
IBB Wohnungsmarktbericht 2017

Zusammenfassung

Geleitwort

Berlin ist eine besondere Metropole, die es in ihrer Vielfalt zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln gilt. Dabei sind der Schutz der Mieterinnen und Mieter und die Bekämpfung der Immobilienspekulation wichtige Aufgaben, damit die Stadt für alle Bewohnerinnen und Bewohner lebenswert bleibt. Die guten Lebens- einschließlich der Wohnbedingungen sind es, die bisher weltweit zum Ansehen und zur Attraktivität Berlins beitragen.

Die Herausforderungen der Berliner Wohnungspolitik sind vielschichtig und sollten nicht allein an Neubauzahlen gemessen werden. Berlin braucht eine bedarfsorientierte Wohnungspolitik, deren Gradmesser die Leistbarkeit und Angemessenheit von Wohnraum sowie die Versorgung mit sozialer, medizinischer und kultureller Infrastruktur sind. Dafür werden kluge Konzepte benötigt, um die wenigen noch vorhandenen Flächen und den Bestand bestmöglich zu nutzen. Angesichts des Mangels an landeseigenen Flächen ist ein strategischer Flächenankauf des Landes Berlin notwendig. Die finanziellen Grundlagen dafür sind gelegt. Der Flächenmangel erfordert, den Metropolenraum Berlin-Brandenburg insgesamt in den Blick zu nehmen. Entlang der vorhandenen Siedlungsachsen soll eine planvolle Entwicklung der Hauptstadtregion erfolgen, von der auch Brandenburg profitieren wird. Das diesjährige Schwerpunktthema im nachfolgenden Bericht stellt den Stadt-Umland-Zusammenhang in den Mittelpunkt.

In den letzten Jahren hat sich ein sogenannter Bauüberhang von rund 50.000 erteilten Baugenehmigungen aufgebaut. Jetzt gilt es, zügig Wohnraum zu bauen, denn mit baureifen Grundstücken wird auch spekuliert. Um dem zu begegnen, werden künftig Bauvorbescheide und Baugenehmigungen statt drei nur noch zwei Jahre gelten und genehmigte Gebäude sollen innerhalb einer Frist von sechs Jahren fertiggestellt werden. Weitere, den bedarfsgerechten Wohnungsneubau beschleunigende Maßnahmen wurden 2018 bereits in Angriff genommen: die Einrichtung einer dreistufigen Entscheidungsstruktur zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, die Unterzeichnung der Bezirksbündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin für den Zeitraum 2018–2021 und die Verbesserung der Sozialen Wohnraumförderung zum Jahresanfang. Zusätzlich sind die Einführung eines neuen Fördersegmentes für Genossenschaften beim Sozialen Wohnungsbau sowie die öffentliche Förderung der Wohnraummodernisierung vorgesehen.

Im vorigen Jahr wurde eine neue Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geschlossen. Gleichzeitig stärkt Berlin insbesondere diese Wohnungsunternehmen durch die Einbringung von landeseigenen Grundstücken in die Gesellschaften. Das führt zu zusätzlichen Investitionen der landeseigenen Unternehmen in dringend benötigten leistbaren Wohnraum.

In den Jahren 2013–2016 wurden 2.800 neue Wohnungen fertiggestellt. 2017 waren es bereits rd. 3.000 Wohnungen. Etliche sind im Bau. In diesem Jahr werden es voraussichtlich mehr als 4.000 Wohnungen sein. Die Fertigstellungszahlen bei den städtischen Wohnungsunternehmen steigen also kontinuierlich, wie im Übrigen auch insgesamt. Das sind erfreuliche Nachrichten.

Der aktuelle IBB Wohnungsmarktbericht 2017 zeigt deutlich, dass die genannten wohnungspolitischen Maßnahmen Wirkung entfalten, um die Wohnungs- und Lebensqualität der Berliner Haushalte für die Zukunft zu sichern.



