
Die Wohnungsmarktregion „Berlin und Umland“

Schwerpunktthema im IBB Wohnungsmarktbericht 2017

Die Wohnungsmarktregion „Berlin und Umland“

Schwerpunktthema im IBB Wohnungsmarktbericht 2017

1. Bevölkerungsentwicklung und -strukturen

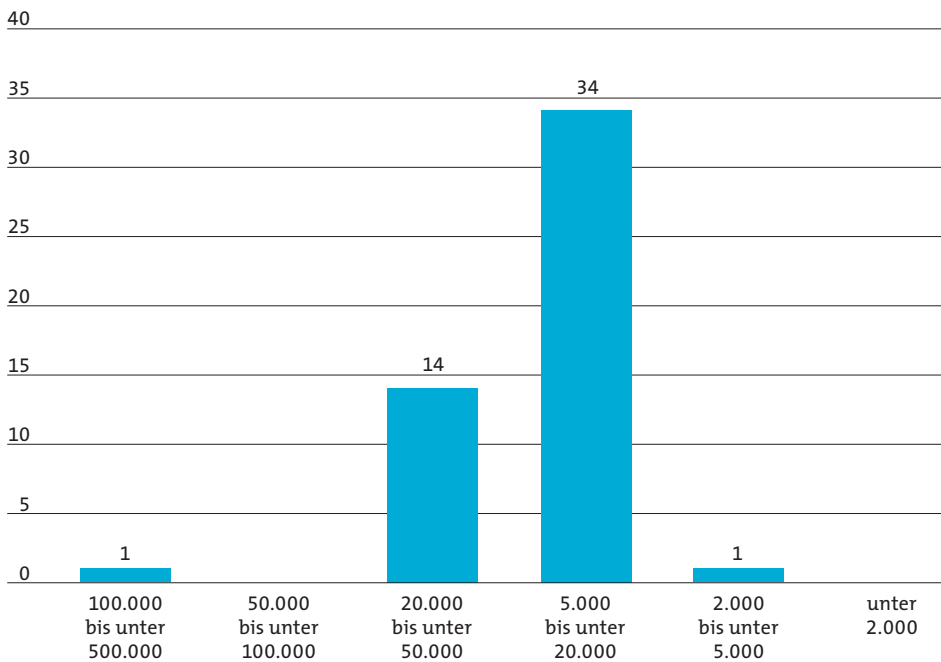
Das Berliner Umland, im Volksmund oft als „Speckgürtel“ bezeichnet, wird im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (vom 31. März 2009) zusammen mit dem Land Berlin als sogenannter „Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin-Potsdam“ definiert. Dieser umfasst neben den Städten Berlin und Potsdam 49 weitere Gemeinden rund um Berlin. Dieses Umland Berlins ist kein homogener Raum. Es umfasst Gemeinden unterschiedlichster Größenordnung. Die bevölkerungsreichste Gemeinde Brandenburgs und gleichzeitig die einzige Großstadt des Berliner Umlands ist mit rund 170.000 Einwohnern Potsdam. Fast ein Fünftel aller Bewohner des „Speckgürtels“ entfallen auf die kreisfreie Landeshauptstadt (18 %). 14 der Umlandgemeinden zählen zwischen 20.000 und unter 50.000 Einwohnern mit Oranienburg (44.079) und Falkensee (43.105) an der Spitze. Die größte Gruppe mit

34 Gemeinden bildet die Klasse mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern. Mit Gosen-Neu Zittau weist lediglich eine Umlandgemeinde eine Einwohnerzahl von unter 5.000 auf.

Nicht nur Berlin wächst, sondern auch sein Umland

Die Wiedervereinigung stellte auch für die Entwicklung des Berliner Umlands einen gravierenden Einschnitt dar. Mit dem Wegfall der Grenzen ergaben sich neue Raum- und Wegebeziehungen zu Berlin. Viele (West-)Berliner Haushalte nutzten die Möglichkeit, den Traum vom Eigenheim jenseits der Stadtgrenze zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass nach 1990 die Bevölkerung in fast allen Städten und Gemeinden des Umlands wuchs, zum Teil um 20 % und mehr (z. B. Teltow, Bernalu bei Berlin).

