

MARKTBERICHT ZUR STANDORT- UND
WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG
VOM INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

THE GROUNDS

UMLANDREPORT BERLIN

2022



iw INSTITUT
DER DEUTSCHEN
WIRTSCHAFT

INHALT

VORWORT	5
1 EINLEITUNG	6
2 UNTERSUCHUNGSREGION	7
3 WIRTSCHAFTSSTANDORT UND ENTWICKLUNG ...	10
3.1 Auswahl Standortindikatoren und Gewichtung in Rankings. ...	10
3.2 Bevölkerungsdichte	12
3.3 Langfristige Einwohnerentwicklung (10 Jahre)	14
3.4 Mittelfristige Einwohnerentwicklung (3 Jahre)	16
3.5 Kaufkraft	18
3.6 Arbeitslosigkeit	20
3.7 Breitbandverfügbarkeit	22
3.8 Zusammenfassende Rankings zur wirtschaftlichen Lage und Entwicklung	24
4 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE ANALYSE DER TEILMÄRKTE	30
4.1 Übersicht Wohnungsmarktentwicklung	31
4.2 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser	36
4.3 Kaufpreise Wohnungen	38
4.4 Mieten-Übersicht	40
5 SONDERAUSWERTUNG ZUR ANBINDUNG AN DIE ÜBERREGIONALE VERKEHRSINFRASTRUKTUR	42
ZUSAMMENFASSUNG	44
LITERATUR	46



VORWORT

Das Berliner Umland und sein Wohnungsmarkt rücken seit einigen Jahren immer stärker in den Fokus, und dies aus mehreren Gründen. Zum einen sind zahlreiche Gemeinden im »Speckgürtel« der Bundeshauptstadt traditionell beliebte Wohnorte für diejenigen, die in Berlin arbeiten, gern im eigenen Haus im Grünen wohnen möchten und sich diesen Traum mangels verfügbarer Flächen und Angebote in Berlin selbst nicht erfüllen können.

Zum anderen wird das Umland immer mehr zur Alternative für Berlinerinnen und Berliner, die eigentlich in ihrer Stadt nach einer Miet- oder Eigentumswohnung suchen, aber aufgrund des massiven Nachfrageüberhangs auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt kein adäquates Angebot finden können. Sie weichen zunehmend auf entsprechende Angebote in Mehrfamilienhäusern aus, die in verschiedenen Umlandgemeinden entstehen, weil in Berlin auf absehbare Zeit keine grundlegende Änderung der Marktsituation zu erwarten ist. Im Gegenteil: Seit 2017 wurden in Berlin jeweils weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Jahr zuvor, und seit 2020 ist auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen deutlich rückläufig. Dem steht eine unverändert hohe Nachfrage gegenüber, die auf absehbare Zeit nicht vollständig bedient werden kann.

Dazu kommt noch ein dritter Aspekt: Eine Reihe von Gemeinden im Berliner Umland erlebt seit Jahren einen wirtschaftlichen Aufschwung, für den der Bau der Tesla-Fabrik in Grünheide und die Eröffnung des neuen Flughafens Berlin-Brandenburg in Schönefeld nur zwei besonders markante Beispiele sind.

Angesichts dieser Entwicklungen gewinnt das Berliner Umland nicht nur für Wohnungssuchende und Eigenheimkäufer, sondern auch für Investoren immer stärker an Bedeutung. Alle drei Zielgruppen stellen sich aus ihrer jeweiligen Perspektive die Frage, welche Entwicklungen die Wohnungsmärkte einzelner Berliner Bezirke und Umlandgemeinden in der jüngsten Vergangenheit durchlaufen haben, mit welchen Trends künftig zu rechnen ist und welche Einflussfaktoren dafür vor allem ausschlaggebend sein dürften.

Der vorliegende Marktreport hat die Wohnungsmarktentwicklung in Berlin und im Umland einer detaillierten Analyse unterzogen, die in dieser Form bislang nicht vorlag. Wenn es mithilfe dieses Reports gelingt, in einem der zurzeit wohl interessantesten Wohnungsmärkte Deutschlands für mehr Transparenz zu sorgen und Marktteilnehmern einen Abgleich ihrer subjektiven Erfahrungen und Einschätzungen mit objektiven Daten und Trendindikatoren zu ermöglichen, hat er seine Aufgabe erfüllt.

Jacopo Mingazzini

Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

1 EINLEITUNG

Kern der Studie ist eine umfassende Darstellung der wirtschaftlichen und immobilienökonomischen Situation und Dynamik im Berliner Umland. Dazu werden Berlin und 53 Gemeinden im nahen Umland betrachtet. Diese Untersuchungsregion kommt im Jahr 2021 auf etwa 4,7 Mio. Einwohner, davon etwa vier Fünftel in Berlin und ein Fünftel in den berücksichtigten Umlandregionen. Die Untersuchungsregion wird im Kapitel 2 genauer vorgestellt. Im Kapitel 3 werden der Wirtschaftsstandort und seine Entwicklungen anhand üblicher regionalökonomischer Indikatoren betrachtet.

In 3.1 werden zunächst die ausgewählten Standortindikatoren sowie die Vorgehensweise für das zusammenfassende Niveau- und Entwicklungsranking erörtert, anschließend folgen die Darstellungen zu den Einzelindikatoren: Bevölkerungsdichte (3.2), langfristige (10-jährige) und mittelfristige (3-jährige) Einwohnerentwicklung (3.3 und 3.4), Kaufkraft (3.5), Arbeitslosigkeit (3.6) sowie Breitbandverfügbarkeit (3.7). Abschließend werden in 3.8 die zusammengefassten Ergebnisse des Niveau- und Entwicklungsrankings präsentiert.

Kapitel 4 beinhaltet die wohnungswirtschaftlichen Analysen. Dazu wird in 4.1 zunächst eine Übersicht über die Umlandentwicklung der betrachteten Teilmärkte gezeigt, bevor deren Preisstruktur und Entwicklung im Folgenden detaillierter dargestellt wird. Als Teilmärkte betrachtet werden Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in 4.2, Kaufpreise für Wohnungen in 4.3 und Mietpreise für Wohnungen in 4.4.

Die Rankings der betrachteten Gemeinden nach Preisen im Bestand ermöglichen dabei einen vergleichenden Überblick und ein schnelles Einordnen der Gemeinden im Verhältnis zueinander. Ergänzt werden die Daten um Neubaupreise, jahresdurchschnittliche Preisveränderungen in den letzten drei Jahren sowie Medianwerte zur Wohnfläche und Vermarktungsdauer. Ein spezieller Fokus in der Auswertung wird dabei auf die Gemeinden gerichtet, die zuvor beim Niveau- und Entwicklungsranking zum Wirtschaftsstandort besonders aufgefallen waren. Datengrundlage für die immobilienwirtschaftliche Analyse sind Angebotsdaten der Value AG Marktdatenbank (vormals Empirica-Systeme). Betrachtet werden für die jeweiligen Jahre immer die Angebote, die im 1. Halbjahr oder im 2. Halbjahr des Vorjahres endeten. Für 2022 werden demnach Angebote berücksichtigt, die im 1. Halbjahr 2022 oder 2. Halbjahr 2021 endet.

Die Studie schließt mit einer Sonderauswertung zur Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur. Diese ist motiviert durch die volatilen Einschätzungen der Bedeutung von Erreichbarkeiten für die Standortentwicklung und die Wohnungspreise in den letzten Jahren – ob es etwa, wie im Zuge der Pandemie oft vermutet, einen Trend gibt, ins Umland zu ziehen und eine damit einhergehend abnehmende Bedeutung von Erreichbarkeiten (vgl. Oberst/Voigtländer, 2021) oder ob im Zuge der aktuell im Fokus stehenden steigenden Energiepreise Distanzen doch wieder eine größere Rolle bei Wohnstandortentscheidungen spielen werden. Dafür wird der Einfluss der ÖPNV-Nähe auf die Wohnungsmieten und -preise untersucht.

2 UNTERSUCHUNGSREGION

Die Untersuchungsregion besteht aus 54 Städten und Gemeinden. Neben der Hauptstadt Berlin werden 53 brandenburgische Gemeinden in der Nähe von Berlin betrachtet. Bei den demografischen Indikatoren und der immobilienwirtschaftlichen Analyse wird das geografische Analyseraster um 12 Berliner Bezirke erweitert. Die Auswahl orientiert sich an Veröffentlichungen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg zum Berliner Umland, in denen der stark mit Berlin verflochtene Raum im Land Brandenburg zum Berliner Umland gezählt wird. Dazu gehören neben der Brandenburger Landeshauptstadt Potsdam 50 weitere Gemeinden. In diesem Report werden darüber hinaus noch die Gemeinden Bestensee (Landkreis Dahme-Spreewald) und Spreehagen (Landkreis Oder-Spree) berücksichtigt. Beide liegen südöstlich von Berlin und vervollständigen die Auswahl der Gemeinden in der Untersuchung. Die Ergänzung um diese beiden Gemeinden ist sinnvoll, um vergleichbare Umlandflächen in allen Himmelsrichtungen zu erhalten. Außerdem können mit der räumlichen Erweiterung mögliche Spill-Over-Effekte von der Tesla-Ansiedlung in Grünheide abgebildet werden.

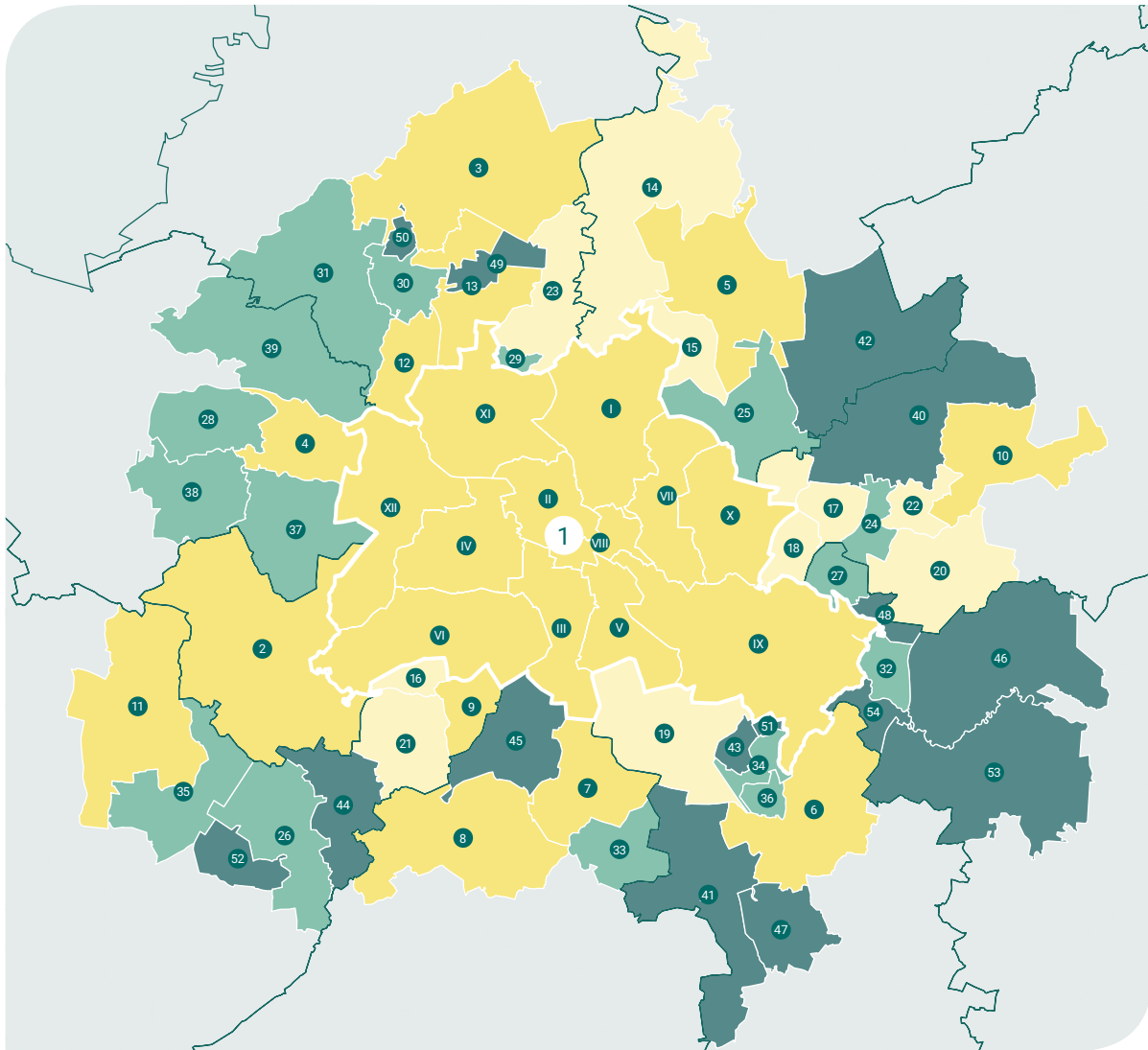
Die ausgewählte Untersuchungsregion kommt im Jahr 2021 nach Angaben der Regionaldatenbank von Destatis (2022) auf etwa 4,7 Millionen Einwohner. Zum Vergleich: Ostdeutschland (ohne Berlin) kommt insgesamt auf knapp 12,5 Millionen Einwohner. Von den 4,7 Millionen wohnen knapp 3,7 Millionen in Berlin und etwas mehr als eine Million Einwohner im Umland. Das Verhältnis von knapp vier Fünftel in der Stadt zu einem Fünftel im Umland zeigt die überproportionale Größe des Stadtgebiets im Vergleich zum Umland in der Großstadtregion Berlin. In anderen Städtereionen wie etwa Frankfurt oder Düsseldorf hat das Umland eine deutlich größere Bedeutung.

Die Untersuchungsregion und die Größe der Gemeinden nach Einwohnerzahl ist auf der nächsten Seite abgebildet. Dabei werden Daten aus zwei verschiedenen Datenquellen bezogen, deren Werte für die Einwohnerzahl Berlins aufgrund verschiedener Erhebungsmethoden voneinander abweichen. Aus Vergleichbarkeitsgründen wird beim Gemeindevergleich auch für Berlin die Einwohnerzahl aus der Regionaldatenbank von Destatis (2022) genommen – selbst wenn die Bevölkerungszahl dort um etwa hunderttausend Einwohner geringer ausfällt als in der städtischen Statistik.



Abgrenzung Untersuchungsregion und Bevölkerungsstand

Bevölkerungsstand Gemeinden 30.06.2021, für Berliner Stadtbezirke 31.12.2021



Hinweis: 12 Berliner Bezirke und 53 brandenburgische Umlandgemeinden. Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54, römische Ziffern die Rangfolge der Berliner Bezirke (siehe Tabelle rechts).

Datenquellen: Destatis (2022) Regionaldatenbank, Bevölkerung Gemeinden 30.06.2021 sowie Statistik Berlin-Brandenburg (2022) Einwohnerstatistik Berliner Stadtbezirke 31.12.2020.

Einwohner (Anzahl Gemeinden + Berliner Bezirke)

- 0 bis 10.000 (15)
- 10.000 bis 15.000 (16)
- 15.000 bis 25.000 (10)
- 25.000 bis 3.664.128 (13+12)

Jeder der 12 Berliner Bezirke ist jeweils größer als die bevölkerungsreichste Brandenburger Stadt Potsdam. Der bevölkerungsreichste Bezirk Berlins, Pankow, ist mit mehr als 400 Tsd. Einwohnern mehr als doppelt so groß wie Potsdam (2) und fast neunmal so groß wie die drittgrößte Gemeinde in der Untersuchungsregion Oranienburg (3) mit 46 Tsd. Einwohnern. Selbst der einwohnermäßig kleinste Berliner Bezirk Spandau ist mit knapp 250 Tsd. Einwohnern größer als Potsdam mit 180 Tsd. Einwohnern und auch noch fünfmal so groß wie Oranienburg. Zur Einordnung, nach der Einwohnerzahl wäre Pankow die 16. größte Stadt Deutschlands (vor Bochum mit etwa 363 Tsd. Einwohnern) und Spandau die 29. größte Stadt (vor Kiel mit etwa 246 Tsd. Einwohnern).

In der Untersuchungsregion gibt es mit Berlin und Potsdam zwei Oberzentren (siehe ** in der Tabelle). Dazu kommen noch 15 Mittelzentren (*), deren Einwohnerzahlen von 46 Tsd. in Oranienburg (3) bis knapp 11 Tsd. in Wildau (36) reichen. In der Tendenz handelt es sich jedoch bei den größeren Gemeinden mit mehr als 26 Tsd. Einwohnern um Mittelzentren (mit Wildau und Erkner als Ausnahmen). Immerhin 15 der betrachteten Gemeinden haben jedoch auch eine Einwohnerzahl von weniger als 10 Tsd. Einwohner. Bei Ober- und Mittelzentrum handelt es sich um einen zentralörtlichen Status nach dem Zentrale-Orte-Konzept in der Raumplanung (vgl. auch BBSR, 2022). Solche zentralen Orte besitzen einen Bedeutungsüberschuss (Zentralität), damit sie ihr meist ländliches Umfeld mitversorgen können.

	Stadt/Gemeinde	Einwohner
1	Berlin **	3.664.128
2	Potsdam **	182.288
3	Oranienburg *	46.063
4	Falkensee *	44.231
5	Bernau bei Berlin *	41.221
6	Königs Wusterhausen *	38.193
7	Blankenfelde-Mahlow *	28.801
8	Ludwigsfelde *	27.285
9	Teltow *	27.183
10	Strausberg *	27.062
11	Werder (Havel) *	26.672
12	Hennigsdorf *	26.558
13	Hohen Neuendorf	26.474
14	Wandlitz	23.594
15	Panketal	20.635
16	Kleinmachnow	20.340
17	Neuenhagen bei Berlin *	18.928
18	Hoppegarten *	18.263
19	Schönefeld *	17.529
20	Rüdersdorf bei Berlin	15.978
21	Stahnsdorf	15.896
22	Petershagen/Eggersdorf	15.497
23	Mühlenbecker Land	15.472
24	Fredersdorf-Vogelsdorf	14.364
25	Ahrensfelde	13.927
26	Michendorf	13.387
27	Schöneiche bei Berlin	12.898
28	Brieselang	12.608
29	Gliencke/Nordbahn	12.443
30	Velten	12.347
31	Oberkrämer	11.910
32	Erkner *	11.892
33	Rangsdorf	11.423
34	Zeuthen	11.349
35	Schwielowsee	10.806
36	Wildau *	10.737
37	Dallgow-Döberitz	10.326

	Stadt/Gemeinde	Einwohner
38	Wustermark	10.144
39	Schönwalde-Glien	10.085
40	Altlandsberg	9.663
41	Mittenwalde	9.486
42	Werneuchen	9.249
43	Schulzendorf	9.100
44	Nuthetal	8.990
45	Großbeeren	8.916
46	Grünheide (Mark)	8.914
47	Bestensee	8.490
48	Woltersdorf	8.427
49	Birkenwerder	8.089
50	Leegebruch	6.971
51	Eichwalde	6.435
52	Seddiner See	4.478
53	Spreenhagen	3.515
54	Gosen-Neu Zittau	3.298

	Berliner Bezirke	Einwohner
I	Pankow	413.168
II	Mitte	385.692
III	Tempelhof-Schöneberg	348.523
IV	Charlottenburg-Wilmersdorf	333.998
V	Neukölln	327.100
VI	Steglitz-Zehlendorf	307.132
VII	Lichtenberg	299.686
VIII	Friedrichshain-Kreuzberg	289.014
IX	Treptow-Köpenick	280.357
X	Marzahn-Hellersdorf	277.639
XI	Reinickendorf	265.772
XII	Spandau	247.396
	Berlin (Statistik Berlin-Brandenburg)	3.775.477
	Berlin (nach Destatis)	3.664.128
	Umland Insgesamt	1.028.830

** Oberzentrum

* Mittelzentrum

3 WIRTSCHAFTSSTANDORT UND ENTWICKLUNG

3.1 Auswahl Standortindikatoren und Gewichtung in Rankings

Zur Standortevaluation werden demografische, wirtschaftliche und infrastrukturelle Indikatoren herangezogen. Für eine Diskussion zur Verfügbarkeit und Interpretation sei hier auf Oberst et al. (2019) und Oberst/Voigtländer (2020) verwiesen. Es werden vier demografische Indikatoren untersucht. Neben der Einwohneranzahl, die bereits in Kapitel 2 dargestellt wurde und in der sich Größen- und Lokalisationsvorteile spiegeln, wird im Folgenden die Bevölkerungsdichte betrachtet. Diese misst die räumliche Konzentration menschlicher und wirtschaftlicher Aktivität und spiegelt Agglomerationseffekte in Form von so genannten Urbanisationsvorteilen wider. Sie ist eine der wichtigsten Kontrollvariablen in Regionalstudien. Im Entwicklungsranking wird die Veränderung der Bevölkerungsdichte beleuchtet. Hierbei gilt die Fläche als konstant und die Einwohnerentwicklung misst sich in Relation zur Fläche. Darüber hinaus werden mit der langfristigen (10 Jahre) und mittelfristigen Einwohnerentwicklung (3 Jahre) zwei Indikatoren für die Dynamik ausgewertet. Hohe Einwohneranzahl und hoher Einwohnerzuwachs sind mit unterdurchschnittlichen und sinkenden Versorgungskosten pro Kopf verbunden. Eine positive Einwohnerentwicklung verdeutlicht zudem eine positive Zukunftserwartung an den Standorten. Bei den demografischen Indikatoren werden auch die Werte für die Berliner Bezirke dargestellt, in den Rankings später wird der Wert für das gesamte Berliner Stadtgebiet berücksichtigt. Datenquelle ist die Regionaldatenbank von Destatis (2022).