Katrin Lompscher

Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen des Landes Berlin

Vorwort

Es ist weniger als zehn Jahre her, dass Themen wie Leerstand oder stagnierende Bevölkerungszahlen die Befunde zum Berliner Wohnungsmarkt bestimmten. Heute ist dies kaum mehr vorstellbar. Wachstum ist nicht nur zum Normalfall, sondern zu einem bestimmenden Faktor auf dem Berliner Wohnungsmarkt geworden. Ende 2016 lebten bereits rund 3.575.000 Menschen in der Stadt, und es gibt keine Anzeichen auf eine Abschwächung dieser Dynamik.

Rund 13.700 Wohnungsbaufertigstellungen stehen für den höchsten Neubauwert seit Ende der 1990er Jahre. Und auch die Genehmigungen für den Wohnungsneubau erreichten 2017 mit 21.562 ein Niveau, das gut 2 Prozent über dem Vorjahr lag. Jedoch muss hier einschränkend gesagt werden, dass insgesamt mit 24.743 weniger Baugenehmigungen ausgesprochen wurden als 2016. Zweifellos ein Problem, denn in Bestandsgebäuden entstehen aktuell seltener Wohnungen durch Umbau, etwa bei Dachgeschossen, als noch vor einem Jahr.

Trotz der dynamischen Entwicklung im Wohnungsneubau wächst der Mietwohnungsbestand nicht im gleichen Maße mit. 2016 wurden fast genauso viele Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt wie durch Wohnungsneubau im gleichen Jahr insgesamt entstanden sind.

Mit Blick auf die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise in der Stadt zeigt sich die fortgesetzte Wohnungsmarkttension. Die Kaufpreise für Wohneigentum steigen weiter an. Auch die Angebotsmieten wachsen, vor allem für Bestandswohnungen. Gleichzeitig schrumpft das preisgünstige Mietsegment. 2017 lagen nur noch 10 Prozent aller Angebotsmieten unter 7,00 EUR/m².

Nicht nur Berlin wächst, sondern auch sein Umland. Die Wanderungs- und Pendlerbewegungen zeigen deutlich: Der Wohnungsmarkt macht an administrativen Grenzen nicht halt. Das diesjährige Schwerpunktthema „Berlin und Umland“ nimmt die gemeinsame Wohnungsmarktregion in den Blick und geht der Frage nach, welcher Wohnungsbau wo realisiert wird und welche gemeinsamen zusätzlichen Potenziale bei der Schaffung von Wohnraum bestehen.

Der Berliner Wohnungsmarkt steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Es fehlen nicht nur zusätzliche Wohnungen in hoher Zahl, sondern vor allem preiswerte Mietwohnungen. Aufgrund der Attraktivität als Wohn-, Arbeits-, Lebens- und Studienort wird die Stadt voraussichtlich weiter wachsen. Da die Zahl der Einwohner und Haushalte schneller steigt als durch Neubau zusätzlicher Wohnraum entsteht, wird die Marktanspannung auf absehbare Zeit nicht nachlassen.

Ich lade Sie herzlich ein, sich mit unserem IBB Wohnungsmarktbericht 2017 ein eigenes Bild über die Lage und Herausforderungen am Berliner Wohnungsmarkt zu machen und wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