Abb. 02 Gemeinden im Berliner Umland nach Gemeindegrößenklassen

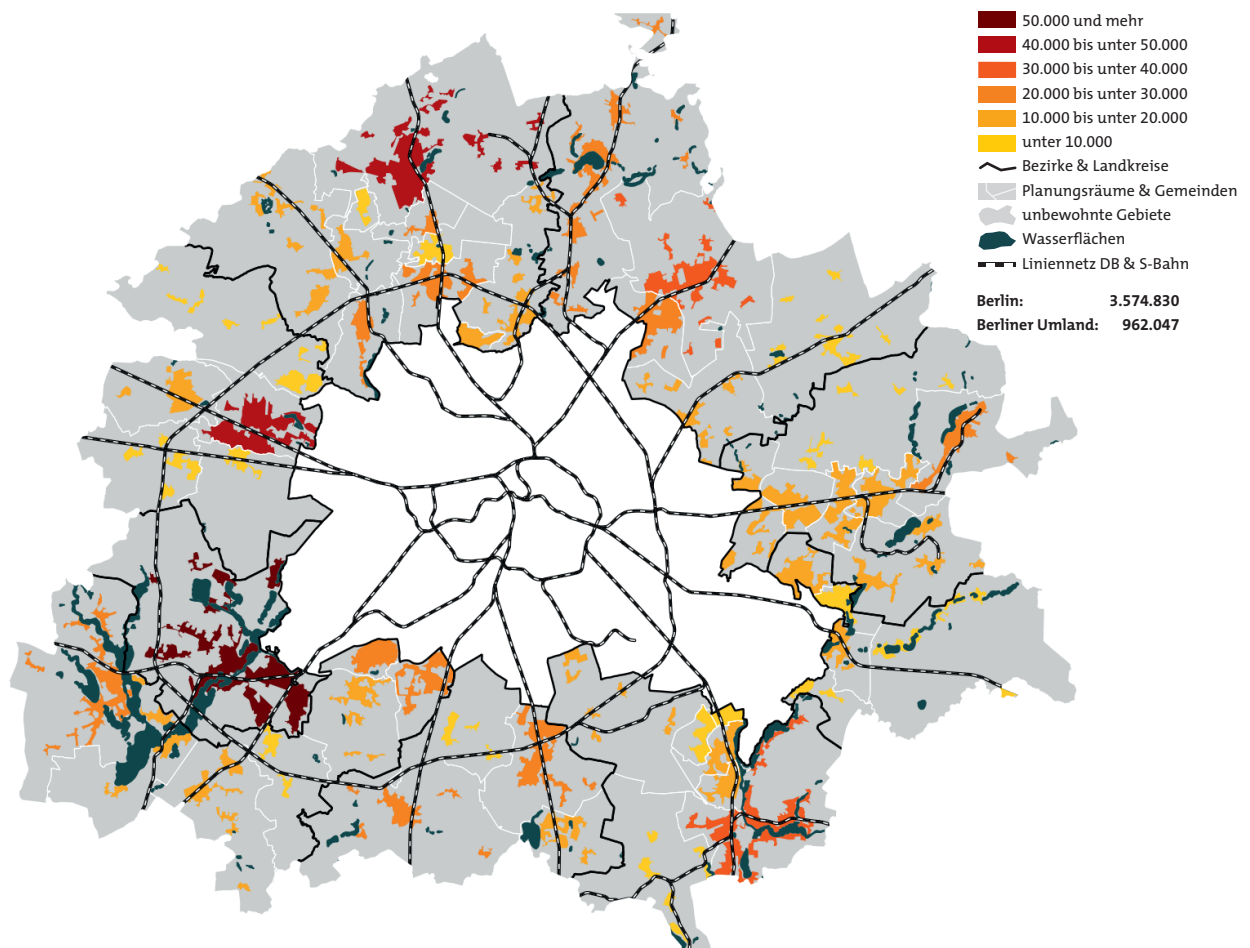


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Parallel zum jüngsten Bevölkerungsschub in Berlin, der seit etwa 2011 zu beobachten ist, wuchsen die Einwohnerzahlen auch im Umland. Zwischen 2012 und 2016 stieg hier die Bevölkerungszahl um 5,6 % und damit in ähnlichem Ausmaß wie in Berlin (+5,9 %). Besonders stark wuchsen die Gemeinden Dallgow-Döberitz (14,1 %) und Wustermark (11,1 %) westlich von Berlin. Doch auch zahlreiche andere Gemeinden wuchsen überdurchschnittlich stark: Teltow (9,5 %), Werder, Potsdam, Fredersdorf, Hoppegarten, Königs Wusterhausen, Schönefeld und Glienicke/Nordbahn mit jeweils zwischen 7 und 8 % Bevölkerungszuwachs. Das größte absolute Wachstum in diesem Zeitraum verzeichnete Potsdam mit 12.354 Einwohnern. Erkennbar folgte das Bevölkerungswachstum im Umland der strahlenförmigen Schienenwegstruktur – etwa im Westen Richtung Falkensee, im Osten Richtung Strausberg oder im Südosten Richtung Königs Wusterhausen.

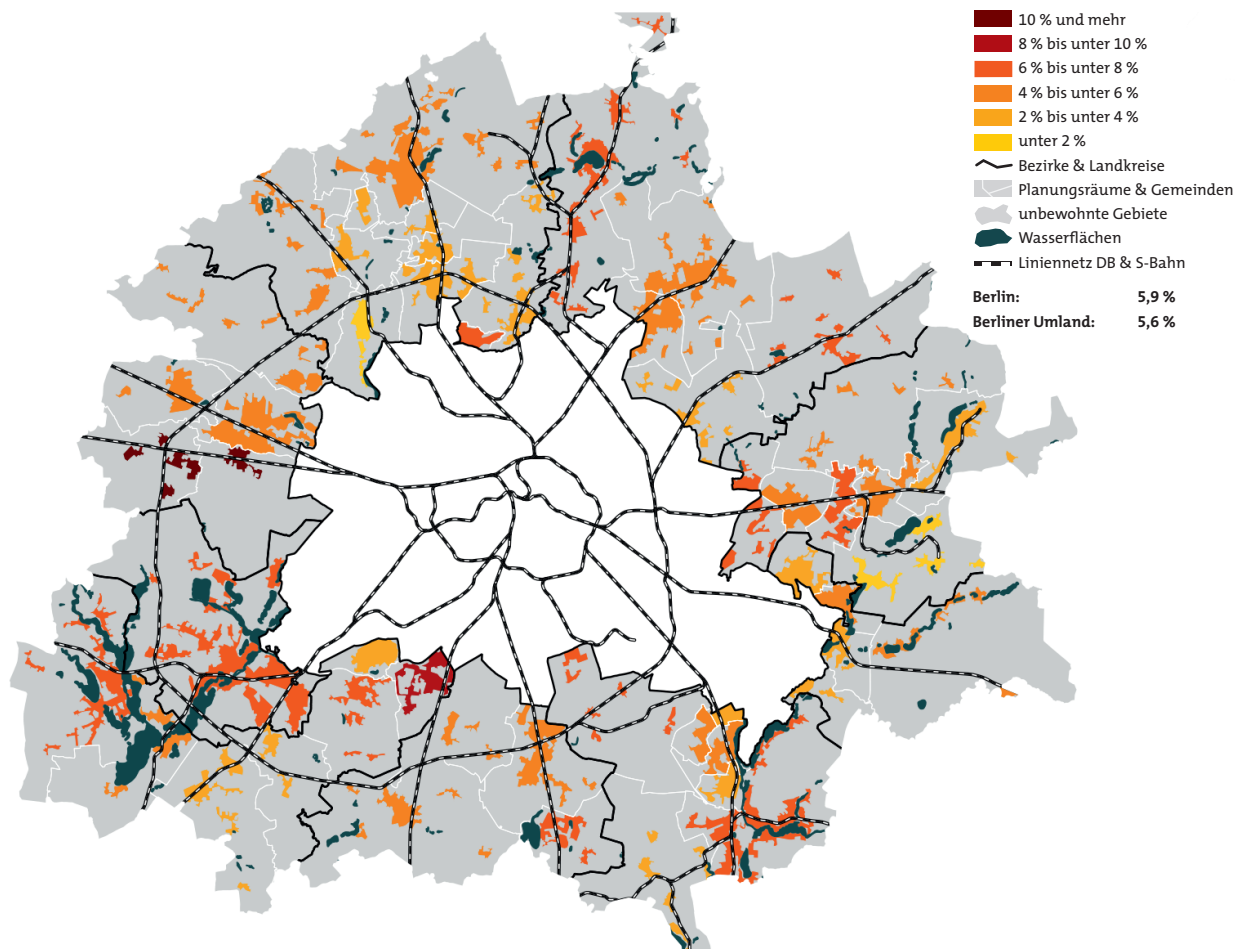
Mit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wird auf das Wachstum im Verflechtungsraum reagiert. Hierbei erfolgte die Verständigung darauf, dass der bestehende Siedlungsstern entlang der von Berlin kommenden Bahntrassen um weitere Siedlungsachsen erweitert werden soll. Im Nordwesten wird eine bestehende Siedlungsachse in Richtung der Gemeinde Oberkrämer verlängert, im Nordosten der Verlauf nach Werneuchen und nach Wandlitz festgelegt. Damit kann neuer Wohnraum künftig vor allem dort entstehen, wo bereits Verkehrsanbindungen existieren sowie wirtschaftliche Dynamik, eine entsprechende Bevölkerungskonzentration und die notwendigen Versorgungsinfrastrukturen gegeben sind.