In der Bevölkerungsdichte spiegeln sich Agglomerations- und Urbanisationsvorteile

Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung werden zwei Varianten der Kaufkraft betrachtet, Haushalt und Einwohner, sowie die relative Anzahl an Arbeitslosen in den Gemeinden. Die Kaufkraftindikatoren messen den lokalen Wohlstand. Die Kaufkraft wird nach dem Wohnortprinzip berechnet, wodurch der konkrete Wohlstand vor Ort abgebildet wird. Zwar gibt es Unterschiede, aber die beiden Kaufkraftindikatoren sind erwartungsgemäß stark korreliert (Korrelationskoeffizient = 0,88). Daher wird nur die Kaufkraft je Haushalt in einer Karte abgebildet, die Unterschiede werden über die Tabellenwerte diskutiert. Die Kaufkraftdaten stammen von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Des Weiteren wird die relative Anzahl an Arbeitslosen betrachtet. Die Arbeitslosenquote ist ein bewährter Indikator zur Bewertung der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung einer Region. Je geringer die Arbeitslosenquote, desto höher ist der Partizipationsgrad der Bevölkerung an sozioökonomischen Prozessen.

Die Kaufkraftindikatoren messen den lokalen Wohlstand.



Fallende Arbeitslosenquoten signalisieren Aufholprozesse. Abweichend zur häufig genutzten Arbeitslosenquote, die das Verhältnis von Arbeitslosen zu Erwerbspersonen angibt, wird hier eine Variation in Form von Arbeitslosen je Einwohner verwendet, um Information aus der gleichen Datenquelle zu nutzen (BBSR, 2022).

Als infrastruktureller Indikator wird die Breitbandverfügbarkeit betrachtet. Diese stellt den Anteil der Haushalte dar, die mit mindestens 100 Mbit/s Breitbandinternet aller Technologien versorgt werden können. Die Breitbandausstattung ist als ein Proxy zur Bewertung der Versorgung privater Haushalte und ansässiger Unternehmen mit moderner Infrastruktur zu verstehen, womit auch lokale Wettbewerbsfähigkeit abgebildet wird. Spätestens im Zuge des Digitalisierungsschubs während der Pandemie ist die Breitbandverfügbarkeit zu einer Grundvoraussetzung für die Teilhabe an der modernen Wirtschaft geworden. Beispiele für Formen dieser Teilhabe sind die Möglichkeiten von Homeoffice bis Telemedizin. Internet kann als eine Art »Allzweck-Technologie« verstanden werden, die Innovations- und Produktionspotenziale in vielen Branchen erheblich beeinflusst – historisch vergleichbar mit Elektrizität und Telefon (vgl. Oberst, 2020). Die aktuelleren Daten für 2020 stammen von atene KOM und für 2017 vom TÜV Rheinland. Abgerufen wurden beide Datensätze über die INKAR-Datenbank des BBSR (2022). Dort wird darauf hingewiesen, dass eine Vergleichbarkeit zwischen den Jahren nur eingeschränkt möglich ist. Für die Nutzung an dieser Stelle sollte die Vergleichbarkeit jedoch gegeben sein (unter der Annahme, dass die brandenburgischen Gemeinden ähnlich stark von der Methodenänderung betroffen sind).

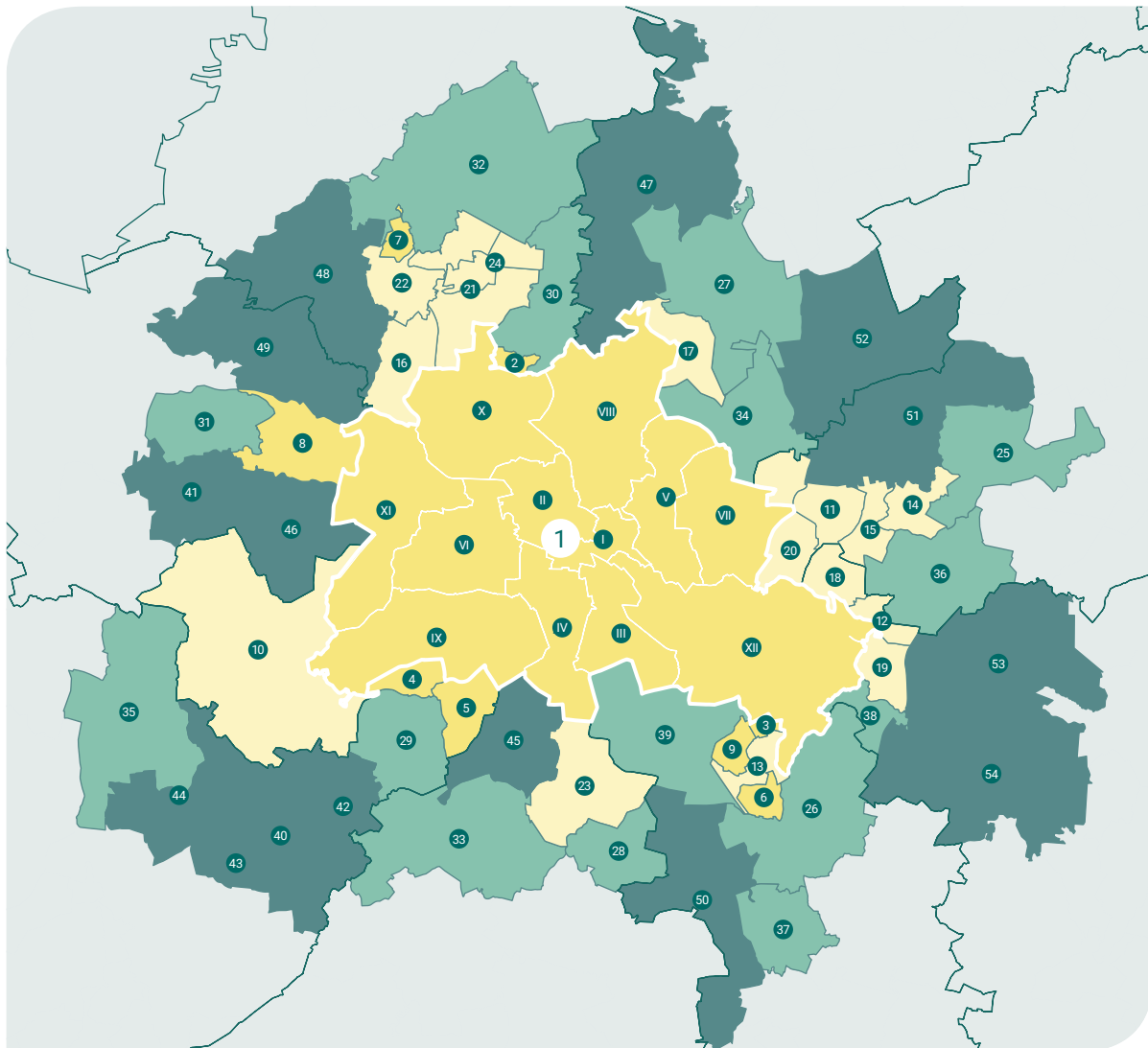
Bei den beiden Rankings zur wirtschaftlichen Lage (Niveau und Entwicklung handelt es sich um einen gewichteten Mittelwert der jeweiligen Ränge über die Teilindikatoren. Die grundsätzliche Gewichtung der Dimensionen ist jeweils gleich, 30 Prozent Demografie, 30 Prozent Kaufkraft, 30 Prozent Arbeitsmarkt und 10 Prozent Breitband. Bei der Demografie gibt es in der Gewichtung der Teilindizes geringfügige Unterschiede. Bei der Demografie ist die Gewichtung der Rankingwerte im Niveauranking 15 Prozent Einwohnerzahl und 15 Prozent Bevölkerungsdichte, während es im Entwicklungsranking jeweils 10 Prozent für der Ränge der langfristigen und mittelfristigen Einwohnerentwicklung sowie Differenz der Bevölkerungsdichte sind.



© THE GROUNDS Real Estate Development AG

3.2 Bevölkerungsdichte

Bevölkerungsdichte (Einwohner 2021 / Fläche in km²)



Einwohner je Fläche
(Anzahl Gemeinden + Berliner Bezirke)

- | | |
|------------------|---------------------------|
| 0 bis 200 (15) | 400 bis 1.000 (15) |
| 200 bis 400 (15) | 1.000 bis 14.336 (8 + 12) |

Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54, römische Ziffern die Rangfolge der Berliner Bezirke (siehe Tabelle rechts).

Datenquellen: Gemeindedaten Brandenburg Destatis (2022), Bezirksdaten Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2022).

Die Bevölkerungsdichte ist erwartungsgemäß in Berlin am höchsten, Potsdam folgt auf Rang 10. Vor allem die Gemeinden Glienicke/Nordbahn (2), Eichwalde (3) und Kleinmachnow (4) weisen deutlich höhere Bevölkerungsdichten auf, allerdings auf besonders kleinen Gemeindeflächen. Die Werte für die Berliner Bezirke verdeutlichen zudem, dass die Dichte im Stadtgebiet unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Wobei in Berlin lediglich Treptow-Köpenick mit 1665 Einwohner je km² vom Berliner Niveau etwas abfällt, im Gemeinderanking aber immer noch auf Rang 5 folgen würde. Zu beachten ist, dass die hier dargestellte Dichte der brandenburgischen Gemeinden im Umland Berlins deutlich höher ist als im restlichen Bundesland. Mit einigen wenigen Ausnahmen beträgt die Bevölkerungsdichte in den meisten Gemeinden Brandenburgs unter 150 Einwohner je Fläche.

Die Veränderungswerte veranschaulichen die Entwicklung zwischen 2018 und 2021. Es zeigt sich, dass sich die bereits hoch verdichteten Gemeinden noch stärker verdichtet haben. Große Ausnahme ist die Gemeinde Kleinmachnow (4), in der die Dichte sogar geringfügig rückläufig war. Die Immobilienanalyse im Kapitel 4 wird zeigen, dass Kleinmachnow nicht nur die teuerste Gemeinde in der Umlandregion ist, sondern im Mittel auch besonders großflächige Häuser und Wohnungen angeboten werden. Dünnere besiedelte Gemeinden mit in den letzten drei Jahren auffällig stark gesteigener Verdichtung sind Schönefeld (39) sowie Bernau bei Berlin (27).

	Stadt/Gemeinde	Dichte 2021	Veränderung Dichte 2021 zu 2018	Rang Veränderung
1	Berlin	4112	44,0	6
2	Gliencke/Nordbahn	2699	46,0	4
3	Eichwalde	2306	-6,1	52
4	Kleinmachnow	1708	-20,8	54
5	Teltow	1258	69,4	2
6	Wildau	1180	65,4	3
7	Leegebruch	1081	24,0	12
8	Falkensee	1022	9,2	28
9	Schulzendorf	1000	94,7	1
10	Potsdam	968	27,8	9
11	Neuenhagen bei Berlin	965	44,9	5
12	Woltersdorf	924	26,4	11
13	Zeuthen	895	-0,7	49
14	Petershagen/Eggersdorf	879	20,9	15
15	Fredersdorf-Vogelsdorf	875	33,7	7
16	Hennigsdorf	844	9,7	26
17	Panketal	798	6,6	37
18	Schöneiche bei Berlin	771	18,8	16
19	Erkner	719	5,2	39
20	Hoppegarten	571	7,6	32
21	Hohen Neuendorf	545	7,0	35
22	Velten	529	21,7	13
23	Blankenfelde-Mahlow	522	21,5	14
24	Birkenwerder	446	-1,8	50
25	Strausberg	398	8,0	30
26	Königs Wusterhausen	398	13,4	20
27	Bernau bei Berlin	396	27,6	10
28	Rangsdorf	338	3,4	43
29	Stahnsdorf	321	13,0	21
30	Mühlenbecker Land	294	8,6	29
31	Brieselang	284	17,0	18
32	Oranienburg	281	10,5	24
33	Ludwigsfelde	248	12,7	22
34	Ahrensfelde	240	9,7	25
35	Werder (Havel)	228	7,1	34
36	Rüdersdorf bei Berlin	227	4,5	41
37	Bestensee	223	16,7	19
38	Gosen-Neu Zittau	216	7,8	31
39	Schönefeld	215	30,0	8
40	Michendorf	195	12,6	23
41	Wustermark	192	18,8	17
42	Nuthetal	187	-2,2	51

	Stadt/Gemeinde	Dichte 2021	Veränderung Dichte 2021 zu 2018	Rang Veränderung
43	Seddiner See	187	-7,1	53
44	Schwielowsee	185	2,7	46
45	Großbeeren	172	9,5	27
46	Dallgow-Döberitz	155	7,4	33
47	Wandlitz	145	5,3	38
48	Oberkrämer	115	6,6	36
49	Schönwalde-Glien	104	5,1	40
50	Mittenwalde	96	3,7	42
51	Altlandsberg	91	2,1	47
52	Werneuchen	79	2,8	45
53	Grünheide (Mark)	70	2,8	44
54	Spreenhagen	26	1,4	48

	Berliner Bezirke	Dichte 2021	Veränderung Dichte 2021 zu 2018	Rang Veränderung
I	Friedrichshain-Kreuzberg	14.336	-5	8
II	Mitte	9.772	57	5
III	Neukölln	7.280	-82	11
IV	Tempelhof-Schöneberg	6.565	-55	10
V	Lichtenberg	5.731	176	1
VI	Charlottenburg-Wilmersd.	5.161	-113	12
VII	Marzahn-Hellersdorf	4.497	144	2
VIII	Pankow	4.011	59	4
IX	Steglitz-Zehlendorf	2.996	-9	9
X	Reinickendorf	2.971	11	7
XI	Spandau	2.692	47	6
XII	Treptow-Köpenick	1.665	63	3
	Berlin	4.112	44	
	Umland insgesamt	336	11	

Hinweis: Dichte 2021 = Einwohner 2021 / Fläche in km²

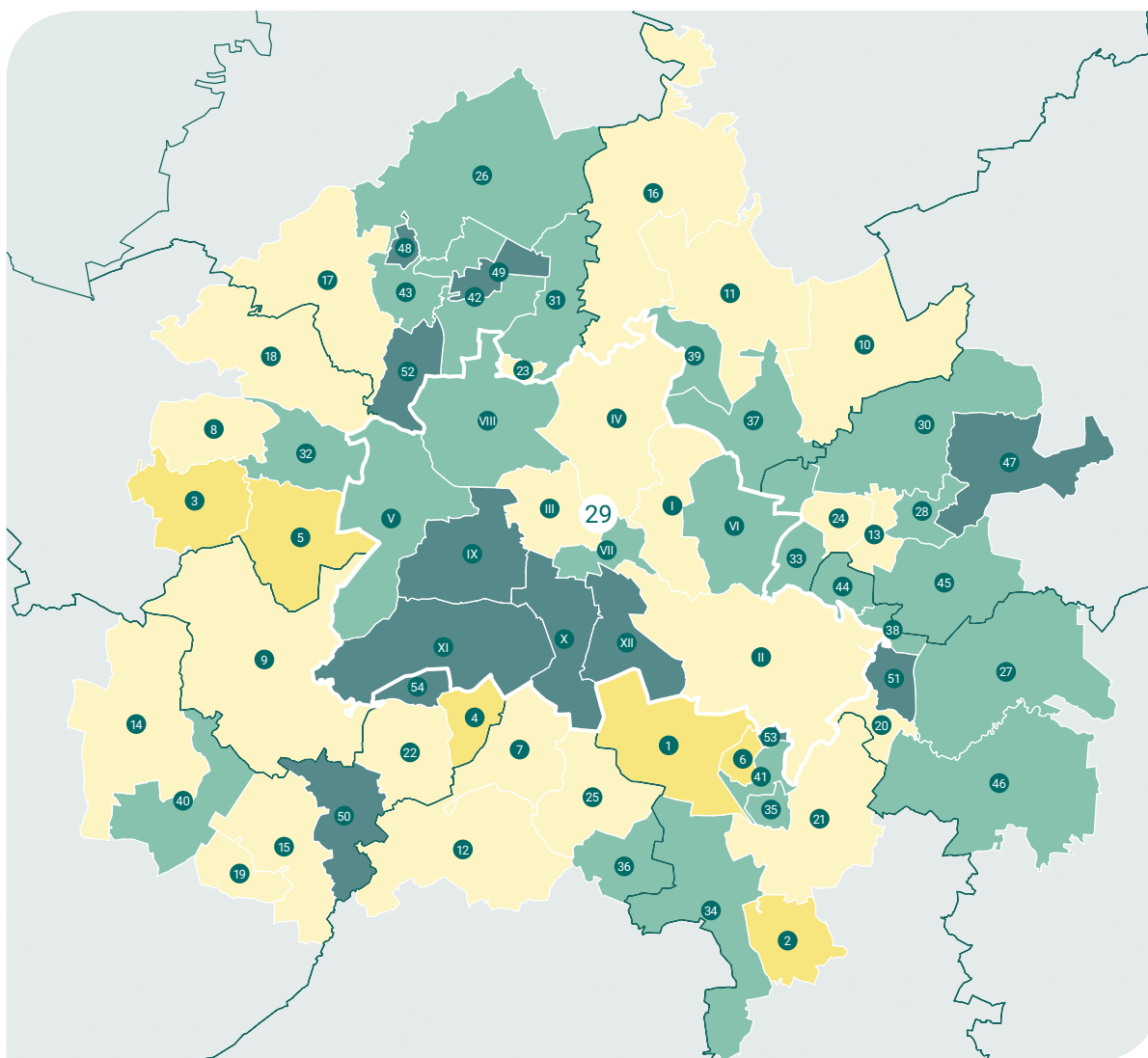
Veränderung Dichte = Dichte 2021 - Dichte 2018, Rang Veränderung von 54.

Lesebeispiel: Schönefeld liegt im Ranking der Dichte (2021) auf Rang 39 mit 215 Einwohner je km². In den letzten 3 Jahre ist dieser Wert um 30 Einwohner je km² angestiegen. Das war die 8. höchste Veränderung in der Region.

Mit Blick auf die Entwicklung der Berliner Bezirke sticht hervor, dass von den überdurchschnittlich hoch verdichteten Berliner Bezirken nur in Mitte und Lichtenberg die Verdichtung weiter gestiegen ist. In den anderen vier überproportional hoch verdichten Bezirken hat die Dichte etwas abgenommen, wo sie allerdings weiterhin auf besonders hohem Niveau im Vergleich zum Umland liegt.

3.3 Langfristige Einwohnerentwicklung (10 Jahre)

Jahresdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 2011-2021 (10 Jahre) in Prozent pro Jahr



in % pro Jahr
(Anzahl Gemeinden + Berliner Bezirke)

- 0 bis 0,6 (8+4)
- 0,6 bis 1,2 (21+4)
- 1,2 bis 1,8 (18+4)
- 1,8 bis 3 (6+0)

Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54, römische Ziffern die Rangfolge der Berliner Bezirke (siehe Tabelle rechts).

Datenquellen: Gemeindedaten von Destatis (2022), Stichtag 30.06., Bezirksdaten vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2022), Stichtag 31.12.

Berlin ist in den letzten zehn Jahren um 11,1 Prozent gewachsen, im Jahresdurchschnitt entspricht das 1,1 Prozent oder knapp 37 Tsd. Einwohner pro Jahr. Das Berliner Umland ist im gleichen Zeitraum sogar etwas stärker um 12,8 Prozent gewachsen, beziehungsweise 1,2 Prozent oder 48 Tsd. Einwohner pro Jahr. In den in der Abbildung gelb eingefärbten Gemeinden und Bezirken ist die Einwohnerzahl im Vergleich zur Untersuchungsregion überproportional stark gestiegen und in den grün eingefärbten Gebieten unterproportional. In den letzten 10 Jahren gab es jedoch keine Gemeinde im Berliner Umland, die nicht gewachsen ist.

Drei Umlandgemeinden ragen bei der jahresdurchschnittlichen Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre mit besonders hohen Wachstumsraten heraus. Das sind Schönefeld (1) mit 2,9 Prozent pro Jahr, Bestensee (2) mit 2,6 Prozent und Wustermark (3) mit 2,5 Prozent pro Jahr. Es folgen eine Gruppe von drei weiteren Gemeinden (Teltow, Dallgow-Döberitz und Schulzendorf) die mit 1,8 bis 1,9 Prozent pro Jahr auch stärker gewachsen sind als der am stärksten gewachsene Berliner Bezirk Lichtenberg, dessen Einwohnerzahl um 1,6 Prozent pro gestiegen ist.

Auffällig ist, dass die Entwicklungsunterschiede der Berliner Bezirke, die von 0,4 Prozent pro Jahr in Neukölln bis 1,6 Prozent pro Jahr in Lichtenberg reichen, beinahe genauso groß sind wie die Entwicklungsunterschiede zwischen den Umlandgemeinden.