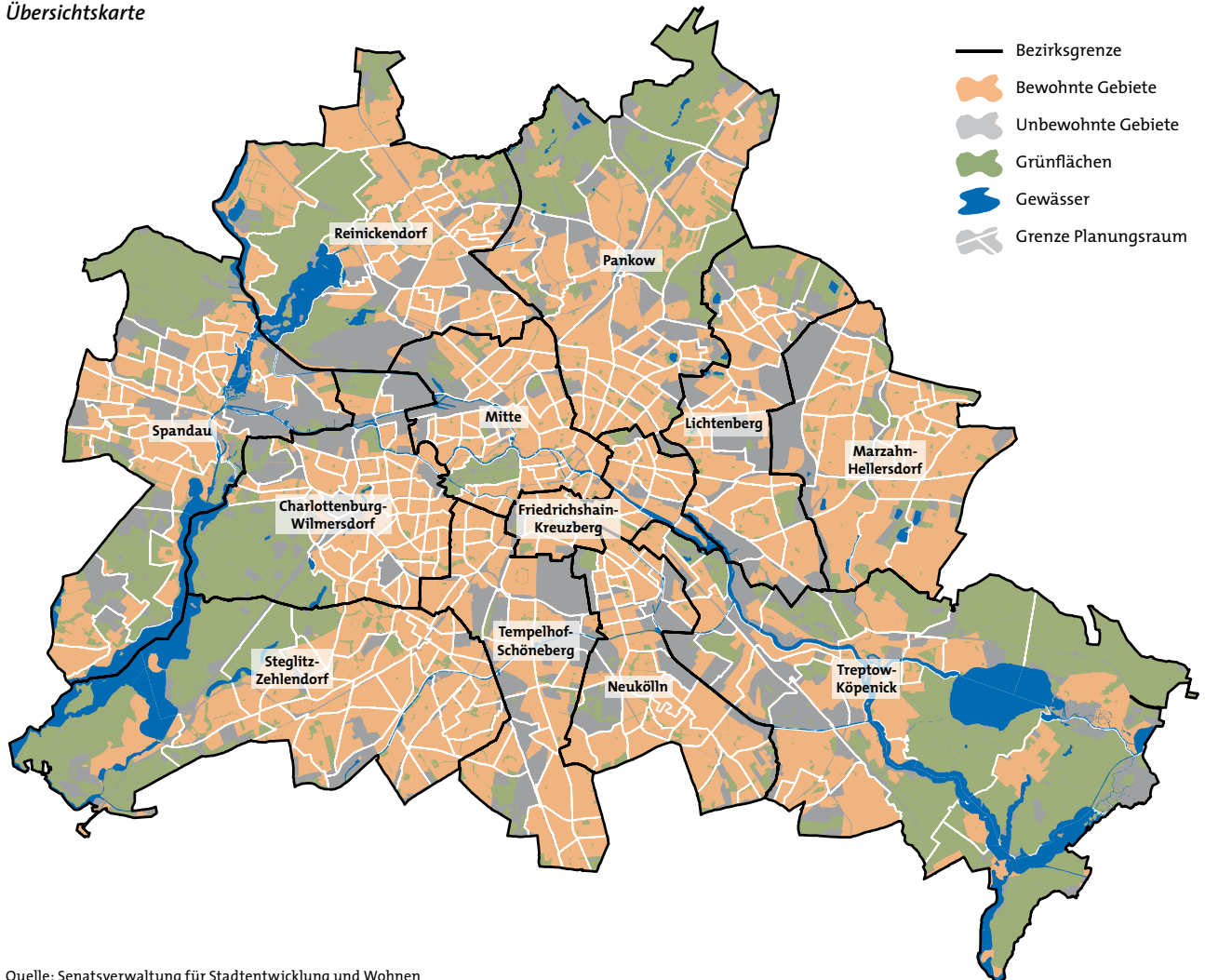


Dr. Jürgen Allerkamp

Vorsitzender des Vorstands der
Investitionsbank Berlin (IBB)

Berlin im Überblick

Übersichtskarte



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahl	Berlin 2016	Veränderung gegenüber 2015	Trendpfeil 2018
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2010 = 100), preisbereinigt	111,9	+2,8 %	↗
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	8,9	-1,8 %-Punkte	↘
Preisindex für Verbraucherpreise (2010 = 100)	108,2	+0,5 %-Punkte	↗
Baukosten pro m ² Wohnfläche (Neubau) (in EUR) – Wohngebäude	1.470	+4,5 %	↗
Preisindex Neubau Wohngebäude (2010 = 100)	114,7	+2,5 %	↗
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.574.830	+1,6 %	↗
Zahl der Haushalte	1.964.300	-1,7 %	→
Einwohner je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße)	1,80	+2,9 %	→
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	51,7	-2,8 %-Punkte	→
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte	14,9	-0,2 %-Punkte	→
Durchschnittl. mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR (Median)*	1.950	–	↗
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	1.916.517	+0,7 %	↗
– darunter Mietwohnungen	1.626.700	+0,6 %	↗
– darunter Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	114.915	-5,8 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	13.659	+27,4 %	↗
– darunter im Neubau fertiggestellte Wohnungen	10.608	+21,9 %	↗
Baugenehmigungen (insgesamt)**	24.743	-1,2 %	→
– darunter Baugenehmigungen für Neubau**	21.562	+2,2 %	→
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	0,0 %	→
Wohnfläche je Wohneinheit (in m ²)	73,2	+0,1 %	→
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	38,2	-0,8 %	↘
Mietenindex Nettokaltmiete (2010 = 100)	110,4	+1,2 %	↗
Index Wohnnebenkosten (2010 = 100)	94,0	-4,0 %	→
Angebotsmieten (in EUR nettokalt/m ² Wohnfläche)**	10,15	+11,9 %	↗
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (EUR/m ² Wohnfläche)**	3.800	+11,4 %	↗