Abb. 03 Bevölkerungsstand der Berliner Umlandgemeinden 2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen RegioKontext GmbH

Abb. 04 Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Umlandgemeinden 2012-2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen RegioKontext GmbH

2. Neubau von Wohnungen in Berlin und im Umland

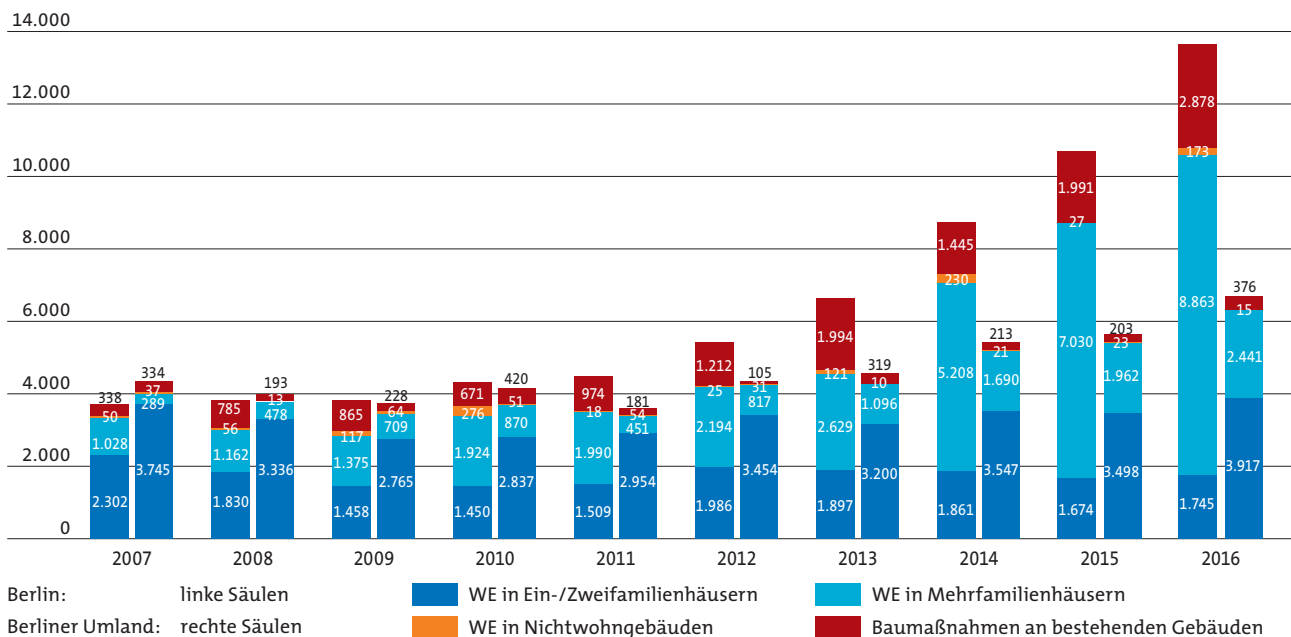
Parallel zu den steigenden Bevölkerungszahlen im Berliner Umland zieht dort auch das Baugeschehen an. Wie im Schwerpunktthema des IBB Wohnungsmarktberichts 2016 deutlich gezeigt wurde, ist eine zentrale Quelle für die steigende Nachfrage fraglos der Zuzug aus Berlin. Die Baustatistik des Umlands belegt, dass dies jedoch nicht nur Haushalte sind, die Wohneigentum im Eigenheim bilden. In den letzten Jahren stiegen auch die Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau an, was auf gewandelte Bedarfe der Nachfrageseite hinweist, sowohl bei zuziehenden als auch ansässigen Haushalten. Dies überrascht nicht, da der demografische Wandel und sich ändernde Haushaltsstrukturen erwartungsgemäß an der Umlandregion nicht vorübergehen. Mithin ist vermehrt von einer Nachfrage nach kompakten, barrierearmen und bezahlbaren Wohnangeboten auch jenseits des klassischen Eigenheims auszugehen.

Eigenheime dominieren Neubau im Berliner Umland, ...

Wo entstehen neue Wohnungen im Gesamttraum von Berlin und seinem Umland? Seit 2007 wurden im gesamten Betrachtungsraum „Berlin plus Umland“ zusammen mehr als 100.000 Wohnungen errichtet. Im Jahr 2016 erreichte das Baugeschehen im Beobachtungszeitraum einen neuen Höchstwert von insgesamt 20.411 Fertigstellungen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer weiteren Steigerung um gut ein Viertel.

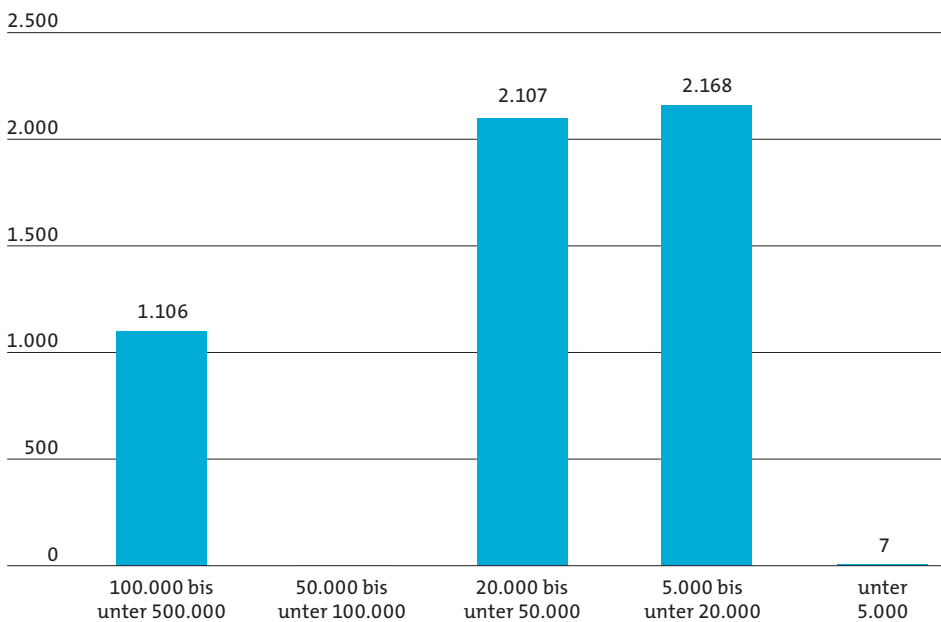
In der differenzierten Betrachtung zeigt sich dabei, dass das Baugeschehen seit 2007 in Berlin deutlich dynamischer verläuft als im Umland. So haben sich in Berlin die Fertigstellungszahlen seit 2007 in etwa um das 3,5-fache von 3.718 auf 13.659 im Jahr 2016 erhöht, im Umland um das 1,5-fache von 4.405 auf 6.752 fertiggestellte Wohnungen. In allen 50 Umlandgemeinden zusammen wurden damit 2016 in etwa halb so viele Wohnungen errichtet wie in Berlin.

Abb. 05 *Baufertigstellungen (einschl. Baumaßnahmen) in Berlin und im Berliner Umland 2007–2016*
Anzahl der Fertigstellungen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 06 Durchschnittliche Baufertigstellungen pro Jahr nach Gemeindegrößenklassen 2012–2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