	Stadt/Gemeinde	Einwohner 2021	relative Entwicklung in % pro Jahr*	absolute Veränderung in EW pro Jahr*
1	Schönefeld	17.529	2,9	441
2	Bestensee	8.490	2,6	192
3	Wustermark	10.144	2,5	225
4	Teltow	27.183	1,9	4767
5	Dallgow-Döberitz	10.326	1,9	177
6	Schulzendorf	9.100	1,8	151
7	Großbeeren	8.916	1,6	133
8	Brieselang	12.608	1,6	187
9	Potsdam	182.288	1,6	2.605
10	Werneuchen	9.249	1,5	131
11	Bernau bei Berlin	41.221	1,5	563
12	Ludwigsfelde	27.285	1,4	364
13	Fredersdorf-Vogelsdorf	14.364	1,4	191
14	Werder (Havel)	26.672	1,4	347
15	Michendorf	13.387	1,4	171
16	Wandlitz	23.594	1,3	294
17	Oberkrämer	11.910	1,3	148
18	Schönwalde-Glien	10.085	1,3	124
19	Seddiner See	4.478	1,3	55
20	Gosen-Neu Zittau	3.298	1,3	39
21	Königs Wusterhausen	38.193	1,3	447
22	Stahnsdorf	15.896	1,2	185
23	Gliencke/Nordbahn	12.443	1,2	143
24	Neuenhagen bei Berlin	18.928	1,2	216
25	Blankenfelde-Mahlow	28.801	1,2	325
26	Oranienburg	46.063	1,1	476
27	Grünheide (Mark)	8.914	1,1	92
28	Petershagen/Eggersdorf	15.497	1,1	157
29	Berlin	3.664.128	1,1	36.722
30	Altlandsberg	9.663	1,1	97
31	Mühlenbecker Land	15.472	1,0	148
32	Falkensee	44.231	0,9	398
33	Hoppegarten	18.263	0,9	164
34	Mittenwalde	9.486	0,9	85
35	Wildau	10.737	0,9	95
36	Rangsdorf	11.423	0,9	101
37	Ahrensfelde	13.927	0,9	123
38	Woltersdorf	8.427	0,9	70
39	Panketal	20.635	0,9	172
40	Schwielowsee	10.806	0,8	83
41	Zeuthen	11.349	0,8	86
42	Hohen Neuendorf	26.474	0,8	198

	Stadt/Gemeinde	Einwohner 2021	relative Entwicklung in % pro Jahr*	absolute Veränderung in EW pro Jahr*
43	Velten	12.347	0,8	89
44	Schöneiche	12.898	0,7	91
45	Rüdersdorf	15.978	0,7	107
46	Spreenhagen	3.515	0,7	23
47	Strausberg	27.062	0,6	154
48	Leegebruch	6.971	0,5	36
49	Birkenwerder	8.089	0,5	38
50	Nuthetal	8.990	0,5	41
51	Erkner	11.892	0,5	52
52	Hennigsdorf	26.558	0,4	101
53	Eichwalde	6.435	0,3	18
54	Kleinmachnow	20.340	0,2	43

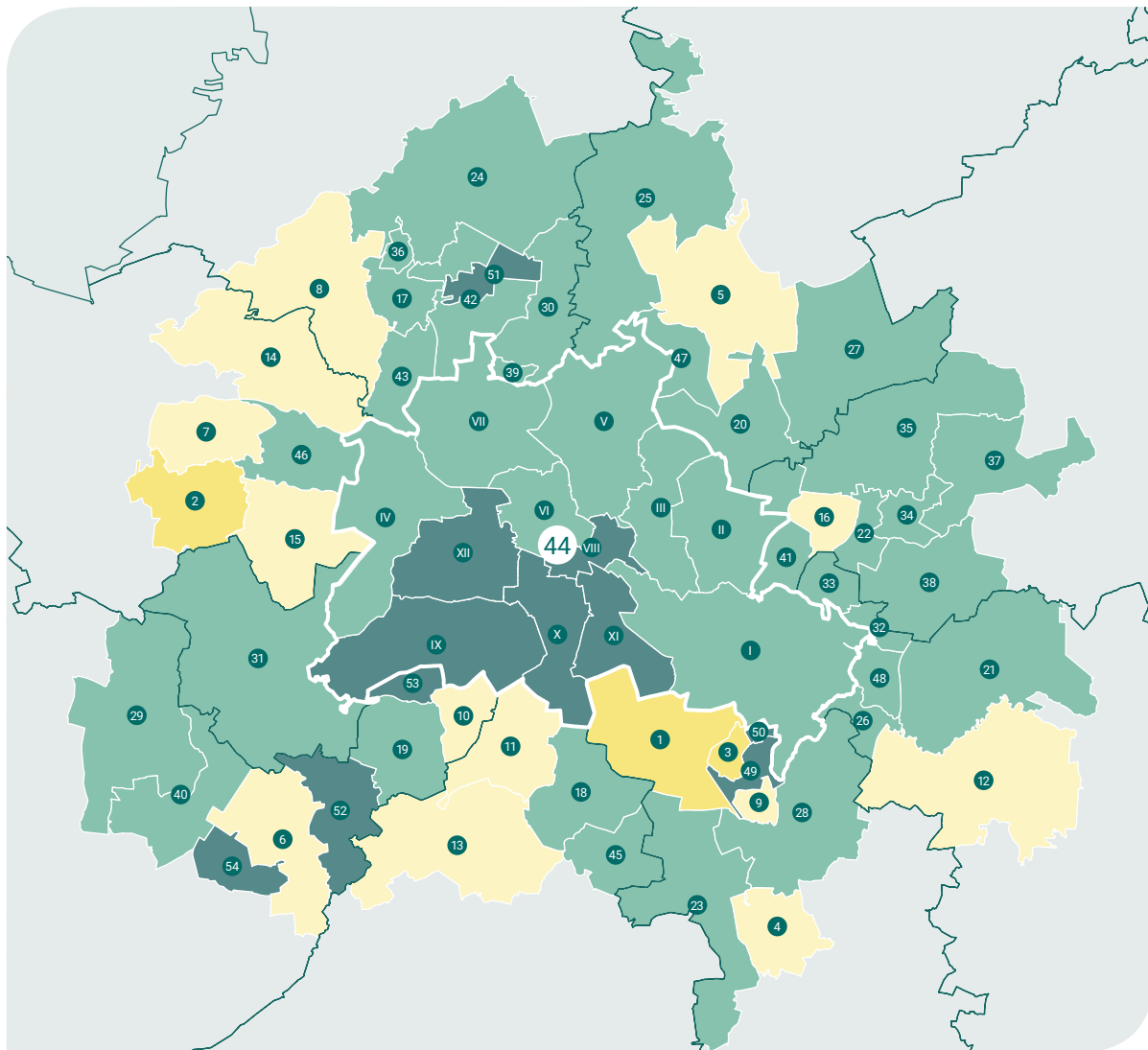
	Berliner Bezirke	Einwohner 2021	relative Ent- wicklung in % pro Jahr*	absolute Veränderung in EW pro Jahr*
I	Lichtenberg	299.686	1,6	4.341
II	Treptow-Köpenick	280.357	1,5	3.887
III	Mitte	385.692	1,5	5.254
IV	Pankow	413.168	1,2	4.815
V	Spandau	247.396	1,2	2.675
VI	Marzahn-Hellersdorf	277.639	1,1	2.841
VII	Friedrichshain-Kreuzb.	289.014	0,9	2.365
VIII	Reinickendorf	265.772	0,8	2.105
IX	Charlottenburg-Wilmersd.	333.998	0,6	1.909
X	Tempelhof-Schöneberg	348.523	0,6	1.916
XI	Steglitz-Zehlendorf	307.132	0,4	1.344
XII	Neukölln	327.100	0,4	1.386
	Berlin (Berliner Daten)	3.775.477	1,1	34.836
	Berlin (Regionaldatenbank)	3.664.128	1,1	36.723
	Umland Insgesamt	1.028.830	1,2	48.387

*Jahresdurchschnittswerte, EW = Einwohner

Ausnahmen sind neben den bereits erwähnten sechs Umlandgemeinden mit besonders starkem Wachstum, nur zwei, namentlich Eichwalde (53) und Kleinmanchow (54), die mit 0,2 und 0,3 Prozent pro Jahr noch etwas weniger gewachsen sind als Neukölln und Steglitz-Zehlendorf mit 0,4 Prozent pro Jahr. Zu beachten sind beim Bezirk und Gemeindevergleich allerdings die unterschiedlichen Datenquellen, die zu geringfügigen Verzerrungen führen können.

3.4 Mittelfriste Einwohnerentwicklung (3 Jahre)

Jahresdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 2018-2021 (3 Jahre) in Prozent pro Jahr



in % pro Jahr
(Anzahl Gemeinden + Berliner Bezirke)

- -1,25 bis 0 (6+5)
- 0 bis 1,5 (32+7)
- 1,5 bis 3 (13+0)
- 3 bis 5,2 (3+0)

Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54, römische Ziffern die Rangfolge der Berliner Bezirke (siehe Tabelle rechts).

Datenquellen: Gemeindedaten von Destatis (2022), Stichtag 30.06., Bezirksdaten vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2022), Stichtag 31.12.

Für die Einwohnerentwicklung der letzten drei Jahre, die auch den Zeitraum der Pandemie ab Februar 2020 umfasst, liegt die Vermutung nahe, dass das Umland grundsätzlich stärker gewachsen ist als die Kernstadt. Schließlich eröffneten mobile Arbeitsmöglichkeiten und der Wunsch nach mehr Platz den Umlandgemeinden neue Perspektiven. Diese Vermutung bestätigt sich in den vorliegenden Zahlen für die Umlandregion Berlin. Während das Wachstum in Berlin sich auf knapp 0,4 Prozent pro Jahr verringert hat (+1,1 % über 3 Jahre), ist das Umland insgesamt weiterhin mit 1,2 Prozent pro Jahr gewachsen (3,5 % über 3 Jahre) und folgt damit nahezu unverändert dem langfristigen Trend.

Das höchste Bevölkerungswachstum verzeichnet Schönefeld (1) mit 5,1 Prozent pro Jahr, gefolgt von Wustermarkt (2) und Schulzendorf mit knapp 3,5 Prozent pro Jahr. In diesen Gemeinden hat die Dynamik damit noch einmal deutlich zugenommen im Vergleich zur zehnjährigen Betrachtung. Nur 3 von den 54 betrachteten Gemeinden sind leicht geschrumpft, auch das ist in den letzten Jahren für deutsche Großstadtreionen nicht selbstverständlich. Für die Gemeinden um die Tesla-Ansiedlung im Südosten fällt auf, dass Spreehagen (12) mit 1,8 Prozent pro Jahr stärker gewachsen ist als die Heimatgemeinde des Werks Grünheide (Mark) (21) mit 1,4 Prozent pro Jahr.

	Stadt/Gemeinde	jahresdurchschnittliche Entwicklung in % pro Jahr
1	Schönefeld	5,1
2	Wustermark	3,5
3	Schulzendorf	3,4
4	Bestensee	2,6
5	Bernau bei Berlin	2,4
6	Michendorf	2,2
7	Brieselang	2,1
8	Oberkrämer	2,0
9	Wildau	1,9
10	Teltow	1,9
11	Großbeeren	1,9
12	Spreenhagen	1,8
13	Ludwigsfelde	1,8
14	Schönwalde-Glien	1,7
15	Dallgow-Döberitz	1,6
16	Neuenhagen bei Berlin	1,6
17	Velten	1,4
18	Blankenfelde-Mahlow	1,4
19	Stahnsdorf	1,4
20	Ahrensfelde	1,4
21	Grünheide (Mark)	1,4
22	Fredersdorf-Vogelsdorf	1,3
23	Mittenwalde	1,3
24	Oranienburg	1,3
25	Wandlitz	1,2
26	Gosen-Neu Zittau	1,2
27	Werneuchen	1,2
28	Königs Wusterhausen	1,2
29	Werder (Havel)	1,1
30	Mühlenbecker Land	1,0
31	Potsdam	1,0
32	Woltersdorf	1,0
33	Schöneiche bei Berlin	0,8
34	Petershagen/Eggersdorf	0,8
35	Altlandsberg	0,8
36	Leegebruch	0,8
37	Strausberg	0,7
38	Rüdersdorf bei Berlin	0,7
39	Gliencke/Nordbahn	0,6
40	Schwielowsee	0,5
41	Hoppegarten	0,4
42	Hohen Neuendorf	0,4

	Stadt/Gemeinde	jahresdurchschnittliche Entwicklung in % pro Jahr
43	Hennigsdorf	0,4
44	Berlin	0,4
45	Rangsdorf	0,3
46	Falkensee	0,3
47	Panketal	0,3
48	Erkner	0,2
49	Zeuthen	0,0
50	Eichwalde	-0,1
51	Birkenwerder	-0,1
52	Nuthetal	-0,4
53	Kleinmachnow	-0,4
54	Seddiner See	-1,2

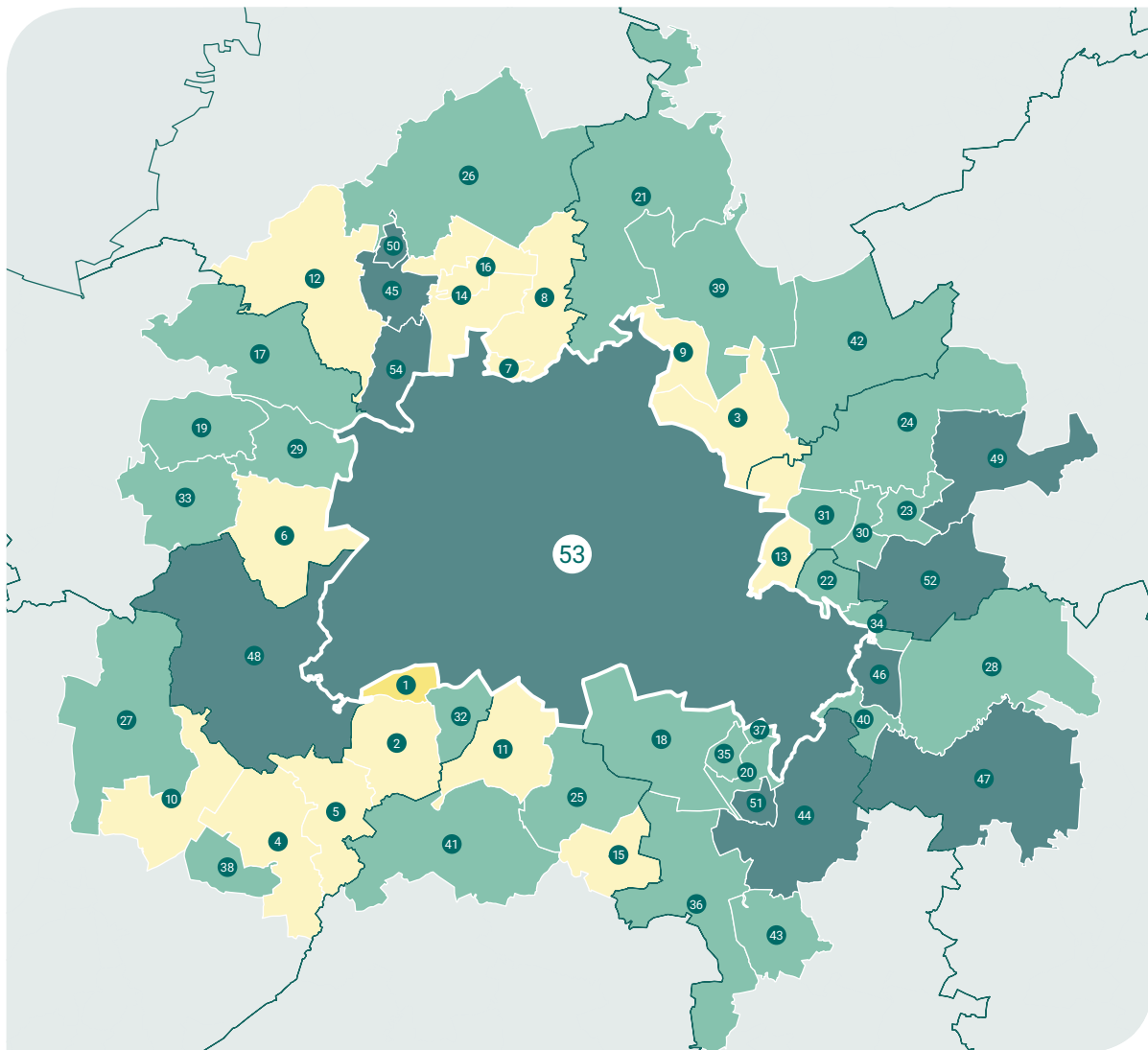
	Berliner Bezirke	jahresdurchschnittliche Entwicklung in % pro Jahr
I	Treptow-Köpenick	1,3
II	Marzahn-Hellersdorf	1,1
III	Lichtenberg	1,0
IV	Spandau	0,6
V	Pankow	0,5
VI	Mitte	0,2
VII	Reinickendorf	0,1
VIII	Friedrichshain-Kreuzberg	0,0
IX	Steglitz-Zehlendorf	-0,1
X	Tempelhof-Schöneberg	-0,3
XI	Neukölln	-0,4
XII	Charlottenburg-Wilmersdorf	-0,7
	Berlin	0,4
	Umland Insgesamt	1,2

Das Wachstum in Grünheide (Mark) ist jedoch höher als im stärksten gewachsenen Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, in dem die Einwohnerzahl um durchschnittlich 1,3 Prozent pro Jahr gestiegen ist – allerdings ausgehend von deutlich höherem Niveau und Verdichtung.

Während im Umland in nur 3 von 53 Gemeinden die Einwohnerzahl leicht gesunken ist, gilt dies in Berlin in 3 bis 4 von 12 Bezirken. Eindeutig gewachsen sind nur 5 der 12 Bezirke.

3.5 Kaufkraft

Kaufkraft in Euro je Haushalt im Jahr 2022



in % pro Jahr (Anzahl Gemeinden)

- 41.000 bis 48.000 (11)
- 48.000 bis 58.000 (27)
- 58.000 bis 68.000 (15)
- 68.000 bis 75.000 (1)

Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54 (siehe Tabelle rechts). Aus lizenzrechtlichen Gründen können für die Kaufkraft keine genauen Einzelwerte veröffentlicht werden. In der Berechnung der Rankings wurden Einzelwerte berücksichtigt.

Datenquelle: GfK (2022).

Die Kaufkraft je Haushalt liegt im Umland etwa 27 Prozent oberhalb des Wertes für Berlin. Wird hingegen die Kaufkraft je Einwohner betrachtet, fällt der Unterschied etwas geringer aus. Hier liegt der gewichtete Mittelwert für das Umland etwa 12 Prozent oberhalb des Wertes für Berlin. In der Untersuchungsregion gibt es mit Kleinmachnow einen eindeutigen Ausreißer, dessen Wert bei der Kaufkraft je Haushalt deutlich höher liegt als der der auf Rang 2 folgenden Gemeinde Stahnsdorf. Daher wurde Kleinmachnow hier als eine Kategorie abgebildet. Auch bei der Kaufkraft je Einwohner ist Kleinmachnow mit Abstand auf Rang 1, dort folgt allerdings Glienicke/Nordbahn auf Rang 2. In Berlin ist die Kaufkraft je Haushalt in den letzten drei Jahren im Jahresdurchschnitt um 2,2 Prozent pro Jahr gestiegen (6,7 Prozent über 3 Jahre).

Im Umland fiel sie mit 2,0 Prozent pro Jahr (6,3 Prozent über 3 Jahre) geringfügig geringer aus. Grundsätzlich unterscheiden sich Kaufkraft je Einwohner und Kaufkraft je Haushalt leicht und werden beide in den beiden Gemeinderankings berücksichtigt, hier jedoch nicht separat dargestellt, da die Unterschiede vor allem Berlin und Potsdam betreffen. Die Einwohnerzahl je Haushalt liegt in Berlin und Potsdam bei 1,8. Auch in Eichwalde, Wildau, Hennigsdorf, Neuhagen bei Berlin und Woltersdorf liegt das Verhältnis bei 1,8. Im Mittel des Berliner Umlands (ohne Potsdam) liegt es jedoch im Mittel bei 2,1. Besonders hoch ist das Verhältnis in den fünf Gemeinden Schönefeld, Dallgow-Döberitz, Wustermark, Oberkrämer und Stahnsdorf mit 2,3.

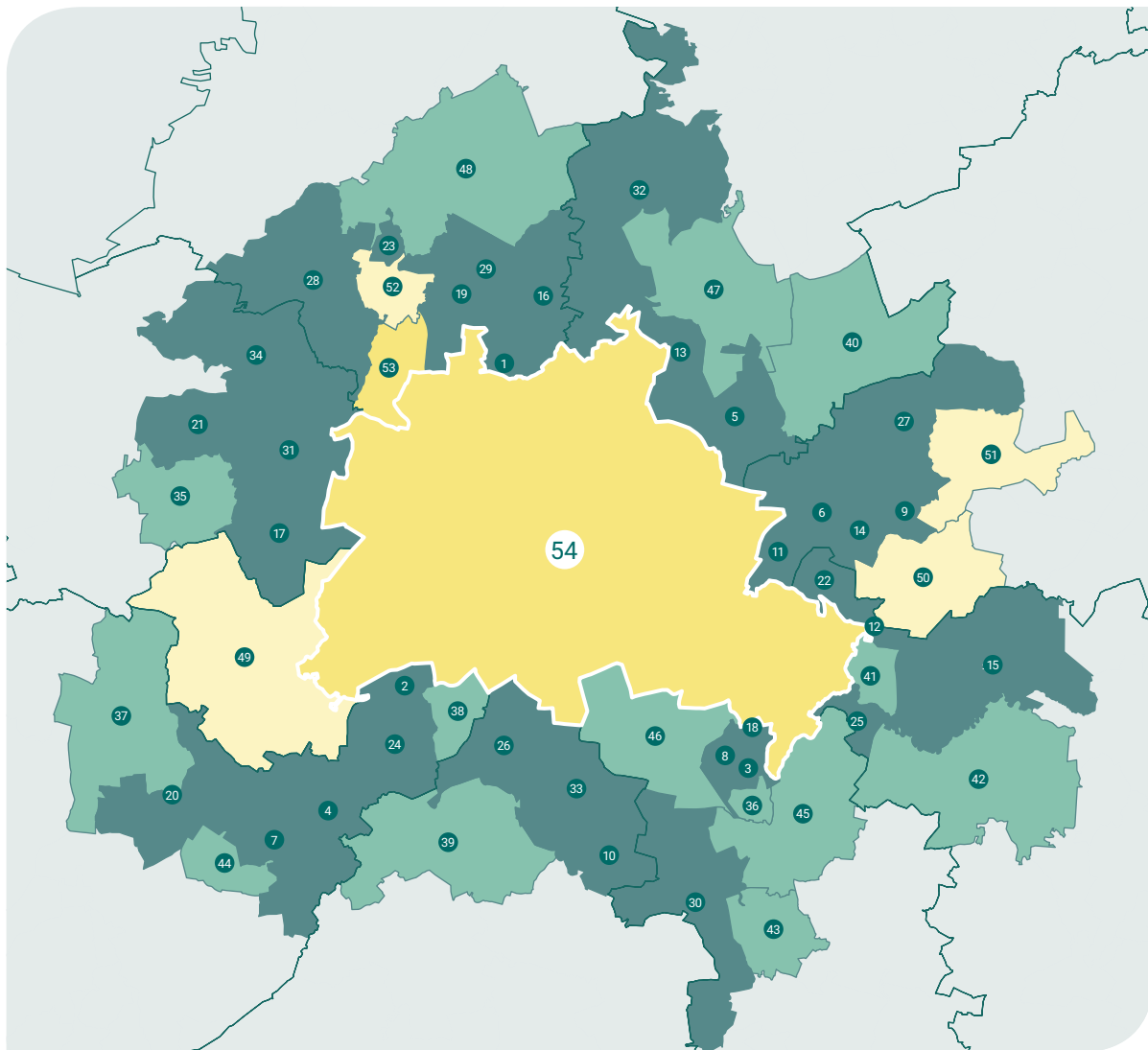
	Stadt/Gemeinde	KK in Tsd. Euro je Haushalt (HH)	KK in Tsd. Euro je Einwohner (EW)	Rang KK je EW	jahresdurchschnitt- liche Entwicklung KK je HH in % pro Jahr	Rang Ent- wicklung KK je HH	jahresdurchschnitt- liche Entwicklung je EW in % pro Jahr	Rang Ent- wicklung KK je EW	Differenz Ränge KK je HH und je EW
1	Kleinmachnow	>68	>35	1	1,0	46	1,7	41	0
2	Stahnsdorf	58-68	28-34	6	1,8	36	1,5	44	-4
3	Ahrensfelde	58-68	28-34	3	1,9	32	1,8	38	0
4	Michendorf	58-68	28-34	9	2,5	15	2,2	25	-5
5	Nuthetal	58-68	28-34	5	2,2	20	2,0	34	0
6	Dallgow-Döberitz	58-68	24-28	17	0,7	50	1,8	39	-11
7	Gliencke/Nordbahn	58-68	28-34	2	0,9	47	0,7	51	5
8	Mühlenbecker Land	58-68	28-34	10	1,5	40	0,6	52	-2
9	Panketal	58-68	28-34	4	2,2	21	2,0	33	5
10	Schwielowsee	58-68	28-34	12	1,8	34	1,9	36	-2
18	Schönefeld	48-58	24-28	36	1,4	43	1,9	35	-18
19	Brieselang	48-58	24-28	34	1,3	44	2,4	16	-15
22	Schöneiche bei Berlin	48-58	24-28	16	3,5	3	2,8	4	6
28	Grünheide (Mark)	48-58	24-28	29	3,2	6	3,1	2	-1
31	Neuenhagen bei Berlin	48-58	28-34	13	1,9	33	2,3	21	18
32	Teltow	48-58	24-28	28	2,0	30	2,0	32	4
33	Wustermark	48-58	20-24	48	2,2	19	2,5	10	-15
37	Eichwalde	48-58	28-34	11	0,3	52	1,7	42	26
39	Bernau bei Berlin	48-58	20-24	40	3,2	5	2,5	12	-1
40	Gosen-Neu Zittau	48-58	20-24	41	2,8	10	3,1	1	-1
46	Erkner	41-48	20-24	44	4,1	1	2,9	3	2
47	Spreehagen	41-48	20-24	52	2,9	8	2,7	8	-5
48	Potsdam	41-48	24-28	33	2,1	25	2,7	6	15
49	Strausberg	41-48	20-24	51	4,0	2	2,7	9	-2
53	Berlin	41-48	20-24	45	2,2	22	2,1	31	8
54	Hennigsdorf	41-48	20-24	50	1,9	31	1,0	47	4
	Berlin	41,5	23,1		2,2		2,1		
	Umland insgesamt	52,5	25,8		2,0		2,1		