* Anmerkung: Für den Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Ein Vergleich mit 2015 ist daher nicht möglich.

** Auswertungszeitraum: 2017, Veränderung zu 2016

Ergänzende und ausführliche Daten im Tabellenband zum Wohnungsmarktbericht unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Allgemeine Situation und wichtige Trends

Wirtschaft in Berlin – erneutes Wachstum über Bundesschnitt

Die globale Wirtschaft befindet sich in einer Aufschwungsphase. Diese positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch in Deutschland und seiner Bundeshauptstadt wider. Die gute wirtschaftliche Entwicklung Berlins zeigt sich vor allem in den Arbeitsmarktzahlen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg 2016 um 59.000 auf 1,46 Millionen an, ein Plus von 4,2 % gegenüber 2015.

Die Berliner Bauwirtschaft ist an der Kapazitätsgrenze, die Auftragsbücher sind voll. Der Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe hatte 2017 zwischenzeitlich mit 1,3 Mrd. EUR ein 16-Jahres-Hoch erreicht. Ein Großteil dieser bereits vereinbarten/gebundenen, aber noch nicht ausgeführten Aufträge entfiel mit 607 Mio. EUR auf den Wohnungsbau. Die Bauumsätze im Wohnungsbau lagen Ende 2017 18 % über dem Vorjahresniveau.

Nachfrageentwicklung

Die Bevölkerungszahl Berlins verzeichnete erneut ein Wachstum. Mit 3.574.830 Menschen erreichte Berlin im Jahr 2016 den höchsten Wert seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs. Die Bevölkerungsentwicklung unterliegt seit über 10 Jahren einer positiven Dynamik. Seit 2011 haben sich die Bevölkerungsgewinne der Stadt auf einem hohen Niveau eingependelt. Seitdem kamen fast 250.000 Menschen als neue Einwohner in die Stadt. Allein dieser Bevölkerungszuwachs entspricht in etwa der Einwohnerzahl einer Großstadt wie Kiel.

Das Wachstum der Stadt beruht in erster Linie auf dem positiven Verhältnis zwischen Fort- und Zuzügen. Dieser positive Wanderungssaldo bestimmt neben dem niedrigen positiven Geburtensaldo die Bevölkerungsentwicklung Berlins. Der Außenwanderungssaldo unterliegt seit 2011 einer wachsenden Dynamik. Die Zunahme der Bevölkerung im Jahr 2016 ging mit 54.150 Menschen vor allem auf Außenwanderungsgewinne zurück. Dabei trugen erneut Zuzüge aus dem Ausland den größten Teil zu den Wanderungsgewinnen bei. Nettowanderungsgewinne verzeichnete Berlin auch gegenüber den alten Bundesländern (rund 16.000). Nach mehreren Jahren zurückgehender Wanderungsgewinne aus diesen Herkunftsgebieten stellte das Jahr 2016 eine Trendwende dar. Im Gegenzug profitierte das Umland Berlins im dritten Jahr in Folge durch Abwanderungen aus der Bundeshauptstadt. Der Wanderungsverlust Berlins gegenüber den Berliner Umlandgemeinden betrug im Jahr 2016 rd. 10.000 Einwohner.