... doch der Neubau von Geschosswohnungsbau gewinnt an Bedeutung

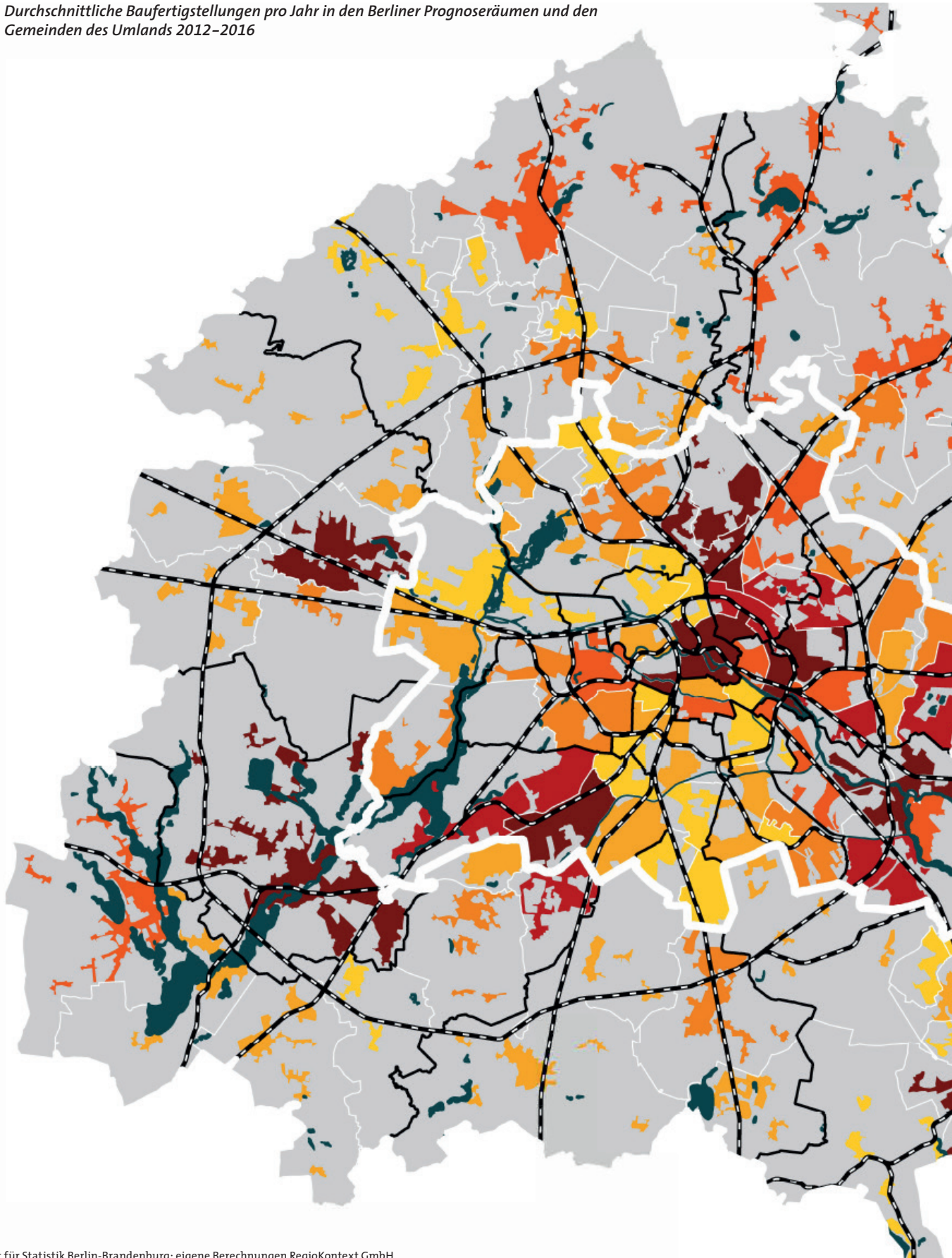
Im Vergleich zwischen Berlin und seinem Umland wird deutlich, dass jenseits der Landesgrenze das Fertigstellungsgeschehen vom Eigenheimsegment dominiert wird. Im Zeitverlauf zeigt sich jedoch, dass sich die Dominanz dieses Gebäudetyps der früheren Jahre zunehmend verringert. Entfielen 2007 noch 85 % aller Fertigstellungen im Umland auf dieses Segment, machten fertiggestellte Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2016 nur noch etwas mehr als die Hälfte aller Fertigstellungen aus (58 %). Diese Entwicklung geht mit veränderten Strukturen zugunsten des Geschosswohnungsbaus einher. Dessen Anteil ist im Berliner Umland seit 2007 von 6,6 % auf 36,2 % im Jahr 2016 gestiegen.

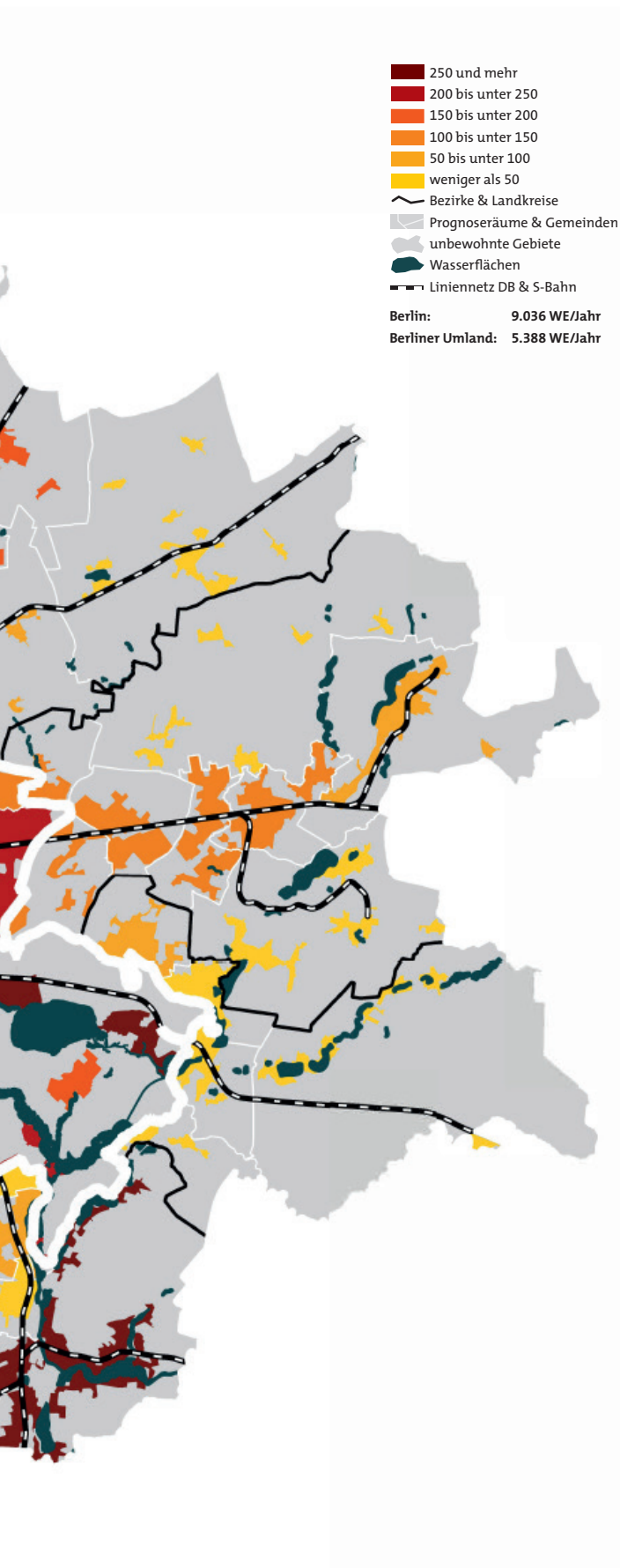
Eine im Grundsatz ähnliche Entwicklung zeigt sich, wenn gleich mit deutlich anderen Niveaus, auch in Berlin. So verringerte sich in der Bundeshauptstadt der Anteil von Fertigstellungen im Eigenheimsegment von 61,9 % im Jahr 2007 um 49,1 Prozentpunkte auf 12,8 % im Jahr 2016. Im gleichen Zeitraum ist ein kontinuierlicher Aufwärtstrend im Geschosswohnungsbau von 1.028 auf 8.863 neue Wohnungen im Jahr 2016 zu konstatieren. Dies entspricht inzwischen fast zwei Drittel aller Fertigstellungen 2016 (64,9 %).

Wohnungsfertigstellungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden spielen im Berliner Umland eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Während in Berlin zwischen 2007 und 2016 immerhin 20 % (13.153) der Fertigstellungen Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden betrafen, war dieser Anteil im Umland mit 5,5 % (2.575) deutlich geringer. Wohnungen in Nichtwohngebäuden tragen wie in Berlin auch im Umland nur marginal zum gesamten Fertigstellungsgeschehen bei.

Abb. 06 unterstreicht die Bedeutung Potsdams für das gesamte Baugeschehen des Berliner Umlands. Rund ein Fünftel des Wohnungsbaus im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2016 entfiel allein auf die brandenburgische Landeshauptstadt. Der Großteil der Fertigstellungen verteilt sich ansonsten weitgehend gleichmäßig auf zwei Gemeindeklassen. In den 14 Gemeinden mit 20.000 bis unter 50.000 Einwohnern und in den 34 Gemeinden mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern wurden jeweils rund zwei Fünftel aller neuen Wohnungen realisiert. Das bedeutet, dass in den 34 eher kleineren Umlandgemeinden die gleiche Anzahl neuer Wohnungen realisiert wurde wie in den 14 größeren Gemeinden.

Abb. 07 Durchschnittliche Baufertigstellungen pro Jahr in den Berliner Prognoseräumen und den Gemeinden des Umlands 2012–2016





Zur weiteren Ausdifferenzierung des Bildes werden in Abb. 07 die 50 Umlandgemeinden den 60 LOR-Prognoseräumen innerhalb Berlins bezüglich ihrer durchschnittlich fertiggestellten Wohnungen gegenübergestellt (LOR: Lebensweltlich Orientierte Räume; s. Glossar des IBB Wohnungsmarktberichts). Insgesamt betrug die durchschnittliche jährliche Fertigstellungszahl zwischen 2012 und 2016 in Berlin 9.036 Wohnungen, während im Umland durchschnittlich 5.388 Wohnungen neu gebaut worden sind. Die durchschnittliche Betrachtung ermöglicht bessere Vergleiche zwischen den Raumeinheiten, ohne dass einmalige Sondereffekte, wie etwa einzelne Großvorhaben, das Bild verzerren.

In Berlin konzentrieren sich hohe durchschnittliche Fertigstellungszahlen (Anzahl von Wohnungen) zum einen innerhalb des S-Bahn-Rings. Hier sind vor allem die innerstädtischen Gebiete Zentrum (1.015), Südlicher Prenzlauer Berg (261) und Friedrichshain-Ost (395) zu nennen. Zum anderen zeigen sich hohe durchschnittliche Fertigstellungszahlen vorwiegend in der östlichen Stadt außerhalb des S-Bahn-Rings bis hin an die Stadtgrenze. Im Norden sind dies die Prognoserräume Südliches Pankow (447) und Nördliches Pankow (276). Dieser räumliche Schwerpunkt setzt sich mit Lichtenberg-Nord (276), Treptow-Köpenick 2 (496) und Treptow-Köpenick 5 (305) fort. In der westlichen Stadt ist darüber hinaus der Prognoseraum „Region C“ (260) im Süden von Steglitz-Zehlendorf zu nennen.

Im Berliner Umland finden sich die höchsten durchschnittlichen Fertigstellungszahlen in der Landeshauptstadt Potsdam (durchschnittlich 1.106 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr), es folgen mit einigem Abstand Falkensee (261) und Königs Wusterhausen (255). Nimmt man noch Teltow hinzu (200), sind die drei weiteren wesentlichen Schwerpunkte des Wohnungsbaugeschehens im Umland zwischen 2012 und 2016 benannt. Die meisten übrigen Gemeinden weisen Werte zwischen 100 und 199 Fertigstellungen auf. Vielfach zeigen sich vergleichsweise höhere mittlere Fertigstellungszahlen entlang der Bahntrassen, so etwa in Richtung Wandlitz, Bernau, Oranienburg oder auch Werder. Auf Ahrensfelde

und Werneuchen (nordöstlich von Berlin) oder Velten und Oberkrämer (nordwestlich von Berlin) trifft diese Beobachtung allerdings nicht zu.

Es lässt sich festhalten, dass seit 2012 rund 62 % aller neuen Wohnungen im Gesamttraum von Berlin und dem Umland in der Bundeshauptstadt selbst entstanden und dort vor allem im östlichen Zentrum und im Nordosten der Stadt. 38 % der Fertigstellungen entstanden im gleichen Zeitraum im Umland.

Im Berliner Umland zeigten sich wenige Fertigstellungsschwerpunkte, hervorzuheben ist vor allem die Stadt Potsdam. In der räumlichen Verteilung lassen sich weitere hohe Fertigstellungszahlen im Südwesten und Westen Berlins feststellen.

Insgesamt ergibt sich ein deutlich erkennbarer räumlicher Bezug des Neubaugeschehens zum sogenannten Berliner Außenring, dem rund um das ehemalige Westberlin führenden S-Bahn-Ring. Dieser weist auf die Bedeutung einer guten Erreichbarkeit neuer Wohnstandorte im Umland hin. Bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt sich für das Berliner Umland eine deutlich höhere Bauintensität als in der Bundeshauptstadt (durchschnittlich 5,6 gegenüber 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr).

3. Baugenehmigungen und -überhänge in Berlin und im Umland

Die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen gibt einen Anhaltspunkt über die kurz- bis mittelfristig zu erwartende Entwicklung neuer Wohnungsangebote. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin und seinem Umland stieg seit 2007 mit Ausnahme der Jahre 2009 und 2010 kontinuierlich an. Die dynamische Entwicklung der Genehmigungszahlen setzte sich im Gesamttraum mit erteilten Baugenehmigungen für 33.550 Wohnungen auch im Jahr 2016 weiter fort. 2016 wurden hier 3.540 Wohnungen mehr genehmigt als 2015. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem erneuten Anstieg um 11,8 %.