Hinweis: Rang nach Kaufkraft (KK) je Haushalt (HH), KK in Tsd. Euro im Jahr je HH und je Einwohner (EW) sowie Rang KK je EW, die jahresdurchschnittliche Veränderung 2019-2022 in % pro Jahr, deren Rang sowohl für KK je HH und KK je EW
Datenquelle: GfK (2022).

Die Einwohnerzahl je Haushalt liegt in Berlin und Potsdam bei 1,8. Auch in Eichwalde, Wildau, Hennigsdorf, Neuhagen bei Berlin und Woltersdorf liegt das Verhältnis bei 1,8. Im Mittel des Berliner Umlands (ohne Potsdam) liegt es jedoch bei 2,1. Besonders hoch ist das Verhältnis in den 5 Gemeinden Schönefeld, Dallgow-Döberitz, Wustermark, Oberkrämer und Stahnsdorf mit 2,3.

3.6 Arbeitslosigkeit

Arbeitslose je Einwohner 2021 in Prozent



in % (Anzahl Gemeinden)

- 1 bis 2 (34)
- 2 bis 3 (14)
- 3 bis 4 (4)
- 4 bis 7,5 (2)

Hinweis: Ziffer in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54 (siehe Tabelle rechts).
Datenquelle: BBSR (2022), INKAR Database.

In Berlin ist die Arbeitslosenzahl je Einwohner mit 5,4 Prozent deutlich höher als im Umland mit 2,3 Prozent. Neben Berlin weist von den 53 Umlandgemeinden lediglich Henningsdorf (53) im Nordwesten mit 4,1 Prozent eine relativ hohe Arbeitslosigkeit auf. Im Gegensatz zu Berlin hat sich die Situation dort in den letzten drei Jahren zumindest nicht verschlechtert. Die minimalen Anstiege um 0,1 bis 0,2 Prozentpunkte in drei Jahren in den Top-10 sind nicht weiter beachtenswert. Interessant ist, dass mit minus 0,6 Prozentpunkten die Gemeinde Spreehagen (42) die größte Verbesserung aufweist. Zur Erinnerung, in der Nachbargemeinde von Spreehagen, Grünheide (Markt) (15), befindet sich die Tesla-Ansiedlung. Grünheide wies jedoch schon im Jahr 2018 einen entspannten Arbeitsmarkt auf.

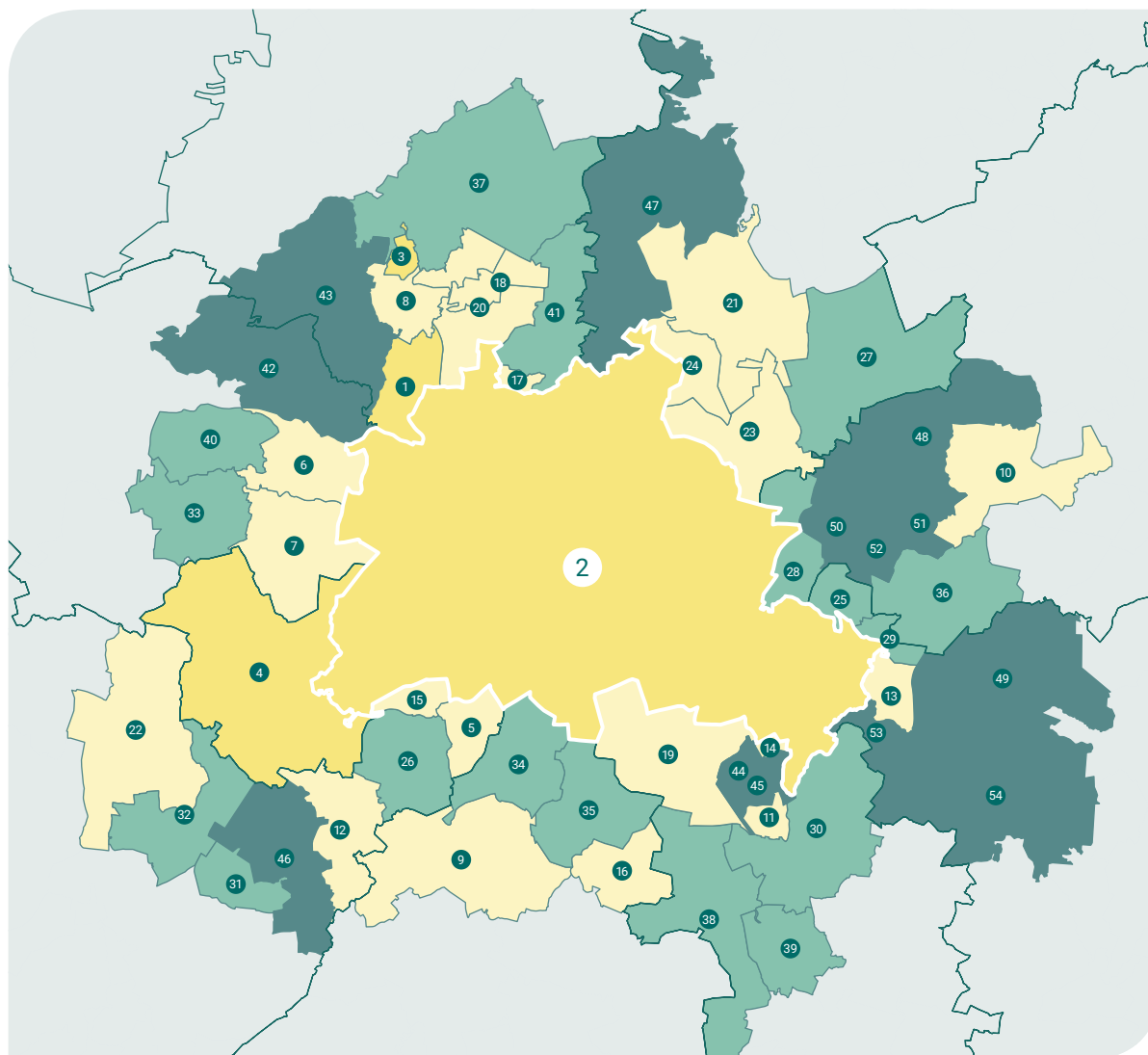
Bei den zuvor mehrfach aufgefallenen Gemeinden Schönefeld (46) und Bernau (47) ist bemerkenswert, dass beide am Ende des Rankings mit einem für Umlandgemeinden verhältnismäßig hohen Arbeitslosenanteil hervorstechen. Der Unterschied ist, dass sich die Lage in Schönefeld in den letzten drei Jahren um 0,5 Prozentpunkte verschlechtert hat und Bernau stabil bei 2,7 Prozent lag. Trotzdem ist festzuhalten, dass die Arbeitslosenzahl im Berliner Umland niedrig ist und auch in der Zeit der Pandemie nicht angestiegen ist. Angesichts des insgesamt hohen Bedarfs an Fachkräften ist in den nächsten Jahren keine Veränderung zu erwarten.

	Stadt/Gemeinde	Arbeitslose je Einwohner in %	Veränderung 2021 zu 2018 in %-Punkte	Rang Veränderung 2021 zu 2018
1	Gliencke/Nordbahn	1,2	0,1	35
2	Kleinmachnow	1,3	0,2	48
3	Zeuthen	1,3	0,1	34
4	Nuthetal	1,3	0,1	38
5	Ahrensfelde	1,3	0,3	49
6	Neuenhagen bei Berlin	1,3	0,1	31
7	Michendorf	1,4	0,2	47
8	Schulzendorf	1,4	0,2	41
9	Petershagen/Eggersdorf	1,4	0	19
10	Rangsdorf	1,5	0,2	44
11	Hoppegarten	1,5	0	27
12	Woltersdorf	1,5	0,1	30
13	Panketal	1,5	0,2	43
14	Fredersdorf-Vogelsdorf	1,5	-0,1	16
15	Grünheide (Mark)	1,5	-0,1	13
16	Mühlenbecker Land	1,5	0,2	42
17	Dallgow-Döberitz	1,5	0,1	39
18	Eichwalde	1,6	0,1	29
19	Hohen Neuendorf	1,6	0,1	40
20	Schwielowsee	1,6	0	25
21	Brieselang	1,6	-0,1	15
22	Schöneiche bei Berlin	1,6	0	18
23	Leegebruch	1,7	0	28
24	Stahnsdorf	1,7	0	21
25	Gosen-Neu Zittau	1,7	-0,6	4
26	Großbeeren	1,7	0,4	51
27	Altlandsberg	1,8	-0,4	6
28	Oberkrämer	1,8	-0,1	14
29	Birkenwerder	1,8	0	26
30	Mittenwalde	1,9	0	24
31	Falkensee	1,9	0,2	46
32	Wandlitz	1,9	-0,1	17
33	Blankenfelde-Mahlow	1,9	0,3	50
34	Schönwalde-Glien	2,0	0,6	53
35	Wustermark	2,1	-0,1	11
36	Wildau	2,1	0,1	33
37	Werder (Havel)	2,1	0	23
38	Teltow	2,2	0,2	45
39	Ludwigsfelde	2,3	0,1	37
40	Werneuchen	2,3	0	22
41	Erkner	2,4	0,1	36
42	Spreenhagen	2,4	-0,6	1

	Stadt/Gemeinde	Arbeitslose je Einwohner in %	Veränderung 2021 zu 2018 in %-Punkte	Rang Veränderung 2021 zu 2018
43	Bestensee	2,5	-0,2	9
44	Seddiner See	2,5	-0,6	3
45	Königs Wusterhausen	2,5	-0,3	8
46	Schönefeld	2,7	0,5	52
47	Bernau bei Berlin	2,7	0,0	20
48	Oranienburg	2,9	-0,4	5
49	Potsdam	3,0	0,1	32
50	Rüdersdorf bei Berlin	3,0	-0,6	2
51	Strausberg	3,4	-0,1	10
52	Velten	3,8	-0,3	7
53	Hennigsdorf	4,1	-0,1	12
54	Berlin	5,4	1,1	54
	Umland gesamt	2,3	0,0	

3.7 Breitbandverfügbarkeit

Anteil der Haushalte mit Breitbandversorgung mit 100 Mbit/s in Prozent im Jahr 2020.



in % (Anzahl Gemeinden)

- 50 bis 75 (13)
- 75 bis 85 (17)
- 85 bis 95 (20)
- 95 bis 100 (4)

Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54 (siehe Tabelle rechts).

Datenquellen: atene KOM / Stand: 2020
nach BBSR (2022).

Ein schneller Internetzugang wird von vielen Haushalten heute als selbstverständlich angesehen. In der Umlandregion Berlin verfügen allerdings nur in 4 von 54 Gemeinden mehr als 95 Prozent der Haushalte über einen schnellen Internetanschluss. Der haushaltsgewichtete Mittelwert für das Umland beträgt aber immerhin 86 Prozent – im Vergleich dazu: 97 Prozent in Berlin – und dürfte damit besser sein als in vielen anderen ländlichen Regionen Ostdeutschlands. Trotzdem gibt es hier immer noch 13 Gemeinden, in denen die Hälfte bis ein Viertel der Haushalte ohne Breitbandversorgung auskommen muss – entsprechend besteht zeitnaher Nachholbedarf. Insbesondere in den aufstrebenden Gemeinden Grünheide (Markt) (49) und Spreehagen (54), die bei nur 69 bzw. 51 Prozent Breitbandabdeckung liegen, besteht besonders hoher Handlungsbedarf bei der digitalen Infrastruktur.

	Stadt/Gemeinde	Anteil in 2020 in %	Veränderung 2020 zu 2017 in %-Punkte	Rang Veränderung
1	Hennigsdorf	98	7,1	54
2	Berlin	97	7,9	53
3	Leegebruch	97	31,5	39
4	Potsdam	96	13,9	49
5	Teltow	94	9,4	52
6	Falkensee	94	19,4	48
7	Dallgow-Döberitz	92	13,6	50
8	Velten	92	50,8	22
9	Ludwigsfelde	92	26,9	45
10	Strausberg	91	28,3	43
11	Wildau	90	37,8	31
12	Nuthetal	90	32,2	38
13	Erkner	90	23,0	46
14	Eichwalde	89	12,0	51
15	Kleinmachnow	89	28,7	42
16	Rangsdorf	89	30,3	40
17	Gliencke/Nordbahn	87	59,0	20
18	Birkenwerder	87	36,8	33
19	Schönefeld	87	48,5	23
20	Hohen Neuendorf	86	27,4	44
21	Bernau bei Berlin	86	84,5	1
22	Werder (Havel)	86	35,5	35
23	Ahrensfelde	85	43,0	27
24	Panketal	85	19,5	47
25	Schöneiche bei Berlin	84	35,3	37
26	Stahnsdorf	84	36,2	34
27	Werneuchen	84	83,6	2
28	Hoppegarten	83	48,2	24
29	Woltersdorf	82	47,7	25
30	Königs Wusterhausen	81	38,0	30
31	Seddiner See	81	81,2	3
32	Schwielowsee	80	80,4	4
33	Wustermark	80	35,3	36
34	Großbeeren	79	79,1	5
35	Blankenfelde-Mahlow	79	40,4	28
36	Rüdersdorf bei Berlin	78	46,0	26
37	Oranienburg	78	38,1	29
38	Mittenwalde	77	37,1	32
39	Bestensee	77	29,8	41
40	Brieselang	76	60,3	18
41	Mühlenbecker Land	75	64,3	15
42	Schönwalde-Glien	75	74,7	6

	Stadt/Gemeinde	Anteil in 2020 in %	Veränderung 2020 zu 2017 in %-Punkte	Rang Veränderung
43	Oberkrämer	73	71,8	7
44	Schulzendorf	73	71,4	8
45	Zeuthen	72	67,3	13
46	Michendorf	71	62,8	16
47	Wandlitz	70	70,3	9
48	Altlandsberg	70	67,2	14
49	Grünheide (Mark)	69	68,7	10
50	Neuenhagen bei Berlin	69	68,6	11
51	Petershagen/Eggersdorf	68	68,3	12
52	Fredersdorf-Vogelsdorf	66	61,6	17
53	Gosen-Neu Zittau	60	60,1	19
54	Spreehagen	51	51,5	21
Umland gesamt		86	38	

Hinweis: Rang nach Anteil der Haushalte mit Breitbandversorgung mit 100 Mbit/s in % im Jahr 2020 sowie Veränderung zwischen 2017 und 2020 in %-Punkten.

Datenquellen: atene KOM / Stand: 2020, TÜV Rheinland Consulting GmbH / Stand: 2017, BMVI, nach BBSR (2022).

Auffällig ist zudem, dass in einigen Fällen die Versorgungsqualität im äußeren Nachbarschaftsring besser ist als in den direkt an Berlin angrenzenden Gemeinden, zum Beispiel in Straußberge (10) östlich von Berlin oder in Ludwigsfelde (9) und Rangsdorf (16) im südlichen Umland. Außerdem ist bei der Entwicklung darauf zu verweisen, dass gerade in Kombination mit hohen Niveauwerten niedrige Entwicklungswerte auch einen zeitlichen Vorsprung der Gemeinden bei der Technologiebereitstellung signalisieren – etwa Berlin (2) auf Rang 53, Hennigsdorf (1) auf Rang 54 oder Teltow (5) auf Rang 52. Das heißt, hier hatten Haushalte schon eher die Chance, die Infrastruktur zu nutzen. Anders bei Leegeruch (3), Velten (8), Ludwigsfelde (9) und Strausberg (10), hier wurden in den letzten drei Jahren noch maßgebliche Verbesserungen realisiert. Selbst in Berlin ist die Rate von 2017 bis 2020 noch um 7 Prozentpunkte gestiegen.

3.8 Zusammenfassende Rankings zur wirtschaftlichen Lage und Entwicklung

Bei der Evaluation der Wirtschaftsstandorte wird zwischen dem aktuellen Niveau und der Dynamik der letzten drei Jahre unterschieden. Diese beiden Größen kommen dabei teilweise zu gegenläufigen Ergebnissen. Am besten illustriert dies die Gemeinde Kleinmachnow, die den ersten Rang beim Niveau und den letzten Rang in der Entwicklung erreicht. Das Gegenbeispiel ist Spreehagen, Rang 47 beim Niveau und Rang 6 in der Entwicklung. Die gegenläufigen Ergebnisse weisen auf einen deutlichen Aufholprozess der Umlandgemeinden hin. Der Korrelationskoeffizient, der angibt, inwiefern sich Daten im Gleichlauf entwickeln, ist für die beiden Rankings negativ (-0,65), ohne Berlin und Potsdam liegt der Wert sogar bei -0,94. Letzteres verdeutlicht darüber hinaus, dass Berlin und Potsdam nur begrenzt mit den anderen 52 Umlandgemeinden vergleichbar sind. Gerade bei den Immobilienpreisen im Kapitel 4 zeigt sich zudem ein Großstadtbonus, der sich nicht zur Gänze in den ausgewerteten Standortvariablen widerspiegelt.

Zu beachten sind zudem die bereits erwähnten großen Niveau- und Entwicklungsunterschiede zwischen den Berliner Bezirken, alle für sich größer als in den betrachteten Umlandgemeinden, die sich vor allem in den Immobilienpreisen spiegeln und deren aggregierte beziehungsweise nivellierte Werte für das gesamte Stadtgebiet die eigentliche Marktsituation nur unzureichend wiedergeben. In anderen Worten, würden rein hypothetisch gesehen nur die drei zentralen Berliner Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf das Stadtgebiet bilden, mit etwa 1 Mio. Einwohnern immerhin beinahe so groß wie Köln und größer als Frankfurt, wäre Berlin in so manchem Immobilien- und Standortranking noch weiter vorne zu finden. Das Gedankenspiel funktioniert auch, wenn mit Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg noch drei weitere Bezirke dazugezählt würden, dann wäre Berlin mit der Hälfte der Bezirke die nach Einwohnerzahlen größte Stadt Deutschlands mit knapp 2,1 Mio. Einwohnern. Dieses Zahlenbeispiel motiviert die Ausweisung von Bezirkswerten für Berlin im folgenden wohnungswirtschaftlichen Kapitel.

