



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB stellt das Schwerpunktthema des IBB Wohnungsmarktbericht 2017 vor

08.03.2018 Fachinformation

Nicht nur Berlin wächst, sondern auch die umliegenden Gemeinden. Die Wanderungs- und Pendlerverflechtungen zwischen der Bundeshauptstadt und dem Umland zeigen deutlich, dass die Wohnungsmärkte eng verflochten und zu einer gemeinsamen Wohnungsmarktregion verwachsen sind. Vor diesem Hintergrund widmet sich das Schwerpunktthema des diesjährigen „IBB Wohnungsmarktbericht 2017“ der Betrachtung der gemeinsamen Wohnungsmarktregion „Berlin und das Umland“. Wo wird welcher Wohnungsbau realisiert, welche Potenziale bestehen im Gesamttraum für die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums?

Seit geraumer Zeit verzeichnen die 50 Städte und Gemeinden des Berliner Umlandes Bevölkerungsgewinne. Zwischen 2012 und 2016 stieg die Bevölkerung in den Gemeinden des Berliner Umlandes mit insgesamt 5,6 Prozent in ähnlichem Ausmaß wie in Berlin (+ 5,9 %). Somit steigt auch die Wohnraumnachfrage jenseits der Stadtgrenze von Berlin stetig an. Das Wachstum im Umland geht wie in Berlin mit steigenden Kauf- und Mietpreisen einher. Auch die dynamische Entwicklung im Wohnungsbau zeugt von einem Anstieg der Nachfrage in den Berliner Umlandgemeinden. Seit 2007 wurden im Gesamttraum mehr als 100.000 Wohnungen fertiggestellt. Allein 2016 wurden rund 20.400 Wohnungen errichtet – ein neuer Höchstwert seit 1998. Dabei verläuft das Baugeschehen seit 2007 in der Bundeshauptstadt noch dynamischer als im Umland.

Dr. Jürgen Allerkamp, Vorsitzender des Vorstands der IBB: „In Berlin hat sich das Fertigstellungsvolumen seit 2007 um etwa das 3,5-fache auf 13.659 Wohnungen im Jahr 2016 erhöht, im Berliner Umland um das 1,5-fache auf zuletzt 6.752 Fertigstellungen. Damit wurden 2016 in allen Berliner Umlandgemeinden zusammen knapp halb so viele Wohnungen gebaut wie in Berlin.“

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen: „Berlins Einwohnerzahl wächst jährlich um 40.000 Menschen. Um alle, die heute schon hier leben und auch die Neu-Berlinerinnen und -Berliner mit Wohnraum, insbesondere mit leistbarem Wohnraum, versorgen zu können, braucht es planerische Weichenstellungen und das Engagement aller Beteiligten. Dass das Wachstum Berlins auch Auswirkungen auf Brandenburg und insbesondere die Umlandgemeinden hat, liegt auf der Hand. Wir stehen deshalb im ständigen Dialog, u.a. im kommunalen Nachbarschaftsforum, um auch die Entwicklung der wachsenden Stadtregion in einer geordneten und städtebaulich sinnvollen Art und Weise gemeinsam voranzubringen.“

Dass sich die Nachfrage im Berliner Umland wandelt, zeigt der differenzierte Blick in die Baustatistik. Auch wenn Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin das Baugeschehen im Berliner Umland dominieren, gewinnt der Geschosswohnungsbau auch jenseits von Berlin zunehmend an Bedeutung. Dr. Jürgen Allerkamp: Mit rund 36 Prozent aller Wohnungsbau-Fertigstellungen im Berliner Umland entfiel 2016 immerhin mehr als ein Drittel auf den Geschosswohnungsbau (Berlin: rd. 65 %).“

Der Wohnungsbau im Berliner Umland im Zeitraum von 2012 bis 2016 zeigt räumliche Schwerpunkte: Rund ein Fünftel aller Fertigstellungen im Berliner Umland wurden in der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam realisiert. Hier zeigten sich die höchsten durchschnittlichen Fertigstellungszahlen mit rund 1.100 Wohnungen pro Jahr. Mit deutlichem Abstand sind hier zudem Falkensee (261), Königs Wusterhausen (255) und Teltow (200) zu nennen. Zwischen 2012 und 2016 sind rund 62 Prozent aller neuen

Wohnungen im Gesamtraum in Berlin selbst entstanden, und hier vor allem im östlichen Zentrum und im Nordosten der Stadt.

2016 wurden im Gesamtraum rund 33.500 Baugenehmigungen erteilt, ein Plus um 11,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das deutet darauf hin, dass die dynamische Wohnungsbauentwicklung ihr Ende noch nicht erreicht hat. Unter Berücksichtigung der Datengrundlagen, die hierzu bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie beim Land Brandenburg vorliegen, ist bis zum Jahr 2030 ein theoretisches Flächenpotenzial für rund 220.000 neue Wohnungen im Gesamtraum bekannt. Davon wird das Potenzial in den Berliner Umlandgemeinden auf insgesamt maximal 65.000 Wohnungen geschätzt. Mehr als ein Viertel aller Neubaupotenziale im Berliner Umland befinden sich in der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam. Das aktuell bekannte Wohnungspotenzial für Berlin von maximal 153.000 Wohnungen wird vor allem in Pankow, Reinickendorf, Lichtenberg, Mitte und Spandau verortet. Aufgrund von Verzögerungen bei der Veröffentlichung der Bevölkerungsstatistiken zum Stand 31. Dezember 2016 erscheint der IBB Wohnungsmarktbericht 2017 erst am 7. Mai 2018, um größtmögliche Aktualität zu gewährleisten.

<https://bbu.de/beitraege/ibb-stellt-das-schwerpunktthema-des-ibb-wohnungsmarktbericht-2017-vor>