Zahl der Baugenehmigungen steigt insbesondere im Geschosswohnungsbau

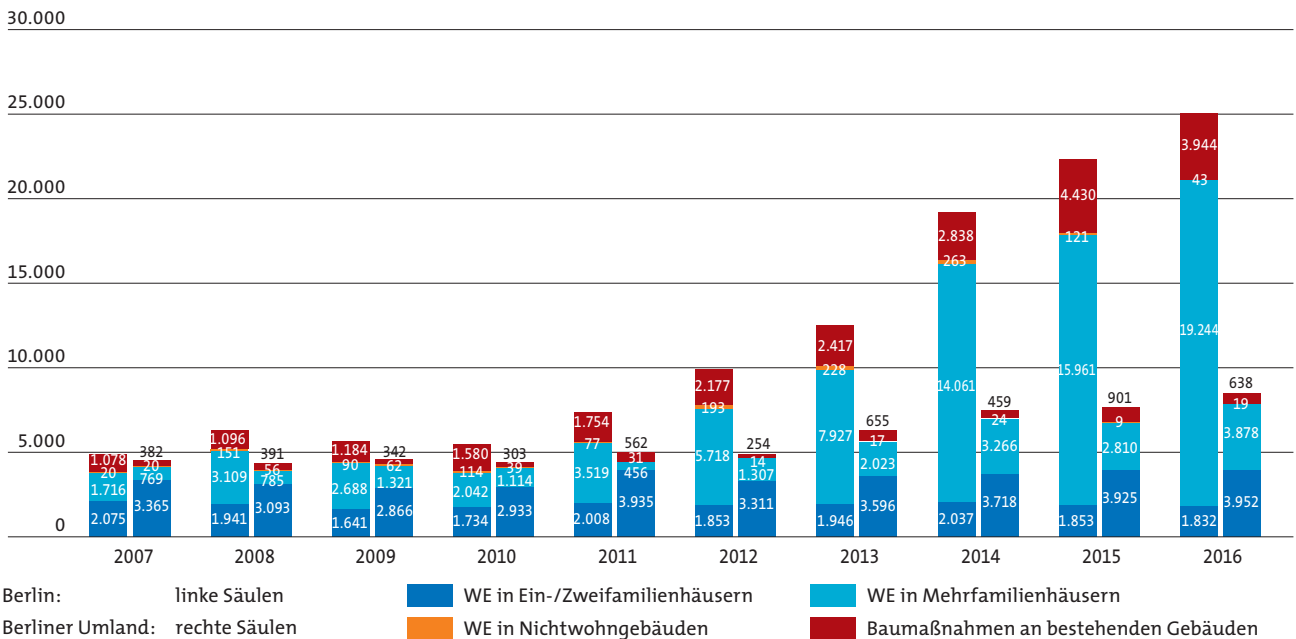
In Berlin fiel der weitere Aufwärtstrend der Genehmigungszahlen schwächer aus als im vorherigen Betrachtungszeitraum (2014–2015: +16,5 %). Der aktuelle Zuwachs der Baugenehmigungen von 12,1 % gegenüber dem Vorjahr beruht hier ausschließlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

In allen anderen Teilsegmenten wurden 2016 weniger Wohnungen genehmigt als 2015. Im Jahr 2016 entfielen mit 19.244 Wohnungen über drei Viertel aller erteilten Baugenehmigungen in der Bundeshauptstadt auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Seit 2007 hat sich der Anteil in diesem Teilsegment kontinuierlich von 35,1 % auf 76,8 % erhöht.

Auch im Berliner Umland verschob sich im Betrachtungszeitraum das Verhältnis weiter Richtung Geschosswohnungsbau. In 2016 entfielen 45,7 % aller Baugenehmigungen auf dieses Teilsegment. Trotz des Aufwärtstrends im Geschosswohnungsbau nimmt das Eigenheimsegment im Berliner Umland mit 46,6 % aller erteilten Baugenehmigungen weiterhin eine bedeutende Rolle ein (Berlin: 7,3 %).

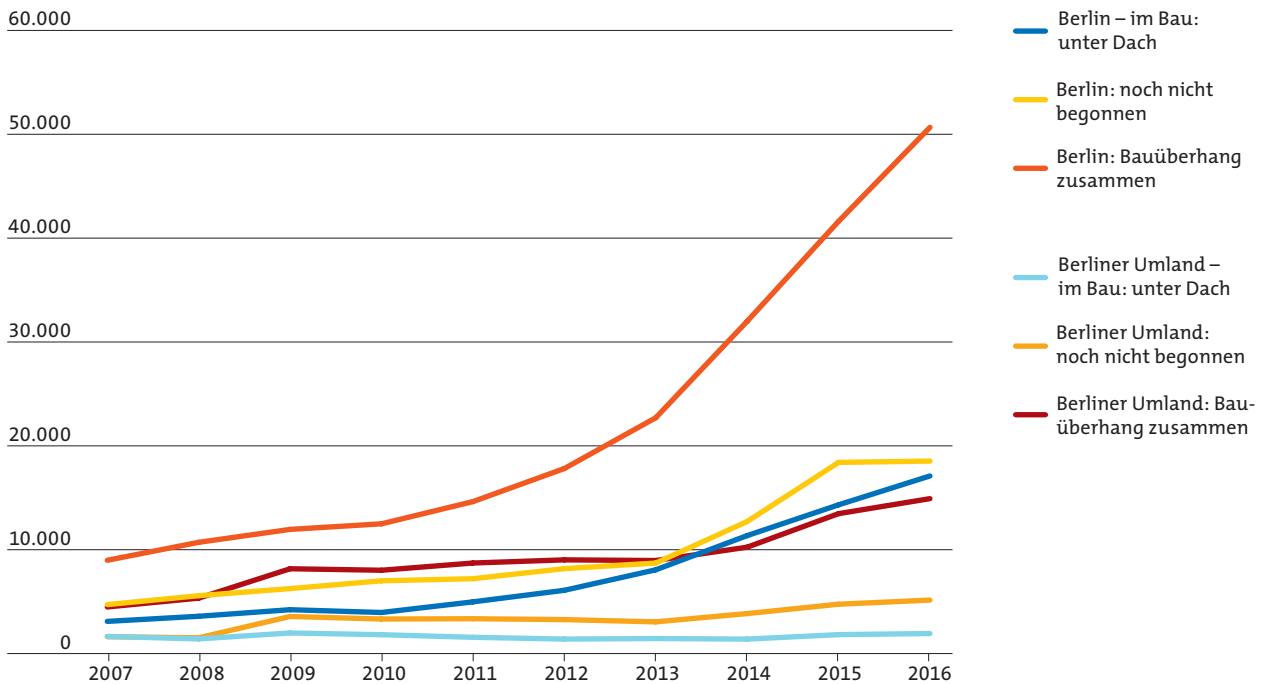
Baugenehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (13,7 % aller erteilten Genehmigungen) und vor allem für Wohnungen in Nichtwohngebäuden (0,2 %) spielten 2016 im Gesamttraum eine nachgeordnete Rolle.

Abb. 08 Baugenehmigungen in Berlin und im Berliner Umland 2007–2016
Anzahl der Genehmigungen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 09 Bauüberhang in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Berlin und im Berliner Umland 2007–2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Zahl der Bauüberhänge vor allem in Berlin stark steigend

Die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen entwickeln sich, auch zeitlich verzögert, nicht im Gleichschritt. Auf diese Weise können sich im Zeitverlauf Bauüberhänge aufbauen. Dabei handelt es sich um genehmigte Bauvorhaben bzw. Wohnungen, die am Ende eines Kalenderjahres noch nicht fertiggestellt sind. Dafür sind mehrere Faktoren ursächlich. Einerseits kommen Wohnungen nach Erteilung der Baugenehmigung schon allein aufgrund der reinen Bauzeit zeitversetzt als Fertigstellungen am Wohnungsmarkt an. Dies kann durchaus zwei Jahre und mehr dauern. Als mögliche Gründe hierfür sind die Komplexität des modernen Wohnungsbaus, die Auslastung des Baugewerbes, Widerstände gegen neue Bauvorhaben oder spekulative Absichten der Grundstückseigentümer zu nennen. Dies kann dazu führen, dass Wohnungen erst zeitversetzt, nur teilweise oder auch gar nicht realisiert werden und sich im Zeitverlauf deutliche Bauüberhänge aufbauen.