Die Größenordnung der Unterschiede im Umland wäre größer, wenn eine weitläufigere Regionsabgrenzung verwendet worden wäre, wie z. B. in Anlehnung an die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, die neben Berlin alle brandenburgischen Gemeinden bzw. Landkreise umfasst. Gerade in den berlinfernen Regionen verlief die Entwicklung im Betrachtungszeitraum weniger positiv (vgl. BBSR, 2021)

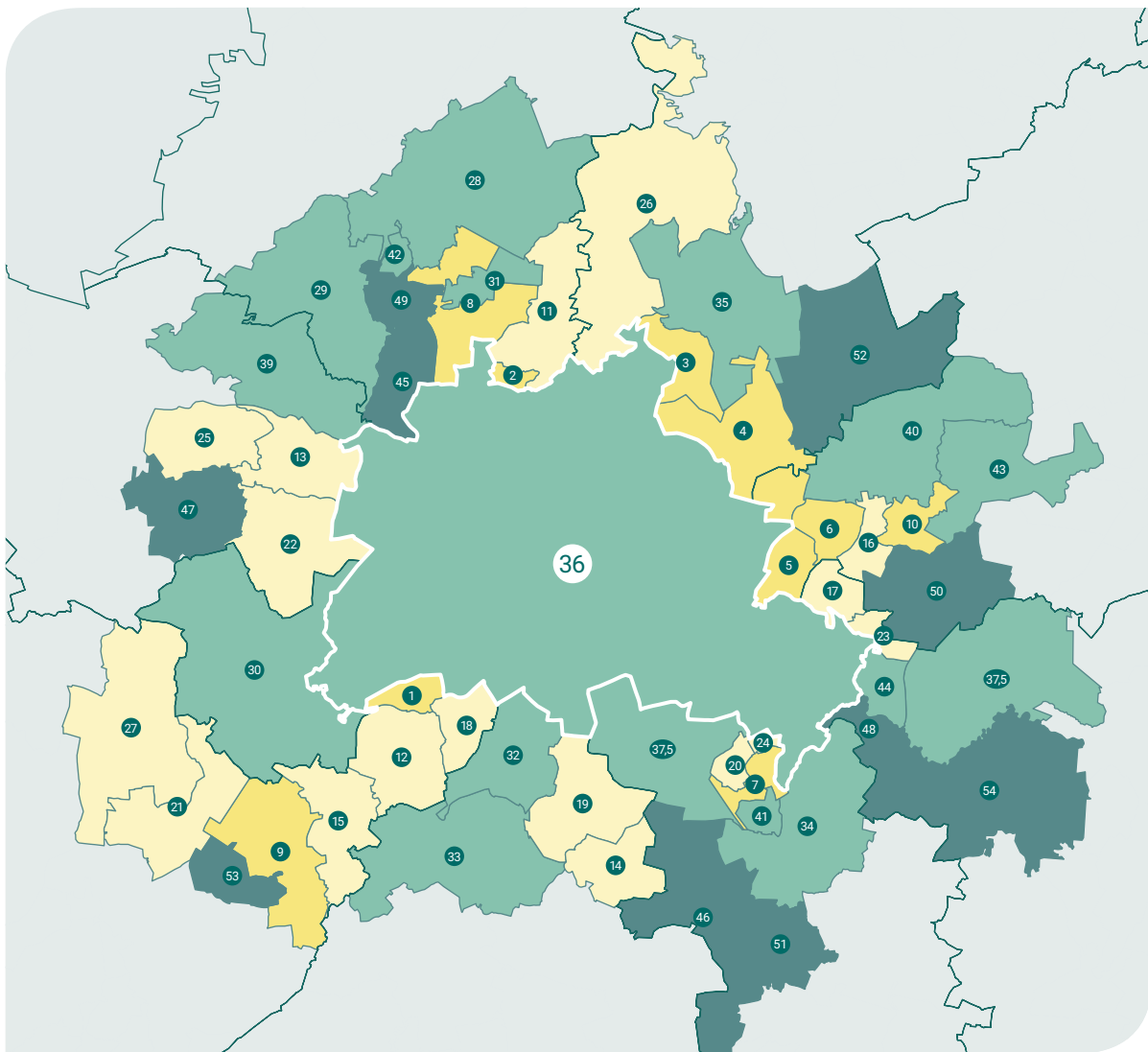
Auf den nächsten Seiten finden sich jedoch zunächst die beiden Rankings zur wirtschaftlichen Lage (Niveau) und für die wirtschaftliche Entwicklung (Dynamik). Auffällig ist, dass im Niveauranking der 1. Nachbarschaftsring die Top-10 dominiert, während es im Entwicklungsranking der 2. Nachbarschaftsring beziehungsweise der äußere Umlandring ist.





Berlin Friedrichshain-Kreuzberg Oberbaumbrücke

Niveauranking: Kleinmachnow und der 1. Nachbarschaftsring vorn



Rang (Anzahl Gemeinden)

- 1 bis 10 (10)
- 11 bis 27 (17)
- 28 bis 45 (17)
- 46 bis 54 (10)

Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54 (siehe Tabelle rechts).

Datenquelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der zuvor dargestellten Daten.

Kleinmachnow, südlich von Berlin, ist Spitzenreiter im Niveauranking, vor allem aufgrund der vorteilhaften wirtschaftlichen Situation, die sich mit Rang 1 bei beiden Kaufkraftindikatoren zeigt, sowie der zweitniedrigsten relativen Arbeitslosenzahl. Dabei ist zu bedenken, dass Kleinmachnow beim Kaufkraftniveau jeweils mit deutlichem Abstand auf Rang 1 lag. Außerdem ist die Gemeinde hochverdichtet und liegt in diesem Teilranking auf Rang 4 und damit noch vor Potsdam, das bei der Dichte auf Rang 10 liegt. Auf Rang 2 folgt Glienicke/Nordbahn (2), nördlich von Berlin mit ähnlich guten Werten bei den Wirtschaftsindikatoren und der Dichte. Nur beim Breitband liegen die beiden Gemeinden lediglich im oberen Mittelfeld. Auf Rang 3 bis 6 folgen vier Gemeinden im östlichen Umland.

Grünheide (37,5) und Spreehagen (54), die beiden Gemeinden in unmittelbarer Nähe des neuen Tesla-Werks, liegen beim Niveau (noch) abgeschlagen auf dem 37. Rang (geteilt mit Schönefeld) und dem 54. Rang. Das Dynamikranking auf der nächsten Seite deutet aber schon an, dass sich dies bald ändern dürfte.

Nur 3 Gemeinden aus den Top-10 des Niveaurankings (Neuenhagen 6, Michendorf 9 und Petershagen/Eggersdorf 10) grenzen nicht direkt an Berlin an. Allerdings liegt Michendorf an der südlichen Stadtgrenze Potsdams.

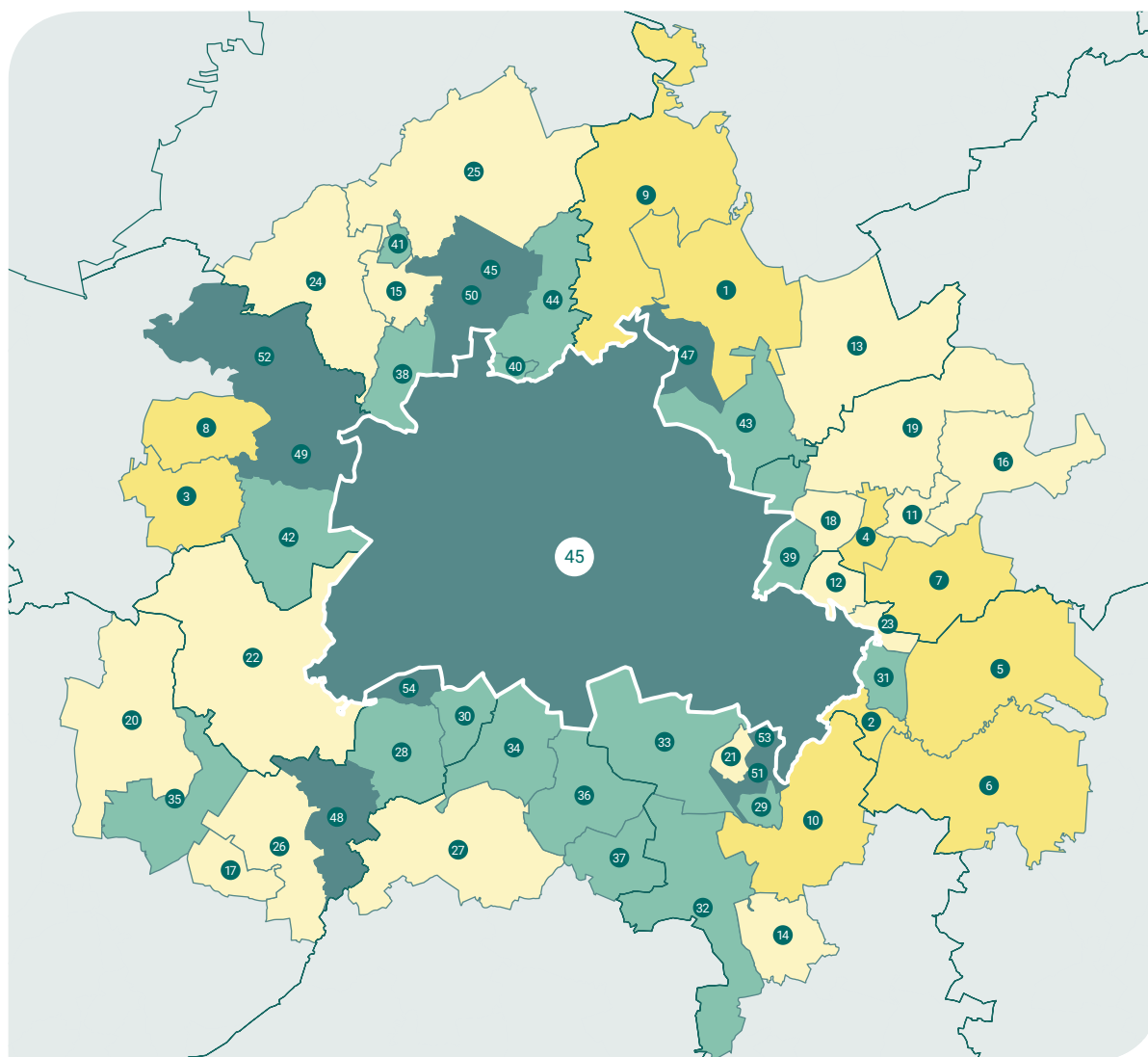
	Stadt/Gemeinde	Einzelrankings						Durchschnittswert
		EW 15%	Dichte 15%	KK HH 15%	KK EW 15%	AL 30%	BB 10%	
1	Kleinmachnow	16	4	1	1	2	15	5,5
2	Gliencke/Nordbahn	29	2	7	2	1	17	9,2
3	Panketal	15	17	9	4	13	24	12,2
4	Ahrensfelde	25	34	3	3	5	23	13,8
5	Hoppegarten	18	20	13	7	11	28	13,8
6	Neuenhagen	17	11	31	13	6	50	14,3
7	Zeuthen	34	13	20	8	3	45	15,6
8	Hohen Neuendorf	13	21	14	15	19	20	16,5
9	Michendorf	26	40	4	9	7	46	16,6
10	Petershagen/Eggersd.	22	14	23	22	9	51	17,1
11	Mühlenbecker Land	23	30	8	10	16	41	17,8
12	Stahnsdorf	21	29	2	6	24	26	18,0
13	Falkensee	4	8	29	23	31	6	19,3
14	Rangsdorf	33	28	15	14	10	16	19,8
15	Nuthetal	44	42	5	5	4	12	20,0
16	Fredersdorf-Vogelsd.	24	15	30	26	14	52	20,9
17	Schöneiche	27	18	22	16	22	25	21,8
18	Teltow	9	5	32	28	38	5	23,4
19	Blankenfelde-Mahlow	7	23	25	32	33	35	23,7
20	Schulzendorf	43	9	35	30	8	44	24,3
21	Schwielowsee	35	44	10	12	20	32	24,7
22	Dallgow-Döberitz	37	46	6	17	17	7	24,7
23	Woltersdorf	48	12	34	21	12	29	25,7
24	Eichwalde	51	3	37	11	18	14	25,8
25	Brieselang	28	31	19	34	21	40	25,9
26	Wandlitz	14	47	21	25	32	47	27,1
27	Werder (Havel)	11	35	27	35	37	22	28,4
28	Oranienburg	3	32	26	31	48	37	28,5
29	Oberkrämer	31	48	12	24	28	43	28,8
30	Potsdam	2	10	48	33	49	4	28,9
31	Birkenwerder	49	24	16	20	29	18	30,0
32	Großbeeren	45	45	11	18	26	34	30,2
33	Ludwigsfelde	8	33	41	42	39	9	31,1
34	Königs Wusterhsn.	6	26	44	38	45	30	31,2
35	Bernau	5	27	39	40	47	21	31,3
36	Berlin	1	1	53	45	54	2	31,3
37	Schönefeld	19	39	18	36	46	19	32,5
38	Grünheide (Mark)	46	53	28	29	15	49	32,5
39	Schönwalde-Glien	39	49	17	19	34	42	32,7
40	Altlandsberg	40	51	24	27	27	48	33,4
41	Wildau	36	6	51	39	36	11	34,2
42	Leegebruch	50	7	50	46	23	3	34,9

	Stadt/Gemeinde	Einzelrankings						Durchschnittswert
		EW 15%	Dichte 15%	KK HH 15%	KK EW 15%	AL 30%	BB 10%	
43	Strausberg	10	25	49	51	51	10	36,6
44	Erkner	32	19	46	44	41	13	36,7
45	Hennigsdorf	12	16	54	50	53	1	36,9
46	Mittenwalde	41	50	36	37	30	38	37,7
47	Wustermark	38	41	33	48	35	33	38,3
48	Gosen-Neu Zittau	54	38	40	41	25	53	38,9
49	Velten	30	22	45	53	52	8	41,1
50	Rüdersdorf	20	36	52	54	50	36	41,3
51	Bestensee	47	37	43	43	43	39	43,1
52	Werneuchen	42	52	42	49	40	27	44,0
53	Seddiner See	52	43	38	47	44	31	45,4
54	Spreehagen	53	54	47	52	42	54	48,8

Hinweis: Ranking auf Grundlage der Einwohnerzahl (EW) 2021 (Größen-/Lokalisationsvorteile – 15 %), Bevölkerungsdichte 2021 (Urbanisationsvorteile – 15 %), Kaufkraft (KK) 2022 (je Haushalt (HH) und je EW, jeweils 15 %), Arbeitslose (AL) 2021 (je EW – 30 %) sowie Breitbandverfügbarkeit (BB) 2020 (10 %)

Datenquelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der zuvor dargestellten Daten.

Entwicklungsranking: Das äußere Umland dominiert in den Top-10



Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54 (siehe Tabelle). Ranking auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung 2018-2021 in % (Größen-/Lokalisationsvorteile), Differenz Bevölkerungsdichte 2018-2021 in EW je km² (Urbanisationsvorteile), Veränderung Kaufkraft 2019-2022 in % (je Haushalt) sowie Differenz Arbeitslose 2018-2021 und Breitbandverfügbarkeit 2017-2020.

Datenquelle: Eigenen Berechnung auf Grundlage der zuvor dargestellten Daten.

Rang (Anzahl Gemeinden)

- 1 bis 10 (10)
- 11 bis 27 (17)
- 28 bis 45 (17)
- 46 bis 54 (10)

	Stadt/Gemeinde	EW Stand	Einzelrankings							Durchschnittswert
			EW 10%	EW 3 10%	Dichte 10%	KK HH 15%	KK EW 15%	AL 30%	BB 10%	
1	Bernau bei Berlin	41.221	11	5	10	5	12	20	1	11,3
2	Gosen-Neu Zittau	3.298	20	26	31	10	1	4	19	12,5
3	Wustermark	10.144	3	2	17	19	10	11	36	13,5
4	Fredersdorf-Vogelsd.	14.364	13	22	7	14	15	16	17	15,1
5	Grünheide (Mark)	8.914	27	21	44	6	2	13	10	15,3
6	Spreenhagen	3.515	46	12	48	8	8	1	21	15,4
7	Rüdersdorf	15.978	45	38	41	4	11	2	26	17,9
8	Brieselang	12.608	8	7	18	44	16	15	18	18,6
9	Wandlitz	23.594	16	25	38	18	14	17	9	18,7
10	Königs Wusterhsn.	38.193	21	28	20	24	20	8	30	18,9
11	Petershagen/Eggersd.	15.497	28	34	15	7	22	19	12	19,0
12	Schöneiche	12.898	44	33	16	3	4	18	37	19,5

	Stadt/Gemeinde	Einzelrankings								Durchschnittswert
		EW Stand	EW 10 10%	EW 3 10%	Dichte 10%	KK HH 15%	KK EW 15%	AL 30%	BB 10%	
13	Werneuchen	9.249	10	27	45	12	18	22	2	19,5
14	Bestensee	8.490	2	4	19	45	23	9	41	19,5
15	Velten	12.347	43	17	13	9	45	7	22	19,7
16	Strausberg	27.062	47	37	30	2	9	10	43	20,4
17	Seddiner See	4.478	19	54	53	13	37	3	3	21,3
18	Neuenhagen	18.928	24	16	5	33	21	31	11	23,0
19	Altlandsberg	9.663	30	35	47	28	30	6	14	23,1
20	Werder (Havel)	26.672	14	29	34	16	19	23	35	23,4
21	Schulzendorf	9.100	6	3	1	39	26	41	8	23,9
22	Potsdam	182.288	9	31	9	25	6	32	49	24,1
23	Woltersdorf	8.427	38	32	11	27	5	30	25	24,4
24	Oberkrämer	11.910	17	8	36	41	50	14	7	24,7
25	Oranienburg	46.063	26	24	24	37	54	5	29	25,5
26	Michendorf	13.387	15	6	23	15	25	47	16	26,1
27	Ludwigsfelde	27.285	12	13	22	17	24	37	45	26,5
28	Stahnsdorf	15.896	22	19	21	36	44	21	34	27,9
29	Wildau	10.737	35	9	3	48	27	33	31	29,0
30	Teltow	27.183	4	10	2	30	32	45	52	29,6
31	Erkner	11.892	51	48	39	1	3	36	46	29,8
32	Mittenwalde	9.486	34	23	42	49	17	24	32	30,2
33	Schönefeld	17.529	1	1	8	43	35	52	23	30,6
34	Großbeeren	8.916	7	11	27	42	29	51	5	31,0
35	Schwielowsee	10.806	40	40	46	34	36	25	4	31,0
36	Blankenfelde-Mahlow	28.801	25	18	14	29	28	50	28	32,1
37	Rangsdorf	11.423	36	45	43	11	7	44	40	32,3
38	Hennigsdorf	26.558	52	43	26	31	47	12	54	32,8
39	Hoppegarten	18.263	33	41	32	38	43	27	24	33,3
40	Gliencke/Nordbahn	12.443	23	39	4	47	51	35	20	33,8
41	Leegebruch	6.971	48	36	12	35	46	28	39	34,1
42	Dallgow-Döberitz	10.326	5	15	33	50	39	39	50	35,4
43	Ahrensfelde	13.927	37	20	25	32	38	49	27	36,1
44	Mühlenbecker Land	15.472	31	30	29	40	52	42	15	36,9
45	Berlin	3.664.128	29	44	6	22	31	54	53	37,4
45	Birkenwerder	8.089	49	51	50	26	49	26	33	37,4
47	Panketal	20.635	39	47	37	21	33	43	47	38,0
48	Nuthetal	8.990	50	52	51	20	34	38	38	38,6
49	Falkensee	44.231	32	46	28	51	13	46	48	38,8
50	Hohen Neuendorf	26.474	42	42	35	23	48	40	44	39,0
51	Zeuthen	11.349	41	49	49	53	40	34	13	39,4
52	Schönwalde-Glien	10.085	18	14	40	54	53	53	6	39,8
53	Eichwalde	6.435	53	50	52	52	42	29	51	43,4
54	Kleinmachnow	20.340	54	53	54	46	41	48	42	47,8

Auf Rang 1 im Entwicklungsranking liegt Bernau, mit überdurchschnittlich guten Entwicklungen bei jedem betrachteten Indikator. Bernau ist damit repräsentativ für die besonders dynamische Entwicklung des zweiten Nachbarschaftsrings um Berlin. Aus den Top-10 weisen auch die westlich gelegenen Gemeinden Wustermark (3) und Brieslang (8) sowie die östlich gelegenen Gemeinden Fredersdorf-Vogelsdorf (4), Grünheide (5), Spreehagen (6) und Rüderdorf (7) keine direkte Gemeindegrenze mit Berlin auf. Kleinmachnow, das zuvor beim Niveau noch auf Rang 1 lag, ist im Entwicklungsranking auf 54 zu finden. Hingegen sind die drei Gemeinden südöstlich um die Tesla-Ansiedlung auf Rang 2 (Gosen-Neu Zittau), 5 (Grünheide) und 6 (Spreehagen). Vor allem die Kaufkraft ist dort gestiegen und die Arbeitslosenzahlen sind gesunken. In Grünheide ist auch der Breitbandausbau stark vorangetrieben worden – erreicht aber wie zuvor diskutiert noch kein zufriedenstellendes Niveau. Andererseits können sich die Daten aus dem Jahr 2020 gerade in einer solch dynamischen Gemeinde in der Zwischenzeit auch noch deutlich verbessert haben.

Hinweis: Ranking auf Grundlage der Einzelrankings: relativen Einwohnerentwicklung 2011-2021 (EW10) und 2018-2021 (EW3) (Größen-/Lokalisationsvorteile), Differenz Bevölkerungsdichte 2018-2021 (Urbanisationsvorteile), jeweils mit 10 % Gewichtung, Veränderung Kaufkraft 2019-2022 je Haushalt (KK HH) und je Einwohner (KK EW), beide mit je 15 % Gewichtung, sowie Differenz Arbeitslosenquote 2018-2021 und Breitbandverfügbarkeit 2017-2020 mit 30 und 10 % Gewichtung.
Datenquelle: Eigenen Berechnung auf Grundlage der zuvor dargestellten Daten.



© THE GROUNDS Real Estate Development AG

4 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE ANALYSE DER TEILMÄRKTE

In Immobilienpreisen, also Miet- und Kaufpreisen, spiegelt sich neben den Knappheitsverhältnissen auch die lokale Standortattraktivität sowie Zukunftserwartung an den jeweiligen Standorten wider. Sowohl für Investitionsentscheidungen als auch Wohnstandortentscheidungen sollte ein Vergleich der Immobilienpreise mit den Gemeinderankings aus Kapitel 3 aufschlussreich sein. Datengrundlage für die immobilienwirtschaftliche Analyse ist die Value AG Marktdatenbank (vormals Empirica-Systeme). Betrachtet werden immer Angebote aus dem 1. Halbjahr des laufenden Jahres und dem 2. Halbjahr des Vorjahres. Für 2022 werden demnach Angebote berücksichtigt, die im 1. Halbjahr 2022 und 2. Halbjahr 2021 endeten. Bei der Auswertung von Angebotsdaten ist aktuell zu beachten, dass in angespannten Wohnstandorten auch wieder Objekte auf öffentlich abrufbaren Portalen angeboten werden, die zuvor über informelle Kanäle (Bekanntenkreise etc.) vermietet worden wären.