Insbesondere junge Menschen strömen nach Berlin. Seit Jahren werden die hohen Wanderungsgewinne der Stadt von der jüngeren Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen bestimmt. 2016 betrug der Anteil dieser Altersgruppe rund zwei Drittel

der Wanderungsgewinne. Das starke Bevölkerungswachstum Berlins wirkt sich flächendeckend in der Stadt aus. Fast alle Bezirke verzeichneten im Jahr 2016 höhere Wanderungssalden als noch 2015. Die höchsten Wanderungsgewinne verzeichneten Lichtenberg und Mitte. Lediglich Neukölln verbuchte 2016 eine negative Wanderungsbilanz.

Wichtig für das Markt- und das Investitionsgeschehen ist der Blick auf die künftige Nachfrage. Hier zeichnet sich ein fortgesetztes Einwohnerwachstum ab. Die Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erwartet in der mittleren Variante bis zum Jahr 2030 für Berlin einen weiteren Einwohnerzuwachs von 4,5 % bzw. um rund 160.000 Personen. Alle zwölf Bezirke können demnach von einer positiven Einwohnerentwicklung ausgehen.

Die Situation und Struktur der privaten Haushalte ist maßgebend für die Nachfrageseite am Wohnungsmarkt. In Berlin sind ein Großteil der Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte. 81 % der 1.964.300 Haushalte waren im Jahr 2016 kleine Haushalte mit einer oder zwei Personen.

Neben der Haushaltsgröße sind die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte ausschlaggebend für ihre Nachfrage. 2016 lag das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen bei 1.950 EUR. Am niedrigsten fielen die mittleren Haushaltsnettoeinkommen in Neukölln und Spandau aus. Etwa ein Viertel aller Berliner Haushalte verfügte 2016 über ein Haushaltseinkommen unter 1.300 EUR netto im Monat, 25,3 % der Haushalte verfügten monatlich über Einkommen zwischen 1.300 EUR und 2.000 EUR.

Die Arbeitslosenquote erreichte im Durchschnitt des Jahres 2017 einen Stand von 8,9 %, ein Rückgang um 1,8 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Alle Bezirke profitierten von der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt. Allerdings zeigten sich erneut erhebliche Unterschiede zwischen dem ehemaligen West- und Ostteil der Stadt. Während im Westen hohe Werte dominierten, zeigten sich im Osten Berlins in der Regel unterdurchschnittliche Arbeitslosenquoten.

Angebotsentwicklung

Die Bautätigkeit in Berlin zeigt seit 2011 eine deutlich positive Dynamik. Mit 13.659 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2016 wurde der Wert des Vorjahrs um 27,4 % deutlich übertroffen. Knapp zwei Drittel der Fertigstellungen wurden dabei im Geschosswohnungsbau realisiert. Mit 2.741 fertiggestellten Wohnungen stand Treptow-Köpenick an der Spitze. Die geringsten Fertigstellungszahlen hingegen waren in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Neukölln zu verzeichnen.

Die erteilten Baugenehmigungen lassen Rückschlüsse auf die zukünftigen Bauaktivitäten und Fertigstellungszahlen Berlins zu. Seit 2010 zeigt sich eine dynamische Entwicklung bei den Baugenehmigungen. Seitdem wurden berlinweit mehr als 100.000 Wohnungen genehmigt. Die dynamische Entwicklung der Genehmigungszahlen setzte sich mit 25.052 erteilten Baugenehmigungen auch im Jahr 2016 fort. Dieser Wert liegt in etwa auf dem Genehmigungsniveau von Mitte der 1990er Jahre. Wie die Fertigstellungen konzentrierte sich auch das Genehmigungsgeschehen auf den Geschosswohnungsbau. Drei Viertel aller genehmigten Wohnungen entfielen auf dieses Segment. Im Jahr 2017 lagen die Baugenehmigungszahlen mit 24.743 Wohnungen nur knapp unterhalb des Ergebnisses des Jahres 2016. Die meisten Wohnungen wurden im Jahr 2017 in Mitte und Treptow-Köpenick genehmigt.