Abb. 09 zeigt deutlich, dass die Bauüberhänge in Berlin ausgeprägter sind als im Umland. Sie sind in den letzten Jahren auch deutlich schneller angestiegen. Seit 2010 sind die Bauüberhänge in Berlin auf etwa das Vierfache gestiegen (von 12.405 auf 51.551 Wohnungen). Doch auch im Berliner Umland hat sich die Zahl im gleichen Zeitraum verdoppelt (von 7.862 auf 14.988 Wohnungen). Dies hängt zum einen mit der Tatsache zusammen, dass – bedingt durch entsprechende Planungsvorläufe und Bauzeiten – gewisse Überhänge immer dann aufgebaut werden, wenn das Baugeschehen anzieht. Ebenso können spekulative Motive oder die Auslastung des Baugewerbes zu Verzögerungen führen. Der niedrigere Bauüberhang im Umland ist auch im Zusammenhang mit der höheren Quote an Eigenheimen zu sehen, deren Realisierungsdauer oft kürzer ausfällt als beim komplexen Wohnungsbau. Auch die übrigen genannten möglichen Ursachen wirken hier in der Regel weniger stark als in innerstädtischen Gebieten mit Geschosswohnungsbau.

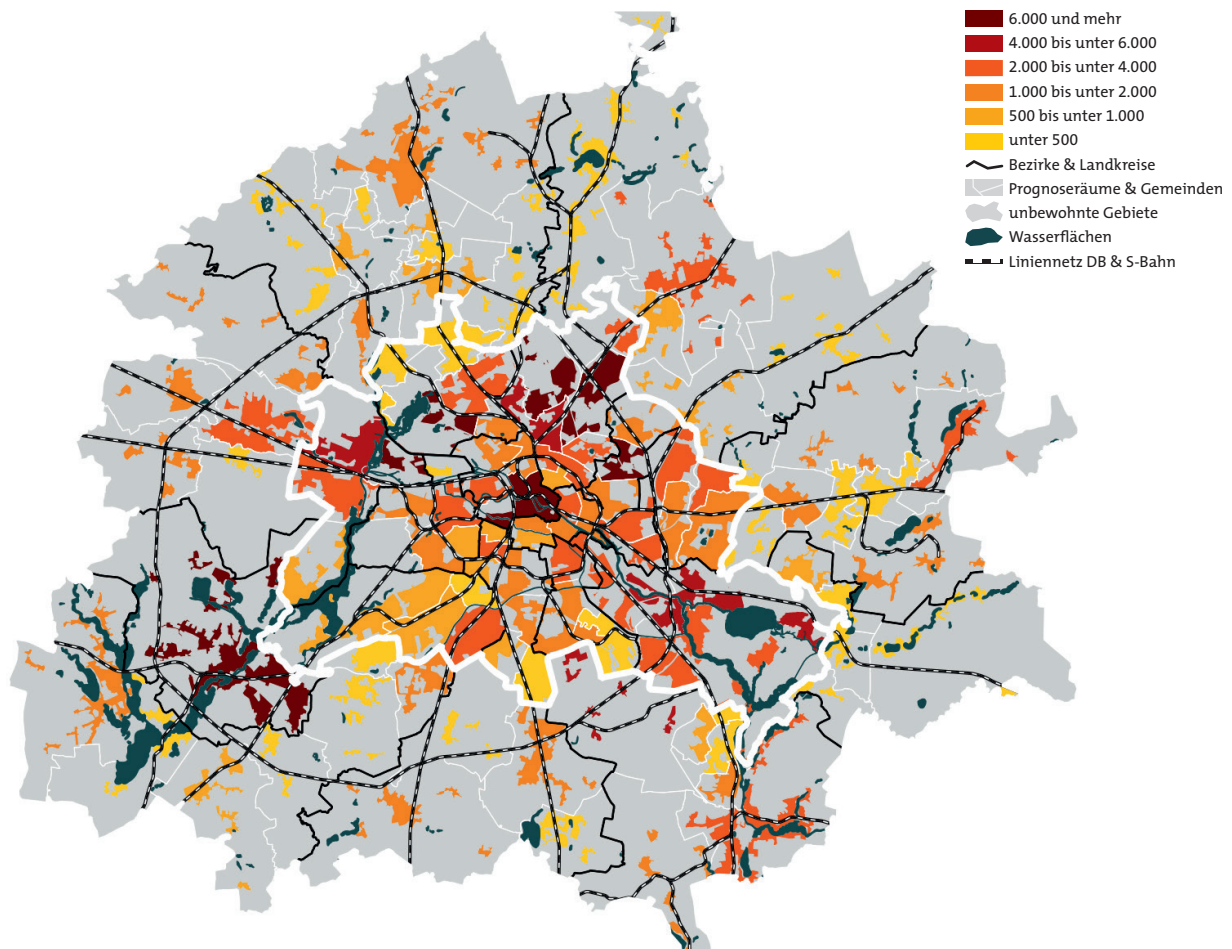
4. Wohnungsbaupotenziale

Methodische Hinweise

Mit Blick auf die ungebremste Nachfrage nach Wohnraum in der weiter wachsenden Region Berlin-Brandenburg stellt sich die Frage, wo künftig zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Hier lassen sich Analysen zu den Wohnungsbaupotenzialen in der Stadt Berlin und ihrem Umland heranziehen, die auf Informationen der Fachverwaltungen beruhen. Zu nennen ist einerseits das Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS, Datenstand: 31. 12. 2016) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin. Andererseits werden die Ergebnisse der Studie „Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums“ (Stand: Juni 2016) herangezogen. Erfasst werden dabei die Neubaupotenziale für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, ausgedrückt in der Anzahl der Wohnungen. In beiden

Analysen liegt der Fokus auf Flächen mit größeren Neubaupotenzialen (WoFIS: i. d. R. mindestens 50 Wohneinheiten; Umland-Untersuchung: mindestens 25 Wohneinheiten). Die dargestellten theoretischen Gesamtpotenziale (Abb. 10) beziehen sich auf den Realisierungszeitraum bis etwa 2030. Für das Umland flossen darüber hinaus Neubaupotenziale ein, für die kein Realisierungszeitraum angegeben wurde. Neben diesen leicht unterschiedlichen methodischen Erhebungsansätzen soll darauf verwiesen werden, dass die angegebenen Wohnungsbaupotenziale nur eine Orientierung darstellen. Die Informationen lassen keine Rückschlüsse darauf zu, ob und wann die Potenziale auch in den angenommenen Größenordnungen tatsächlich umgesetzt werden. So geht der Berliner Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (Zwischenbericht: September 2017) beispielsweise davon aus, dass die WoFIS-Potenziale bis 2030 zu etwa zwei Dritteln aktiviert werden.