Im Folgenden werden drei Teilmärkte betrachtet:

1. die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)
2. die Kaufpreise für Wohnungen (Whg)
3. Mietpreise für Wohnungen (Miet-Whg)

In Abschnitt 4.1 wird zunächst eine Übersicht zu den drei Teilmärkten gegeben mit Fokus auf den Stadt-Umland-Vergleich. Anschließend werden Wohnungsmarktindikatoren für die Gemeinden zu den Teilmärkten in 4.2 bis 4.4 abgebildet. Dazu wird jeweils die lokale Verteilung der Medianpreise in Euro je m² für Bestandsobjekte in einer Karte dargestellt. In der ergänzenden Tabelle werden Werte für Neubauobjekte ergänzt. Zusätzlich werden in den Tabellen Medianwerte für Wohnfläche und Angebotslaufzeit angegeben sowie die jahresdurchschnittliche Preisentwicklung der letzten drei Jahre in Prozent pro Jahr.

Bei der Darstellung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen können zusätzlich zu den Gemeindewerten immer auch Werte für die Berliner Bezirke angegeben werden, sofern ein relevantes Angebot vorliegt. So gibt es beispielsweise kein relevantes Angebot für EZFH in Berlin Mitte und Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. Als Grenzwert wurden mindestens 30 Angebote je Segment im betrachteten Jahr festgelegt. Während für EZFH und Mietwohnungen nahezu flächendeckend Median-Preise ausgewiesen werden konnten, liegen für Wohnungen zum Kauf nur für 20 von 54 betrachtete Gemeinden ausreichend Angebote vor. In Spreehagen gibt es für alle drei Teilmärkte zu wenig Angebote für eine separate statistische Auswertung der Teilmärkte.

4.1 Wohnungsmarktentwicklung

In der folgenden Tabelle werden die immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse zusammengefasst. Zunächst werden die Werte für Berlin und die 53 Umlandgemeinden jeweils für die drei betrachteten Teilmärkte getrennt nach Bestand und Neubau verglichen. Anschließend wird das Umland differenziert, indem nur die Top-10-Gemeinden des Niveau- und Entwicklungsrankings betrachtet werden. Bei den Teilmärkten handelt es sich um Kaufangebote für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH), Kaufangebote für Wohnungen sowie Mietangebote für Wohnungen. Während Angebote für EZFH und Mietwohnungen nahezu flächendeckend für die Umlandgemeinden ausgewertet werden können, findet sich für Kaufangebote von Wohnungen nur in 19 von 54 Gemeinden eine ausreichende Anzahl an Angeboten für eine statistische Auswertung. Der wesentliche Grund ist, dass es sich bei Eigentumswohnungen in zwei Drittel der Umlandgemeinden derzeit noch um ein Nischensegment mit geringen Angebotszahlen handelt.

Als Indikatoren werden neben den Median-Preisen in Euro je m² für Kaufpreise und Mieten die jahresdurchschnittliche Preisentwicklung der letzten drei Jahre in Prozent pro Jahr angegeben sowie die Medianwerte für die Wohnfläche in m² und die Angebotslaufzeit in Wochen. Die Werte beziehen sich auf das letzte Jahr, also Angebotsende im 1. Halbjahr 2022 oder 2. Halbjahr 2021. In der letzten Spalte ist zudem der Neubauanteil im Segment angegeben. Zu beachten ist, dass gerade die Werte für Berlin im Querschnitt über die verschiedenen Stadtteile nivelliert werden.

Bei den Kaufpreisen ragen vor allem die hohen Neubaupreise für Wohnungen mit 7.570 Euro je m² heraus. Das ist darauf zurückzuführen, dass diese überproportional häufig in den teuren städtischen Lagen angeboten werden, während sich niedrigpreisige EZFH-Angebote in günstigeren Bezirken wie Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf oder Treptow-Köpenick konzentrieren (siehe dazu auch 5.1). In den letzten drei Jahren am stärksten gestiegen sind mit 19,6 Prozent pro Jahr die Kaufpreise für Bestands-Wohnungen in den Top-10-Umlandgemeinden nach Entwicklungsranking. Insgesamt sind in den letzten 3 Jahren die Preise für Bestands-Wohnungen im Umland mit 17,1 Prozent pro Jahr überproportional stark gestiegen. Nur in den Top-10 dynamischen Umlandgemeinden sind auch noch die Neubaupreise mit 12,4 Prozent pro Jahr stark gestiegen, während Neubauwohnungen im sonstigen Umland mit 7,7 Prozent pro Jahr nahezu moderate Preisentwicklungen aufweisen.

Am geringsten war die Preisentwicklung für Bestands-Mietwohnungen in Berlin mit 2,7 Prozent pro Jahr, allerdings durchaus politisch determiniert. Im Neubausegment stiegen die Mieten um 7,1 Prozent pro Jahr. Bemerkenswert ist, dass Bestands-Mietwohnungen im Umland im Mittel nur 1 Euro pro m² günstiger waren als in Berlin. Dabei wurden Wohnangebote mit Wohnberechtigungsschein, die vor allem in Berlin relevant und mit geringen Mieten verbunden sind, in diesem Vergleich nicht mit berücksichtigt. Ansonsten wäre der Abstand noch geringer.

Bei den Wohnflächenindikatoren fällt auf, dass im Bestand EZFH auf Berliner Stadtgebiet geringfügig größer sind als im Umland – während es beim Neubau-EZFH kaum relevante Unterschiede gibt. Bei Wohnungen dreht sich das Bild, hier sind Berliner Wohnungen im Mittel etwas kleiner als im Umland. Es ist zu beobachten, dass bei Kaufangeboten Wohnungen in der Regel etwas größer sind als Mietwohnungen und Wohnungen im Neubau größer als Bestandswohnungen.

Bei der Angebotslaufzeit fällt auf, dass vor allem Kaufangebote für Neubauwohnungen in Berlin mit 17 Wochen besonders lang auf dem Markt sind. Zusammen mit den auffallend hohen Preisen kann dies ein warnender Indikator für überschätzte Nachfrage oder Zahlungsbereitschaft sein. Dagegen ist die Laufzeit für Mietwohnungen in Berlin und im Umland besonders kurz. Jedoch ist bei der Interpretation der Laufzeit Vorsicht geboten. Einerseits kann sich darin die Vermarktungsdauer spiegeln, andererseits kann sich hier der Einfluss von Portalregeln und Makleraktivitäten bemerkbar machen.

Wenn »über den Daumen« eine einfache Kaufpreis-Mietrelation (Vervielfacher) für Wohnungen kalkuliert wird, ergibt sich für Berliner Bestandsimmobilien im Mittel ein Vervielfältiger von 39 und für den Neubau von 37. Es sei darauf hingewiesen, dass der Unterschied auch durch unterschiedliche Lageanteile im Stadtgebiet erklärt werden kann. Im Umland liegt die Relation mit etwa 30 niedriger. Andererseits kann dies auch auf anderweitig nachteilige Eigenschaften hinweisen, wie etwa schlechtere Energieeffizienzen der Gebäude.

Teilmarkt	Kategorie	Bestand				Neubau				
		Preis	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m²	Lauf- zeit	Preis	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m²	Lauf- zeit	Anteil
Kauf EZFH (Ein- und Zweifamilien- häuser)	Berlin	5.240	11,4	133	9	5.287	10,3	136	8	19
	Umland	4.347	15,9	127	10	4.323	15,0	135	10	23
	davon Top 10 Niveau	4.653	15,0	130	10	4.430	15,5	136	10	25
	davon Top 10 Entwicklung	4.056	16,6	121	9	4.177	15,2	130	12	24
Kauf Wohnungen	Berlin	5.357	9,8	68	13	7.570	10,0	82	17	14
	Umland	3.857	17,1	71	11	5.004	7,7	86	10	31
	davon Top 10 Niveau	3.767	17,6	78	12	4.915	6,5	77	13	23
	davon Top 10 Entwicklung	3.244	19,6	70	10	4.693	12,4	87	14	46
Mietwohnungen	Berlin	11,40	2,7	62	1	17,20	7,1	67	2	14
	Umland	10,40	5,3	65	2	12,90	5,6	75	5	20
	davon Top 10 Niveau	10,59	4,8	66	2	13,48	8,6	84	3	15
	davon Top 10 Entwicklung	10,04	7,2	68	2	11,63	4,5	79	4	20
Einfache Kaufpreis-Miet-Relation										
Teilmarkt	Kategorie	Kaufpreisfaktor				Kaufpreisfaktor				
Wohnungen	Berlin	39				37				
	Umland	31				32				

Lesebeispiel: In den besten 10 Umlandgemeinden im Entwicklungsranking (Top 10 Entwicklung) kosten EZFH (im Bestand) im Mittel 4.056 Euro je m², Wohnungen (im Bestand) 3.244 und die Monatsmiete für Wohnungen im Bestand beträgt 10,04 Euro je m² (kalt).

Die Kaufpreise für EZFH (Bestand) sind in den letzten 3 Jahren in diesen 10 Gemeinden um 16,6 % pro Jahr gestiegen, die mittlere Wohnfläche beträgt 121 m² und die mittlere Angebotslaufzeit beläuft sich auf 9 Wochen.

Hinweis: jeweils Medianwerte für Bestand und Neubau:

- Kaufpreise in Euro je m² in 2022
(für Mietwohnungen Monatsmiete (kalt) in Euro je m²)
- jahresdurchschnittliche Entwicklung der letzten 3 Jahre in % pro Jahr
- Wohnfläche in m²
- Angebotslaufzeit in Wochen
- Anteil = Angebotsanteil Neubau
- Kaufpreisfaktor in Jahren
(Kaufpreis in Euro / Jahresmiete in Euro je Jahr)

Kategorie Top 10 Niveau sind die besten 10 Umlandgemeinden im Niveauranking (analog fürs Entwicklungsranking)

Datenquelle: Value AG (2022) Marktdatenbank

Auf der nächsten Seite zeigt eine Übersicht die Angebotsanteile der drei Teilmärkte im letzten Jahr, differenziert nach Bestands- und Objektangeboten für die 54 Gemeinden und 12 Bezirke. Hier wird der hohe Anteil an Mietwohnungen in Hennigsdorf, Wildau, Bernau und Schönefeld deutlich, wobei bei den drei letztgenannten auch der Neubauanteil auffällig hoch ist. Im Gegensatz dazu zeigt sich ein besonders geringer Anteil an Mietwohnungen in Michendorf, Kleinmachnow, Oberkrämer, Schulzendorf und Spreehagen. Für die Berliner Bezirke kann mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf ein auffallend hoher Anteil an Kaufangeboten für Wohnungen verzeichnet werden. Auch die Irrelevanz von EZFH-Objekten in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg ist in der Abbildung erkennbar.

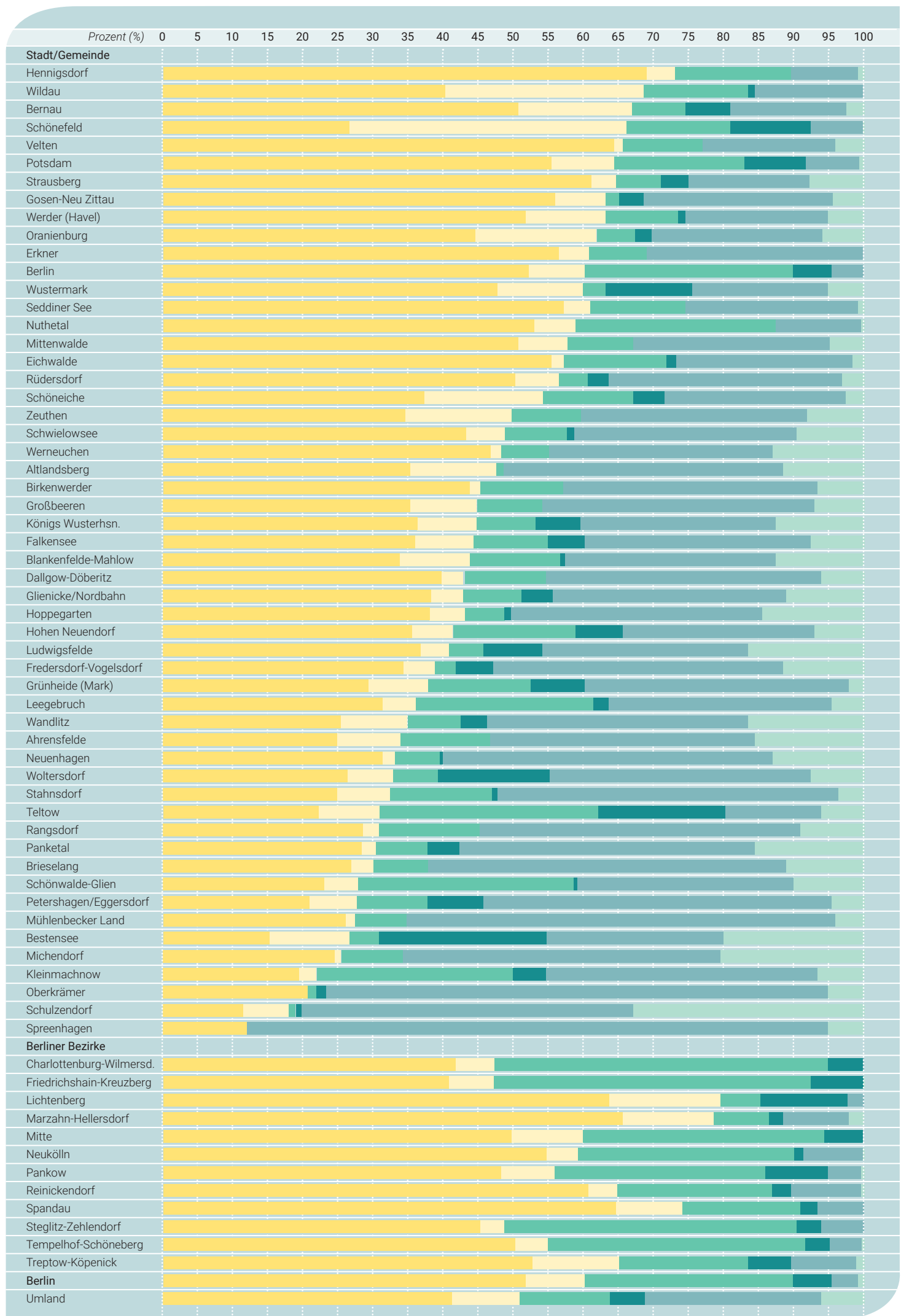
Anschließend folgt eine vergleichende Übersicht für die drei betrachteten Teilmärkte anhand von Medianwerten für Kaufpreisen, Wohnfläche, indizierte Angebotsentwicklung (2019 = 100) und Angebotslaufzeit (Vermarktungszeit) für Berlin im Vergleich zu 53 brandenburgischen Umlandgemeinden, jeweils getrennt für Bestand und Neubau.

Lesebeispiel (Abbildung rechts): In Schönefeld (4. Zeile) sind 65,6 % der Wohnangebote Wohnungen zur Miete und 15,8 % zum Kauf sowie 8,6 % EZFH zum Kauf. Addiert ergibt sich ein Wert von 100 %. Auffällig ist der hohe Neubauanteil in Schönefeld.

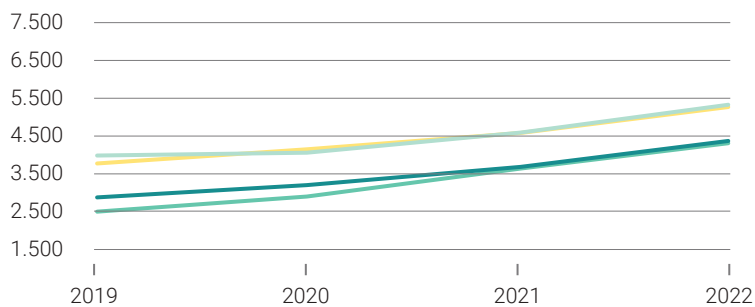
Diagramm rechts:
Angebotsanteile nach Gemeinde und Standort im Jahr 2022

Datenquelle: Value AG (2022) Marktdatenbank, alle Angebote pro Gemeinde im 1. Halbjahr 2022 und 2. Halbjahr 2021.

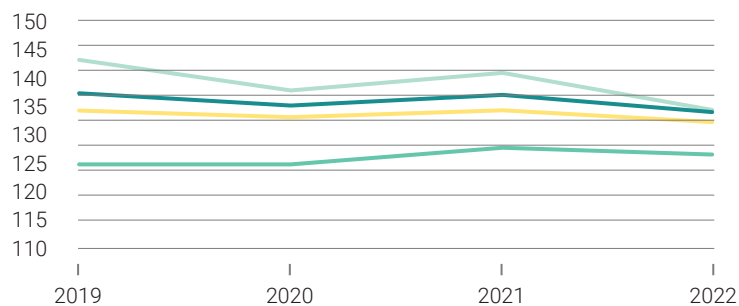
- Miet-Whg Bestand
- Miet-Whg Neu
- Kauf-Whg Bestand
- Kauf-Whg Neu
- EZFH Bestand
- EZFH Neu



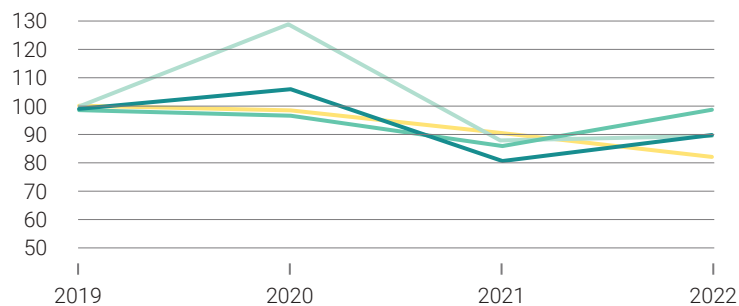
**EZFH
KAUFPREISE
IN EURO JE M²**



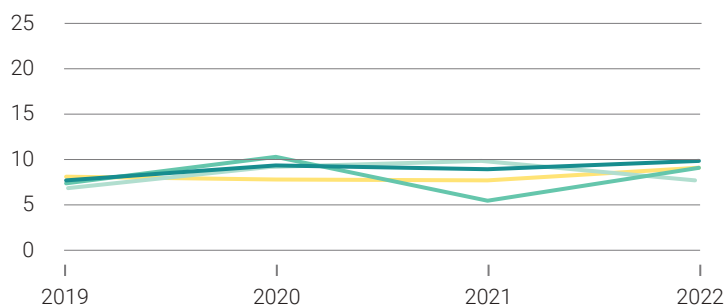
**EZFH
WOHNFLÄCHE IN M²**



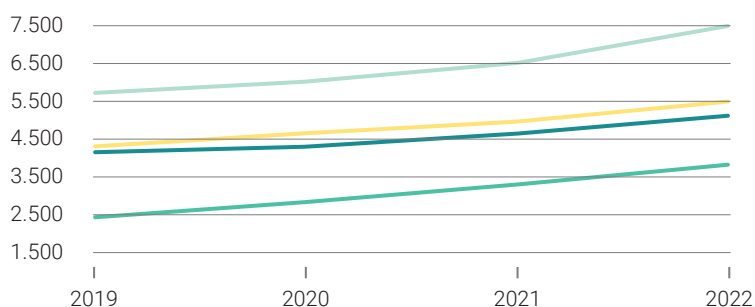
**EZFH
ANGEBOTS-ANZAHL
(INDEXIERT, 2019 100)**



**EZFH
ANGEBOTS-LAUFEIT
IN WOCHEN**



**KAUF-WOHNUNGEN
KAUFPREISE
IN EURO JE M²**



**KAUF-WOHNUNGEN
WOHNFLÄCHE IN M²**

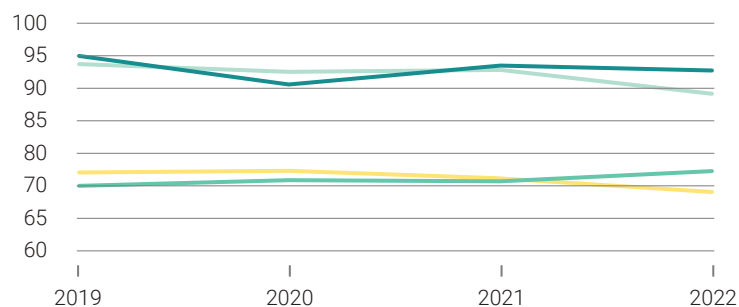
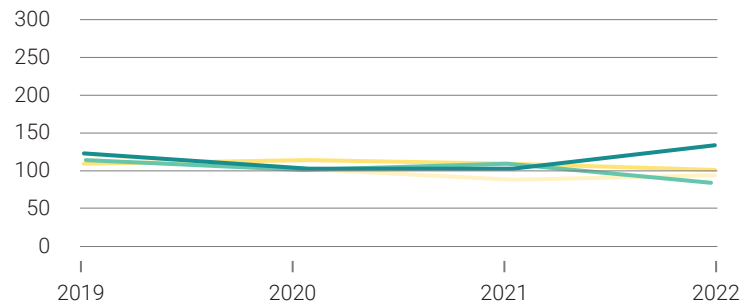


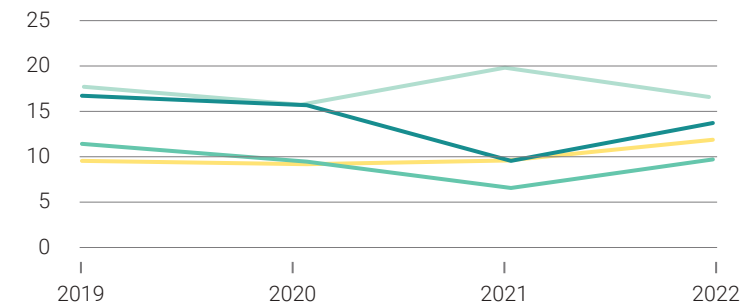
Diagramme:
**Übersicht Wohnungsmarkt-
indikatoren für 3 Teilmärkte**

Hinweis: jeweils Medianwerte
Datenquelle: Value AG (2022),
Markdatenbank.