Seit 2010 wurden erstmals wieder weniger Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt als im Vorjahr. Obwohl sich das Umwandlungsgeschehen mit 13.225 Umwandlungen immer noch auf einem hohen Niveau befindet, lag der Rückgang gegenüber dem Jahr 2015 bei 24 %.

Der Soziale Mietwohnungsbestand ist weiterhin im Schrumpfen begriffen. Im Jahr 2017 verfügte die Stadt über 103.700 öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen (ohne Neubau).

Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2017 war ein weiterer Anstieg der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück) zu beobachten. Seit 2010 stieg der mittlere angebotene Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück, Neubau und Bestand) um insgesamt 180.000 EUR bzw. rund 70,6 %. Der mittlere Kaufpreis lag im vierten Quartal 2017 bei 435.000 EUR. Dies entspricht einer Steigerung um 16 % gegenüber dem vierten Quartal 2016. Die Preisentwicklung im (größeren) Teilsegment der gebrauchten Eigenheime verlief 2017 deutlich dynamischer als im Neubau. Der mittlere Jahreswert für Neubau-Eigenheime lag 2017 bei 399.000 EUR.

Der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern war vor allem in den Stadtrandlagen von Bedeutung. Innerhalb des S-Bahn-Rings spielt dieses Segment hingegen fast keine Rolle. Die höchsten Preise von über 450.000 EUR ergaben sich überwiegend in Steglitz-Zehlendorf und Teilen Charlottenburgs. Hier ließ sich zudem eine Fortsetzung des hohen Preisniveaus jenseits der Berliner Stadtgrenze feststellen.

Vergleichsweise günstige mittlere Angebotskaufpreise für Eigenheime – überwiegend unter dem Berliner Durchschnitt (399.000 EUR) – waren vornehmlich in den nördlichen Planungsräumen von Pankow und in den großen Einfamilienhausgebieten von Marzahn-Hellersdorf sowie in den Stadtrandlagen von Neukölln und Tempelhof-Schöneberg zu finden.

Markt für Eigentumswohnungen

Bis Mitte 2015 zeigten die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin kontinuierliche Anstiege. Nach kurzzeitigem Rückgang bis Anfang 2016 ist seitdem wieder ein stetiger Anstieg der Angebotskaufpreise zu verzeichnen. Der mittlere Angebotspreis für Eigentumswohnungen betrug im vierten Quartal 2017 3.924 EUR/m² (Neubau und Bestand) und erreichte somit ein neues Rekord-Hoch. Im Vergleich zum Vorjahr verteuerte sich der Quadratmeterpreis um 386 EUR.

Die Preisentwicklung bei Bestandswohnungen unterlag im Jahr 2017 einer geringeren Dynamik als der der Neubau-Eigentumswohnungen. Während Bestandswohnungen im vierten Quartal 2017 im Durchschnitt für 3.612 EUR/m² angeboten wurden, beliefen sich die mittleren Angebotskaufpreise für Wohnungen in Neubauten im gleichen Zeitraum auf 4.819 EUR/m². Dies entspricht einer Steigerung von 13 % für Bestands- und 26,5 % für Neubau-Eigentumswohnungen.

Das Preisniveau in den Berliner Umlandgemeinden war deutlich niedriger. Mit durchschnittlich 2.883 EUR/m² waren Eigentumswohnungen hier vergleichsweise günstig. Die höchsten Angebotskaufpreise im Berliner Umland entfielen mit 3.293 EUR/m² auf die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam.

Mietwohnungsmarkt

Die Angebotsmieten in Berlin verzeichneten auch im Jahr 2017 einen erneuten Anstieg. Die gesamtstädtische Medianmiete lag Ende 2017 bei 10,80 EUR/m². Dies entspricht einer Steigerung von 12 % gegenüber dem vierten Quartal 2016. Das mittlere Preisniveau für Bestandswohnungen erreichte im letzten Quartal 2017 10,32 EUR/m². Die jährlich erfassten Mietpreise für neu gebaute Wohnungen stagnierten im vierten Jahr in Folge bei durchschnittlich 13,00 EUR/m² nettokalt.