Abb. 10 Wohnungsneubaupotenziale bis ca. 2030 in den Berliner Prognoseräumen und den Berliner Umlandgemeinden (Stand: 2016)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
(Datenbasis: Abschlussbericht – Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam, WoFIS); eigene Berechnungen RegioKontext GmbH

Wohnungsneubaupotenziale in den Berliner Prognoseräumen und den Berliner Umlandgemeinden

Wo liegen die Potenziale für künftigen Wohnungsneubau in Berlin und im Umland? Die vorliegenden Potenzialanalysen zeigen die räumlichen Schwerpunkte, die sich in einer Perspektive bis 2030 für den Wohnungsbau in Berlin und seinem Umland ergeben. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass in Berlin und dem Berliner Umland insgesamt Flächenpotenziale für maximal 218.000 Wohnungen bekannt sind. Für Berlin werden hierbei (ohne Berücksichtigung der in Realisierung befindlichen Vorhaben) maximal 153.000 Wohneinheiten genannt, für das Umland wird das Potenzial auf maximal 65.000 Wohnungen beziffert. Damit ist der aktuell bekannte Maximalrahmen für künftigen Wohnungsbau auf Grundlage der aktuell gültigen Potenzialfassung abgesteckt. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass in der Realität allenfalls ein Teil dieser Potenziale auch wirklich umgesetzt wird. Es liefert vielmehr einen Überblick darüber, welchen Beitrag die einzelnen Teilräume theoretisch leisten können.

In Berlin existieren demnach besonders große Potenziale von jeweils mehr als 6.000 Wohneinheiten in LOR-Prognoseräumen der Bezirke Pankow, Reinickendorf, Lichtenberg, Mitte und Spandau. Allein im Bezirk Pankow summieren sich die ausgewiesenen Potenziale auf einen Gesamtwert von rund 31.000 Wohnungen, wovon wiederum fast 11.000 Wohneinheiten allein auf den Prognoseraum Nördliches Weißensee entfallen. Während damit ein Schwerpunkt der Berliner Potenziale räumlich im Nordosten der Stadt zu verorten ist, zeigen sich weitere Schwerpunkte in den Prognoserräumen Zentrum (rund 6.300) in Mitte sowie Tegel (rund 9.400) und Spandau 3 (rund 8.000) im Nordwesten der Stadt.

Berliner Wohnungsneubaupotenziale mit Schwerpunkt in Pankow und im Berliner Umland mit Schwerpunkt in Potsdam

Im Berliner Umland befinden sich wesentliche Potenziale in der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam. Hier werden nach aktuellem Stand Flächen für rund 13.600 Wohnungen gesehen. Dies entspricht mehr als einem Viertel der Neubaupotenziale des gesamten Umlandes. Hierbei ist zu bedenken, dass die Großstadt Potsdam als Oberzentrum aus ihren eigenen Standortfaktoren wie Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung heraus auch eigene überregionale Anziehungskraft entfaltet. Entsprechend kommen die dortigen Zuzüge nicht nur aus Berlin, sondern zu wesentlichen Teilen ihrerseits aus überregionalen Kontexten (Alte und Neue Bundesländer, Ausland). Dieser Befund unterstreicht noch einmal eindrucksvoll, dass das Umland nicht allein von der berlinnahen Lage profitieren muss, sondern eigene Wachstumspotenziale hinzukommen.

Weitere Standorte mit hohen Baupotenzialen sind Schönefeld mit rund 4.700 Wohneinheiten, Falkensee (rund 3.600) und Bernau (rund 2.900). Mit Potenzialen von jeweils 1.500 bis unter 2.000 Wohnungen warten Wustermark und Brieselang im Westen, Altlandsberg im Osten sowie Teltow und Ludwigsfelde im Süden auf. In der Stadt Oranienburg könnten perspektivisch weitere rund 1.300 Wohnungen entstehen.

5. Fazit

Berlin und sein Umland wachsen seit etlichen Jahren kontinuierlich. Maßgeblich hierfür ist der Zuzug aus anderen Bundesländern und dem Ausland. Wohnortentscheidungen der privaten Haushalte fallen im Gesamttraum vielfach über die administrativen Grenzen hinweg, also auch über die Landesgrenze. Angesichts intensiver Verflechtungen kann mit Blick auf die Bundeshauptstadt und ihr Umland zunehmend von einem gemeinsamen Wohnungsmarkt gesprochen werden.

Die Fertigstellung von neuen Wohnungen erreichte in Berlin und im Umland mit insgesamt über 20.000 Wohnungen im Jahr 2016 den höchsten Wert seit 1998. Im gleichen Jahr belegte der Wert von rund 33.500 Baugenehmigungen im Gesamttraum, dass die dynamische Entwicklung ihr Ende noch nicht erreicht hat. Allein die aktuellen Bauüberhänge bergen ein Potenzial für über 51.000 Wohnungen, das im besten Falle schnell realisiert werden könnte.

Gleichwohl sind die Bedarfe enorm. Die aktuellen Prognosen gehen von weiter steigenden Bevölkerungszahlen in Berlin und seinem Umland aus. Für die zusätzlichen Haushalte müssen stetig weitere Wohnungen entstehen. Aktuelle Analysen weisen als theoretischen Maximalansatz Baupotenziale für maximal 218.000 Wohnungen in Berlin und im Umland aus, davon maximal 153.000 Wohneinheiten in der Bundeshauptstadt und 65.000 in den Gemeinden des Umlands. Die Aktivierbarkeit dieser Flächen hängt nicht zuletzt von den vielfach privaten Eigentümern ab. Mit Blick auf die geringe Berliner Bauleistung früherer Jahre und den zu erwartenden weiteren Bevölkerungszuwachs müssen die Anstrengungen der Aktivierung dieser Flächen gelten, um die theoretisch bestehenden erheblichen Wohnungsbaupotenziale auch wirklich für den Wohnungsmarkt realisieren zu können. Wenn dabei der Blick in das Umland wandert, liegt es auf der Hand, dass hierfür parallel auch der zügige Ausbau der Verkehrs- und sozialen Infrastrukturen unerlässlich ist. Denn mit guter Erreichbarkeit und räumlicher Versorgung steht und fällt die Chance auf einen funktionierenden gemeinsamen Wohnungsmarkt.

Impressum

Herausgeber

Investitionsbank Berlin
 Bundesallee 210, 10719 Berlin
 Telefon: +49 (0)30 / 2125-0
 Telefax: +49 (0)30 / 2125-2020
 Internet: www.ibb.de

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
 Telefon: +49 (0)30 / 2 80 18-110
 Telefax: +49 (0)30 / 2 80 18-300
 Internet: www.runze-casper.de

Druck: Druckerei Conrad, Berlin
 Auflage: 200 Exemplare

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung


Investitionsbank Berlin
 IS Immobilien- und Stadtentwicklung
 Alexandra Stäpke
 Telefon: +49 (0)30 / 2125-4317
 E-Mail: wmb@ibb.de

Unternehmenskommunikation
 Christian Hartwich
 Telefon: +49 (0)30 / 2125-2954
 E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

RegioKontext GmbH
 Arnt v. Bodelschwingh, Astrid Gilewski, Hendrik Schlichting
 Telefon: +49 (0)30 / 50 34-84 44
 Telefax: +49 (0)30 / 50 34-84 42
 E-Mail: buero@regiokontext.de
 Internet: www.regiokontext.de

Die Durchführung des IBB Wohnungsmarktberichtes und seines Schwerpunktthemas erfolgen im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin. Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

Stand: März 2018



↳ Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

↳ Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0

↳ Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

↳ Hotline Vermieter & Investoren: +49 (0) 30 / 2125-2662

↳ Hotline Wohneigentümer: +49 (0) 30 / 2125-3488

↳ info@ibb.de

↳ www.ibb.de