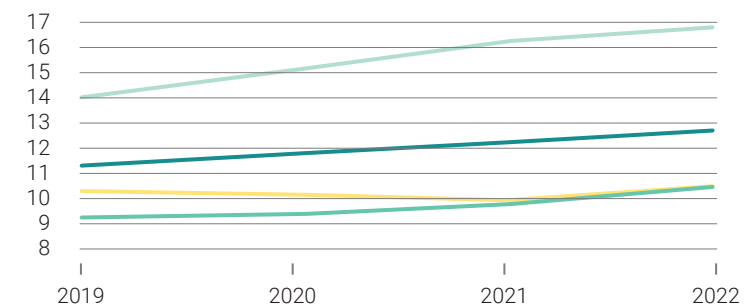
KAUF-WOHNUNGEN
ANGEBOTS-ANZAHL
(INDEXIERT, 2019 100)



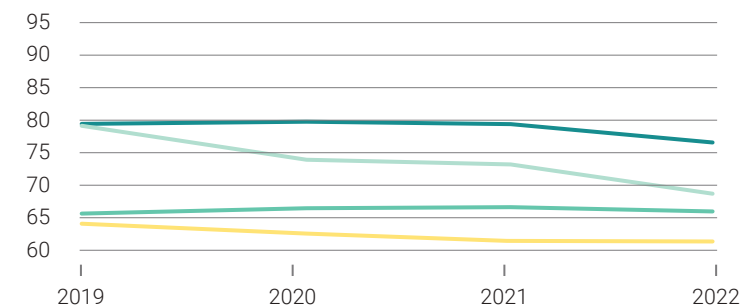
KAUF-WOHNUNGEN
ANGEBOTS-LAUFZEIT
IN WOCHEN



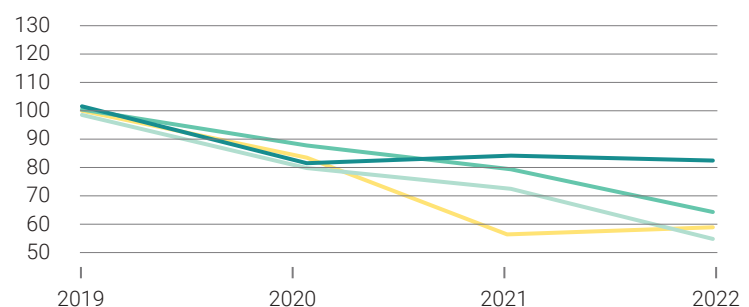
MIET-WOHNUNGEN
MIETE IN EURO
JE M²



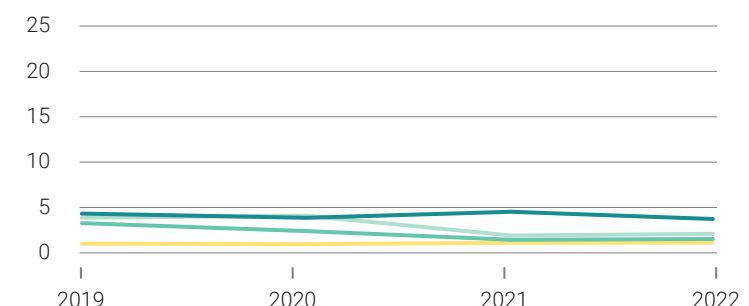
MIET-WOHNUNGEN
WOHNFLÄCHE IN M²



MIET-WOHNUNGEN
ANGEBOTS-ANZAHL
(INDEXIERT, 2019 100)

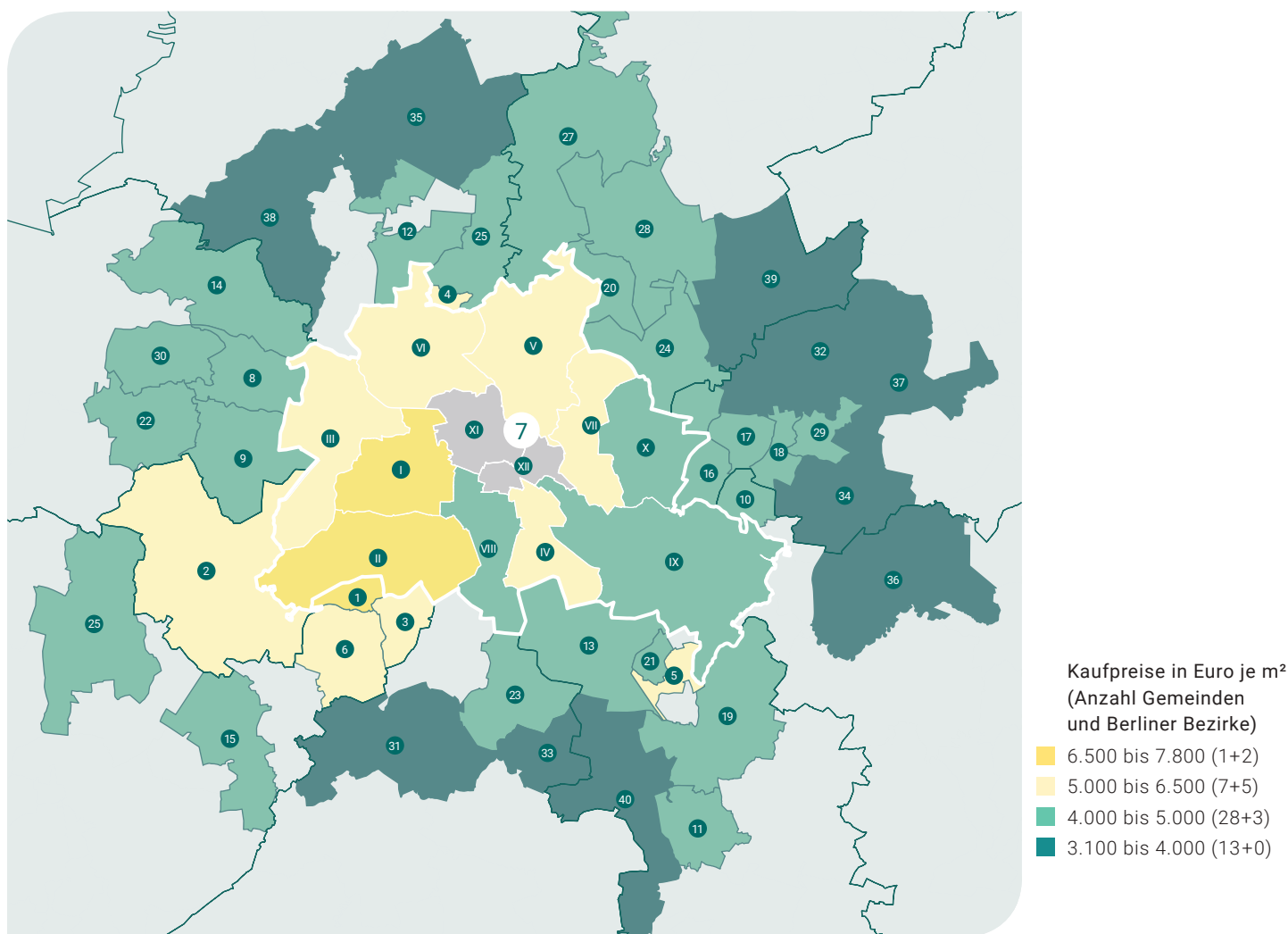


MIET-WOHNUNGEN
ANGEBOTS-LAUFZEIT
IN WOCHEN



4.2 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Median-Kaufpreise in Euro je m² für EZFH-Bestand (ohne Neubau)
mit Angebotsende im 1. Halbjahr 2022 oder 2. Halbjahr 2021



Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54, römische Ziffern die Rangfolge der Berliner Bezirke (siehe Tabelle rechts).
Datenquelle: Value AG (2022), Marktdatenbank.

Berliner Bezirke	Bestand				Neubau				
	Miete €/m ²	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m ²	Laufzeit	Miete €/m ²	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m ²	Laufzeit	Neubauanteil %
I Charlottenburg-Wilmersdorf	7.793	5,9	246	14	-	-	145	19	4
II Steglitz-Zehlendorf	6.674	8,0	154	9	6.356	9,4	156	12	13
III Spandau	5.448	14,8	138	9	5.298	8,9	149	6	11
IV Neukölln	5.297	14,1	128	9	5.377	10,4	136	2	15
V Pankow	5.163	12,5	129	10	5.388	9,6	135	9	27
VI Reinickendorf	5.147	9,9	130	7	6.045	9,1	144	3	14
VII Lichtenberg	5.000	11,1	135	10	4.373	8,3	147	4	20
VIII Tempelhof-Schöneberg	4.980	9,5	144	5	5.393	12,1	140	2	26
IX Treptow-Köpenick	4.873	14,8	128	10	5.057	14,1	136	9	22
X Marzahn-Hellersdorf	4.802	10,2	124	10	4.923	12,4	128	11	25
XI Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berlin	5.240	11,4	133	9	5.287	10,3	136	8	19
Umland Insgesamt	4.464	16,0	128	9	4.349	14,4	136	11	23

	Stadt/Gemeinde	Bestand				Neubau				
		Preis €/m²	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m²	Lauf- zeit	Miete €/m²	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m²	Lauf- zeit	Neubau- anteil %
1	Kleinmachnow	7.202	14,0	141	7	-	-	180	35	17
2	Potsdam	5.897	16,9	145	8	5.858	14,6	182	16	16
3	Teltow	5.765	13,5	140	9	-	-	146	5	34
4	Gliencke/Nordbahn	5.494	16,3	154	9	-	-	166	2	27
5	Zeuthen	5.357	18,1	125	6	-	-	122	8	22
6	Stahnsdorf	5.332	13,2	155	10	-	-	140	6	9
7	Berlin	5.240	11,4	133	9	5.287	10,3	136	8	19
8	Falkensee	4.974	15,7	130	13	4.865	17,3	134	11	22
9	Dallgow-Döberitz	4.927	20,7	130	12	-	-	125	4	16
10	Schöneiche	4.780	16,9	117	9	-	-	146	14	13
11	Bestensee	4.760	28,7	113	10	-	-	140	21	46
12	Hohen Neuendorf	4.743	16,5	128	10	4.279	10,4	130	7	24
13	Schönefeld	4.709	19,6	136	6	-	-	138	17	16
14	Schönwalde-Glien	4.647	15,2	118	10	-	-	130	2	26
15	Michendorf	4.609	17,0	139	12	-	-	142	6	33
16	Hoppegarten	4.561	13,9	128	13	-	-	130	15	30
17	Neuenhagen	4.550	16,1	124	9	-	-	130	5	24
18	Fredersdorf-Vogelsd.	4.497	18,4	115	10	-	-	112	18	23
19	Königs Wusterhsn.	4.368	19,1	125	8	4.208	15,3	136	4	33
20	Panketal	4.325	17,7	121	12	4.432	19,2	132	9	29
21	Schulzendorf	4.316	12,7	126	6	4.250	18,7	144	16	42
22	Wustermark	4.294	19,0	120	10	-	-	120	13	25
23	Blankenfelde-Mahlow	4.265	16,8	123	9	4.117	14,3	135	10	31
24	Ahrensfelde	4.222	14,9	130	10	-	-	133	14	31
25	Mühlenbecker Land	4.158	14,5	140	13	-	-	122	10	8
25	Werder (Havel)	4.158	16,8	124	4	-	-	150	8	23
27	Wandlitz	4.091	15,5	130	10	3.428	4,7	138	13	32
28	Bernau	4.087	17,8	116	9	-	-	128	14	19
29	Petershagen/Eggersd.	4.035	12,7	130	7	-	-	142	23	12
30	Brieselang	4.000	15,7	120	7	-	-	135	4	19
31	Ludwigsfelde	3.894	17,1	133	10	4.265	14,5	125	10	38
32	Altlandsberg	3.875	15,8	115	6	-	-	115	2	24
33	Rangsdorf	3.874	13,3	132	10	-	-	130	3	18
34	Rüdersdorf	3.767	19,6	117	8	-	-	125	25	11
35	Oranienburg	3.686	21,0	120	10	3.904	11	126	15	23
36	Grünheide (Mark)	3.629	13,0	140	6	-	-	137	16	8
37	Strausberg	3.525	9,7	127	6	-	-	120	10	34
38	Oberkrämer	3.437	14,1	128	11	-	-	116	21	8
39	Werneuchen	3.400	14,1	124	11	-	-	127	8	31
40	Mittenwalde	3.355	13,7	125	10	-	-	124	12	18

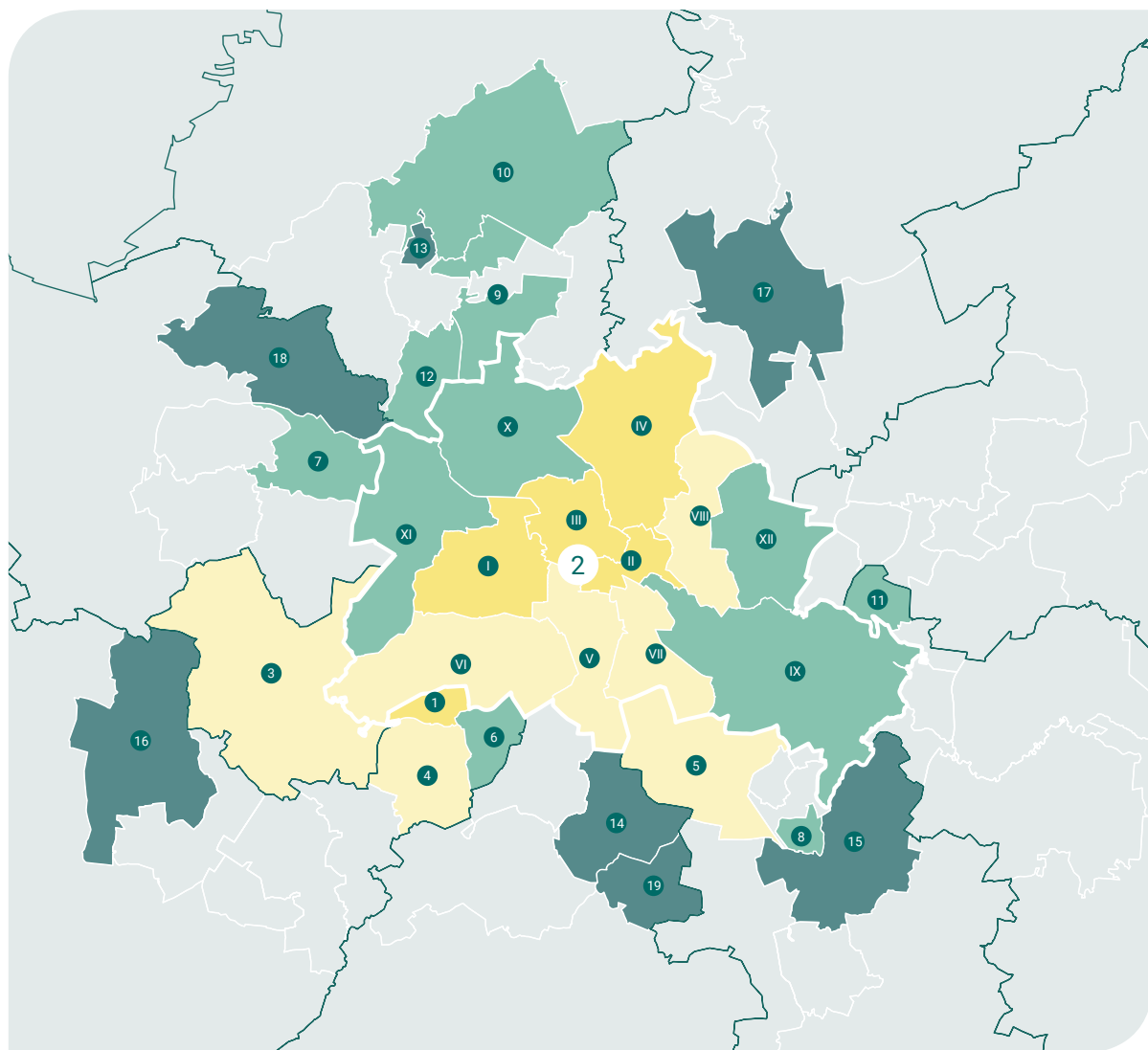
Zehn Umlandgemeinden sind teurer als die beiden günstigsten Berliner Bezirke (Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick). Besonders hoch sind die Kaufpreise von Bestands-EZFH in Kleinmachnow (1), Potsdam (2) sowie in den Berliner Bezirken Charlottenburg (I) und Steglitz (II). Für die Berliner Region (noch) relativ günstig sind die angebotenen Kaufpreise in den Gemeinden Grünheide (44) und Oranienburg (43). Die zuvor auffälligen Wachstumsgemeinden Wustermark (27) und Bernau (34) weisen bereits ein mittleres Preisniveau auf. Schönwalde-Glien (14) liegt schon nahe am höheren Preisniveau. Bei der jahresdurchschnittlichen Entwicklung gibt es drei positive Ausreißer (23 Seddiner See, 4 Nuthetal, 13 Bestensee) und zwei Ausreißer (39 Schwielowsee, 48 Hennigsdorf) mit unterdurchschnittlichen Wachstumsraten für Berliner Wohnungsmarkterhältnisse mit »nur« 5 Prozent pro Jahr im Zeitraum 2019 bis 2022.

Median-Kaufpreise in Euro je m² (Preis €/m²) für EZFH-Bestand und Neubau mit Angebotssende im 1. Halbjahr 2022 oder 2. Halbjahr 2021, sowie jahresdurchschnittliche Entwicklung 2019-2022 in % pro Jahr (Entw. % pro Jahr) und Medianwert für Wohnfläche in m² und Laufzeit in Wochen.

Datenquelle: Value AG (2022), Marktdatenbank, für Gemeinden mit mindestens 30 Angeboten im letzten Jahr. In 14 Gemeinden der Untersuchungsregion und 2 Berliner Bezirken (Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg) wurden weniger Angebote verzeichnet und diese daher hier nicht mitaufgenommen.

4.3 Kaufpreise Wohnungen

Median-Kaufpreise in Euro je m² für Bestandswohnungen zum Kauf mit Angebotsende im 1. Halbjahr 2022 oder 2. Halbjahr 2021



Kaufpreise in Euro je m²
(Anzahl Gemeinden und Berliner Bezirke)

- 5.800 bis 6.200 (1+4)
- 4.500 bis 5.800 (7+4)
- 3.500 bis 4.500 (7+4)
- 2.500 bis 3.500 (7+0)

*Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54, römische Ziffern die Rangfolge der Berliner Bezirke (siehe Tabelle rechts).
Datenquelle: Value AG (2022) Marktdatenbank, mindestens 30 Angebote pro Gemeinde im Jahr.*

Der Median-Kaufpreis je m² ist mit etwas über 6.000 Euro in Kleinmachnow am höchsten, allerdings auch verbunden mit besonders langen Angebotslaufzeiten von 34 Wochen. Auf Rang 2 folgt Berlin mit knapp 5.400 Euro je m² und Potsdam mit 5.200 Euro. Es folgen Stahnsdorf und Schönefeld mit Kaufpreisen über 4.500 Euro je m² auf Rang 4 und 5 mit einigem Abstand vor Teltow mit knapp 4.300 Euro je m². Alle anderen Gemeinden mit ausreichend Angeboten weisen mittlere Kaufpreise je m² von knapp 2.600 Euro (Rangsdorf) bis etwa 3.800 Euro in Falkensee auf.

Die drei Bezirke mit den höchsten Bestandspreisen, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte, weisen auch die höchsten Neubaupreise auf. Pankow hingegen kommt beim Bestand auf Rang 4 und beim Neubau auf Rang 5. Beim Neubau sind die ausgewiesenen Angebotspreise in Steglitz-Zehlendorf im Mittel etwas höher als in Pankow. Für Groß- beziehungsweise Hauptstadtverhältnisse günstig sind Spandau mit 4.000 Euro je m² und Marzahn-Hellersdorf mit über 3.500. Spandau wäre im Gemeinderanking aber immer noch auf Rang 7 und Marzahn-Hellersdorf auf Rang 13 von 19 Umlandgemeinden.