Die höchsten Angebotsmieten zeigten sich 2017 fast flächenhaft in der Innenstadt innerhalb des S-Bahn-Rings. Das Mietpreisniveau lag hier mit wenigen Ausnahmen deutlich oberhalb des Berliner Medianwertes von 10,15 EUR/m². Hier wurden mittlere Werte von 12,50 EUR/m² und mehr erreicht.

Der Anteil an preiswerten Mietangeboten ist im Vergleich zu 2016 weiter zurückgegangen. Stadtweit wurde nur noch jede zehnte Wohnung unter 7,00 EUR/m² angeboten. Diese günstigen Angebote fanden sich ausschließlich in Stadtrandnähe. Der Anteil in diesem Preissegment war mit 44 % in Marzahn-Hellersdorf noch am stärksten vertreten. Darüber hinaus fanden sich noch nennenswerte Anteile in diesem Preissegment in Spandau (27 %), mit einigem Abstand in Reinickendorf (15 %), Treptow-Köpenick und Neukölln (jeweils 12 %).

**Schwerpunktthema: Die Wohnungsmarktregion
„Berlin und Umland“**

Das Schwerpunktthema ging der Frage nach, welcher Wohnungsbau realisiert wird und welche gemeinsamen zusätzlichen Potenziale bei der Schaffung von Wohnraum in der gemeinsamen Wohnungsmarktregion bestehen. 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. Da Berlin und sein Umland eng verflochten sind und der Wohnungsmarkt an administrativen Grenzen nicht haltmacht, muss bei der Betrachtung des Berliner Wohnungsmarkts das Umland mitbedacht werden. Auch das Berliner Umland wächst. Zwischen 2012 und 2016 stieg hier die Bevölkerungszahl um 5,6 % und damit in ähnlichem Ausmaß wie in Berlin (+5,9 %).

In den 50 Umlandgemeinden lebten 2016 rund 962.000 Einwohner. Das Umland Berlins ist kein homogener Raum. 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“ lebten im Jahr 2016 in der kreisfreien Landeshauptstadt (18 %).

Das Wachstum der Berliner Umlandgemeinden, zumeist bedingt durch Zuzug aus Berlin, manifestierte sich auch hier durch steigende Angebotsmieten, die im Vergleich zum Jahr 2016 um 7 % auf durchschnittlich 8,98 EUR/m² anstiegen. Verbunden mit der steigenden Nachfrage zog auch im Berliner Umland der Wohnungsbau an. Im Jahr 2016 wurden in der Wohnungsmarktregion Berlin und Umland rund 20.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Davon entstanden ungefähr 7.000 in den Umlandgemeinden.

Im Vergleich zeigt sich, dass das Baugeschehen seit 2007 in Berlin deutlich dynamischer verläuft als im Umland. In Berlin haben sich die Zahlen seit 2007 in etwa um das 3,5-Fache von 3.718 auf 13.659 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2016 erhöht, im Umland um das 1,5-Fache von 4.405 auf 6.752 fertiggestellte Wohnungen. Jenseits der Landesgrenze Berlins wird das Fertigstellungsgeschehen im Wesentlichen durch den Eigenheimbau bestimmt. Im Zeitverlauf zeigt sich jedoch, dass sich die Dominanz dieses Marktsegments der früheren Jahre zunehmend verringert. Gleichzeitig haben sich die Fertigstellungszahlen im Segment der Mehrfamilienhäuser sehr dynamisch entwickelt. Die höchsten durchschnittlichen Fertigstellungszahlen im Berliner Umland entfielen seit 2007 auf die Landeshauptstadt Potsdam. Hier entstanden seit 2007 im Schnitt jährlich rund 1.100 Wohnungen. Die Gemeinden Falkensee (261) und Königs Wusterhausen (255) folgten mit großem Abstand. Die meisten übrigen Gemeinden wiesen durchschnittlich niedrigere Werte zwischen 100 und 199 Fertigstellungen jährlich auf. Seit 2012 sind 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.

In Berlin und dem Berliner Umland sind insgesamt Flächenpotenziale für maximal 218.000 Wohnungen bis 2030 bekannt.