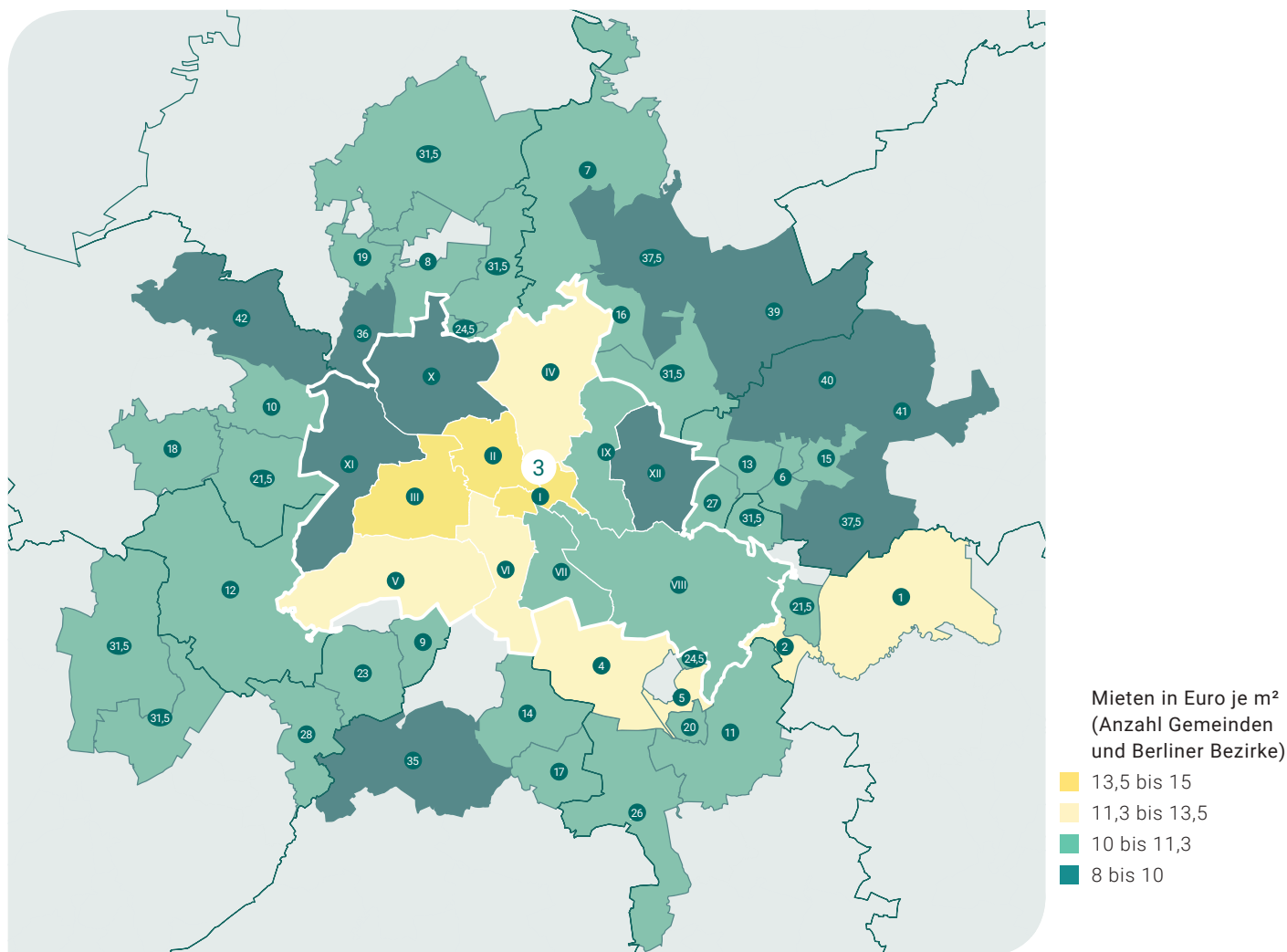
		Bestand				Neubau				
	Stadt/Gemeinde	Miete €/m²	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m²	Lauf- zeit	Miete €/m²	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m²	Lauf- zeit	Neubau- anteil %
1	Kleinmachnow	6.044	20,4	99	34	-	-	118	1	15
2	Berlin	5.357	9,8	68	13	7.570	10,0	82	17	14
3	Potsdam	5.208	18,3	74	10	7.179	12,5	91	15	33
4	Stahnsdorf	4.713	6,4	82	8	-	-	81	2	4
5	Schönefeld	4.540	17,1	58	13	4.747	10,6	77	10	45
6	Teltow	4.273	20,8	82	15	5.511	15,6	99	27	37
7	Falkensee	3.807	17,8	63	11	4.716	7,0	113	17	34
8	Wildau	3.795	12,9	70	11	-	-	58	18	8
9	Hohen Neuendorf	3.726	17,4	81	13	5.066	5,4	86	15	29
10	Oranienburg	3.684	21,8	75	15	-	-	80	19	35
11	Schöneiche bei Berlin	3.675	21,5	65	14	-	-	55	14	26
12	Hennigsdorf	3.560	18,0	60	5	-	-	-	-	-
13	Leegebruch	3.200	20,0	56	6	-	-	64	24	9
14	Blankenfelde-Mahlow	3.163	12,3	61	11	-	-	117	18	2
15	Königs Wusterhausen	3.125	15,4	67	11	4.612	5,1	91	20	43
16	Werder (Havel)	3.103	12,2	64	13	-	-	87	37	9
17	Bernau bei Berlin	3.000	16,9	63	7	4.574	11,0	81	5	45
18	Schönwalde-Glien	2.645	15,5	80	16	-	-	195	4	2
19	Rangsdorf	2.578	4,6	46	14	-	-	-	-	-

*Hinweis: Median-Kaufpreise in Euro je m² (Preis €/m²) Wohnun-
gen Bestand und Neubau mit
Angebotsende im 1. Halbjahr
2022 oder 2. Halbjahr 2021
sowie jahresdurchschnittliche
Entwicklung 2019-2022 in %
pro Jahr (Entw. % pro Jahr) und
Medianwert für Wohnfläche
in m² und Laufzeit in Wochen.
Datenquelle: Value AG (2022),
Marktdatenbank, mindestens
30 Angebote pro Gemeinde
im Jahr.*

		Bestand				Neubau				
	Berliner Bezirke	Kauf- preis	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m²	Lauf- zeit	Kauf- preis	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m²	Lauf- zeit	Neubau- anteil %
I	Charlottenburg-Wilmersdorf	6.125	9	72	13	9.230	9,1	83	23	9
II	Friedrichshain-Kreuzberg	5.950	8,4	68	14	9.000	12,2	80	11	15
III	Mitte	5.927	8,8	64	14	9.517	11,5	64	18	15
IV	Pankow	5.879	10,4	70	12	7.059	13,1	85	17	24
V	Tempelhof-Schöneberg	5.122	9,3	70	11	6.430	5,2	85	15	8
VI	Steglitz-Zehlendorf	5.000	8,4	72	12	7.360	7,2	90	19	7
VII	Neukölln	4.867	10,6	61	12	7.023	5,4	95	19	4
VIII	Lichtenberg	4.596	9,8	70	11	6.240	10,7	74	16	35
IX	Treptow-Köpenick	4.488	16	67	11	6.350	13,1	86	18	24
X	Reinickendorf	4.117	10,4	68	12	6.532	14,5	101	32	12
XI	Spandau	4.000	13,4	65	12	5.650	13	78	25	13
XII	Marzahn-Hellersdorf	3.571	13,8	72	10	5.123	9,6	73	19	24
Berlin		5.357	9,8	68	13	7.570	10,0	82	17	14
Umland Insgesamt		4.142	17,8	72	12	5.563	10,6	94	17	34

4.4 Mieten Übersicht

Median-Mieten in Euro je m² für Bestandswohnungen mit Angebotsende im 1. Halbjahr 2022 oder 2. Halbjahr 2021



Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54, römische Ziffern die Rangfolge der Berliner Bezirke (siehe Tabelle rechts).
Datenquelle: Value AG (2022), Marktdatenbank.

Berliner Bezirke	Bestand				Neubau				
	Miete €/m ²	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m ²	Lauf- zeit	Miete €/m ²	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m ²	Lauf- zeit	Neubau- anteil %
I Friedrichshain-Kreuzberg	14,30	3,2	61	1	21,00	10,2	70	1	15
II Mitte	14,10	4,1	61	1	21,20	8,3	64	2	18
III Charlottenburg-Wilmersdorf	13,90	4,2	65	1	20,10	7,9	75	5	13
IV Pankow	12,40	3,1	63	1	18,00	9,0	70	4	15
V Steglitz-Zehlendorf	11,60	2,7	65	1	17,60	7,7	76	2	8
VI Treptow-Köpenick	11,30	1,2	61	1	18,00	6,7	68	2	10
VII Tempelhof-Schöneberg	11,00	2,5	59	1	18,90	5,7	62	2	8
VIII Neukölln	11,00	4,3	63	1	14,80	7,2	68	4	20
IX Reinickendorf	10,60	3,0	61	1	13,80	4,8	61	1	23
X Marzahn-Hellersdorf	9,70	1,1	59	1	16,20	10,5	68	2	7
XI Spandau	9,10	0,7	61	0	11,60	5,4	66	0	12
XII Lichtenberg	8,70	2,8	59	1	12,00	5,9	71	4	14
Berlin	11,40	2,7	62	1	17,20	7,1	67	2	14
Umland Insgesamt	10,30	5,3	65	2	12,90	5,6	75	5	20

	Stadt/Gemeinde	Bestand				Neubau				
		Miete €/m²	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m²	Lauf- zeit	Miete €/m²	Entw. % pro Jahr	Wohnfl. in m²	Lauf- zeit	Neubau- anteil %
1	Grünheide (Mark)	12,00	16,5	71	4	13,10	2,7	81	2	23
2	Gosen-Neu Zittau	11,50	7,4	75	17	13,20		67	2	11
3	Berlin	11,40	2,7	62	1	17,20	7,1	67	2	14
4	Schönefeld	11,40	8,2	63	2	11,90	3,9	68	4	60
5	Zeuthen	11,40	6,5	67	2	14,40	12,2	97	7	31
6	Fredersdorf-Vogelsd.	11,30	10,3	65	2	15,00	14,5	80	2	12
7	Wandlitz	11,20	9,2	78	3	13,60	8,7	73	11	26
8	Hohen Neuendorf	11,10	5,5	63	2	12,90	5,1	74	3	14
9	Teltow	11,00	4,9	67	1	13,00	5,7	76	2	30
10	Falkensee	10,90	5,3	69	2	11,00	-1,5	67	3	19
11	Königs Wusterhausen	10,90	7,3	70	4	15,90	14,8	76	10	19
12	Potsdam	10,80	4,3	64	1	14,90	9,3	72	4	14
13	Neuenhagen	10,70	6,0	65	2	10,60	-1,8	84	1	5
14	Blankenfelde-Mahlow	10,70	6,6	62	4	12,90	5,8	61	12	22
15	Petershagen/Eggersd.	10,70	10,1	69	2	14,10	11,0	64	4	24
16	Panketal	10,60	5,7	69	1	11,60	-1,1	69	2	7
17	Rangsdorf	10,50	7,4	57	1	14,00	2,8	113	4	7
18	Wustermark	10,50	5,2	64	3	11,30	2,2	64	5	20
19	Velten	10,50	9,4	65	3	11,80	5,3	52	4	2
20	Wildau	10,50	6,6	67	2	13,00	4,2	78	16	42
21	Dallgow-Döberitz	10,40	4,9	56	2	13,50	4,0	77	4	8
21	Erkner	10,40	7,6	64	3	13,50	7,1	61	18	8
23	Stahnsdorf	10,40	3,9	65	2	13,50	7,1	78	5	23
24	Eichwalde	10,20	4,2	75	2	13,50	10,5	93	2	3
24	Gliencke/Nordbahn	10,20	4,2	86	1	14,00	13,4	84	14	11
26	Mittenwalde	10,20	8,4	65	3	12,40	7,4	54	4	12
27	Hoppegarten	10,00	0,1	58	1	12,00	1,4	95	1	11
28	Nuthetal	10,00	3,1	59	1	12,80	4,2	93	19	11
31	Ahrensfelde	10,00	5,4	70	2	11,20	2,5	88	1	27
32	Mühlenbecker Land	10,00	3,8	87	2	13,50	7,7	100	2	6
31	Oranienburg	10,00	5,6	65	2	12,20	2,0	73	2	29
31	Schöneiche	10,00	4,6	55	2	13,50	5,5	93	4	31
31	Schwielowsee	10,00	5,6	74	2	14,20	13,2	70	17	11
31	Werder (Havel)	10,00	5,4	68	2	15,80	10,5	58	2	18
35	Ludwigsfelde	9,90	7,8	61	1	10,90	5,8	75	5	10
36	Hennigsdorf	9,50	5,3	58	1	13,60	17,9	82	2	4
37	Bernau	9,50	5,2	68	2	11,00	5,0	85	4	24
37	Rüdersdor	9,50	8,2	60	2	10,50	1,6	65	2	11
39	Werneuchen	9,20	3,7	58	4	8,40	-2,3	93	3	4
40	Altlandsberg	9,10	7,4	68	4	12,50	9,6	84	2	26
41	Strausberg	9,00	7,6	60	2	13,30	13,5	82	3	5
42	Schönwalde-Glien	8,20	-0,7	64	3	12,50	1,7	100	4	18

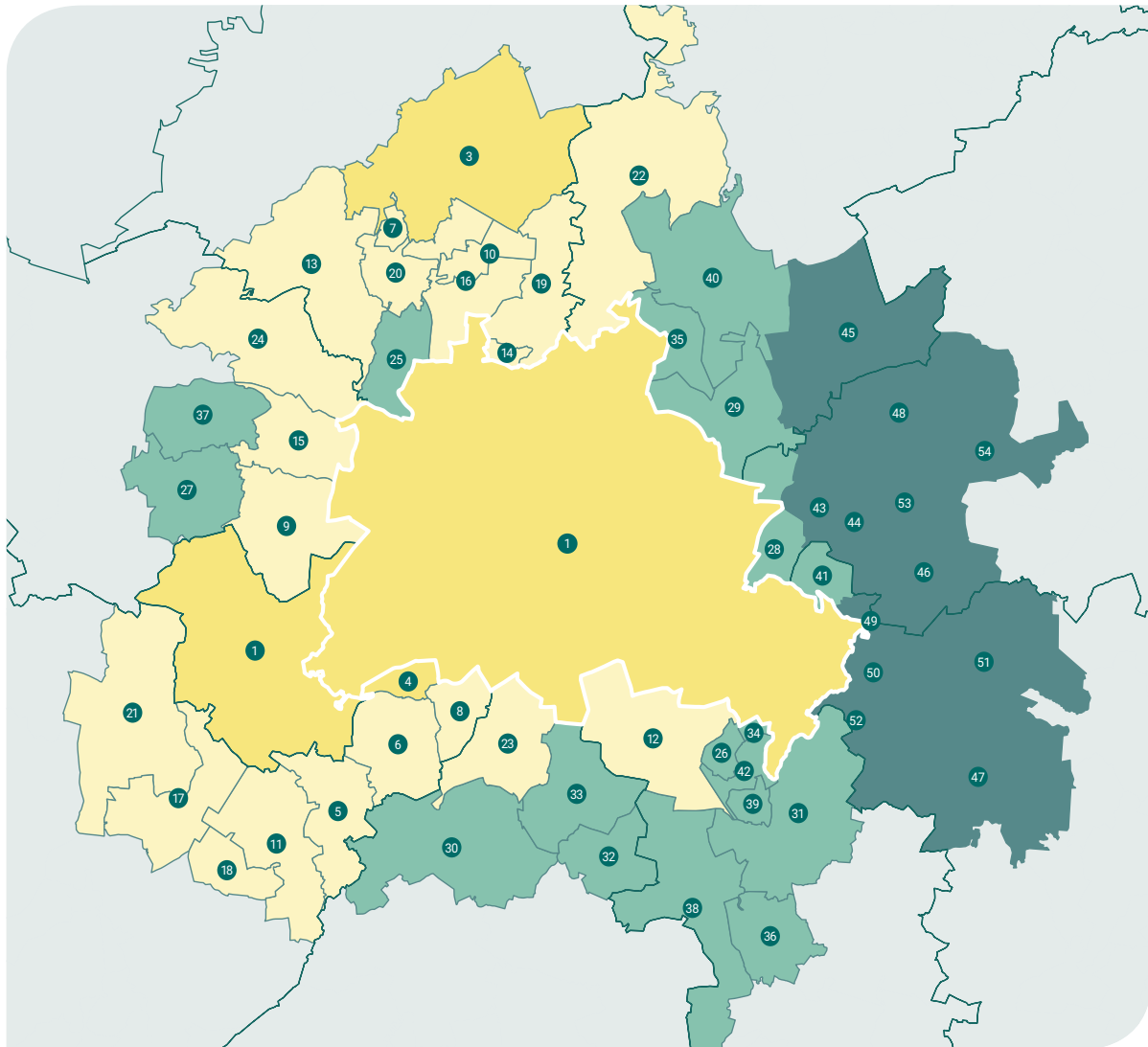
Für den Mietmarkt ist einerseits der Vorteil der zentralen Lagen besonders offensichtlich mit deutlich höheren Mieten im Bestand von etwa 14 Euro je m² in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf sowie ggf. noch Pankow mit 12,40 Euro. Andererseits liegt die Miete in Berlin mit im Mittel 11,40 Euro zu 10,40 Euro im Umland gar nicht so viel höher, als viele erwarten dürften. Gerade Angebote an den Stadträndern in Reinickendorf, Spandau und vor allem Marzahn-Hellersdorf senken den Mittelwert. Zu beachten ist beim Mietvergleich die besondere Rolle von Sozialwohnungen in der Stadt mit Wohnberechtigungsschein (WBS). Werden diese Angebote für WBS mitberücksichtigt, sinkt die Median-Miete im Bestand in Berlin um mehr als 1 Euro pro Quadratmeter und ist im Mittel gleichauf mit dem Umland. Beim Bezirksvergleich ändert sich die Rangfolge der Bezirke (Marzahn von 12 auf 10 oder Lichtenberg von 9 auf 12). Gerade in Lichtenberg fällt der Median-Mietpreis um 25 Prozent, wenn WBS-Angebote berücksichtigt werden. In Tempelhof-Schöneberg und Neukölln geht er um gut 10 Prozent runter, aber auch in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf sind es noch 6 Prozent.

Median-Mieten in Euro je m² (€/m²) Miete EZFH-Bestand und Neubau mit Angebotsende im 1. Halbjahr 2022 oder 2. Halbjahr 2021 sowie jahresdurchschnittliche Entwicklung 2019-2022 in % pro Jahr (Entw. % pro Jahr) und Medianwert für Wohnfläche in m² und Laufzeit in Wochen.

Datenquelle: Value AG (2022), Marktdatenbank, mindestens 30 Angebote im Zeitraum (ohne Angebote mit Wohnberechtigungsschein).

5 SONDERAUSWERTUNG: ANBINDUNG AN ÜBERREGIONALE VERKEHRSINFRASTRUKTUR

ÖPNV-Erreichbarkeit nach Pkw-Fahrtzeiten auf Gemeindeebene



PKW-Fahrzeit in Min.
(Anzahl Gemeinden)

- 0 bis 10 (4)
- 10 bis 20 (20)
- 20 bis 30 (18)
- 30 bis 41 (12)

Hinweis: Ziffern in Kreisen zeigen den Rang der Gemeinde von 54 (siehe Tabelle rechts).

Datenquellen: Erreichbarkeitsmodell des BBSR / Stand 2020; Deutsche Bahn / Stand: Winterfahrplan 2020/2021, zitiert nach BBSR (2022).

Die Nähe zum ÖPNV, insbesondere zu Bahnhöfen, gilt gemeinhin als wichtiger Standortvorteil, nicht zuletzt angesichts drastisch gestiegener Benzinkosten.

Bei der hier dargestellten Erreichbarkeit handelt sich um den flächengewichteten Durchschnittswert der Pkw-Fahrtzeiten zum IC-, EC- oder ICE-Haltepunkt. Die ausgewählten Bahnhöfe sind IC-, EC- und ICE-Systemhalte der Deutschen Bahn, selbst diejenigen, bei denen eine Bedienung nur durch einzelne Züge erfolgt.

Die Karte verdeutlicht, dass vor allem die östlichen Umlandgemeinden schlechtere Erreichbarkeitswerte aufweisen. Insbesondere die vier betrachteten Gemeinden aus dem Landkreis Oder-Spree (Gosen-Neu Zittau, 52, Grünheide (Mark), 51, Erkner, 50 und Spreenhagen, 47) liegen auf den hinteren Rängen. Hier besteht verkehrspolitischer Handlungsbedarf, insbesondere vor dem Hintergrund der besonders guten Dynamik in dieser Region.

Die Erreichbarkeitsberechnungen des motorisierten Individualverkehrs basieren auf Routensuchen in einem Straßennetzmodell. Die Ermittlung der für Straßentypen zugrunde gelegten Pkw-Geschwindigkeiten erfolgt in Abhängigkeit vom Ausbaustand sowie siedlungsstrukturellen und topographischen Gegebenheiten (für weitere Details siehe BBSR, 2022).

Die Erreichbarkeit nach Pkw-Fahrtzeiten zum nächsten Bahn-Haltepunkt ist negativ korreliert mit den Median-Kaufpreisen von EZFH-Bestand (-0,51), dem Rang im Entwicklungsranking (-0,48) und den Median-Kaufpreisen von Wohnungen (-0,43). Auch zwischen Erreichbarkeit und Median-Mieten von Wohnungen besteht ein negativer Zusammenhang, er ist aber weniger stark ausgeprägt (-0,13). Ein negativer Zusammenhang bedeutet hier, dass grundsätzlich Gemeinden mit einer besseren Erreichbarkeit, also niedrigeren Fahrtzeiten, höhere Preise aufweisen. Ausnahmen sind die Gemeinden Oranienburg (3), das benachbarte Leegebruch (7) und Kleinmachnow (4). Oranienburg mit der besten Erreichbarkeit nach Berlin und Potsdam (Rang 3) weist mit knapp 3.700 Euro je m² einen außergewöhnlich geringen Kaufpreis auf (Rang 35), ebenso Leegebruch mit Rang 7 bei der Erreichbarkeit. Kleinmachnow hingegen liegt zwar bei der Erreichbarkeit auf Rang 4, weist aber, wie zuvor diskutiert, einen besonders hohen Kaufpreis auf (Rang 1). Ohne die drei hier genannten Ausnahmen beträgt der Korrelationskoeffizient -0,62. Der Zusammenhang mit Kaufpreisen von Wohnungen ist ähnlich. Dass der Zusammenhang bei Mietwohnungen weniger stark ausgeprägt ist, liegt vor allem an den hohen Mieten in Grünheide (Mark) (51) und Gosen-Neu Zittau (52) bei relativ schlechter Erreichbarkeit des nächsten Bahnhofs.

Zwischen Erreichbarkeit und Rang im Niveauranking besteht ein positiver Zusammenhang von 0,23, lässt man Berlin und Potsdam außen vor, dann beträgt er 0,30. Das bedeutet, je höher die Umlandgemeinde im Niveauranking steht, umso besser ist auch ihre Erreichbarkeit. Da Niveau- und Entwicklungsranking einen negativen Zusammenhang aufweisen, ist ebenfalls die Korrelation zwischen Erreichbarkeit und Rang im Entwicklungsranking negativ, und zwar mit -0,48.

Dies bedeutet, dass vor allem schlecht angebundene Regionen in den letzten Jahren besonders stark aufgeholt haben. Ein solcher Zusammenhang besteht auch zwischen dem Aufholprozess im weiteren Umland, welches noch vergleichsweise schlecht erreichbar ist, und den Immobilienpreisentwicklungen. Ein Musterbeispiel dafür ist Grünheide (Mark) (51).

	Stadt/Gemeinde	Erreichbarkeit (min.)
1	Berlin	0
1	Potsdam	0
3	Oranienburg	1
4	Kleinmachnow	8
5	Nuthetal	10
6	Stahnsdorf	11
7	Leegebruch	13
8	Teltow	13
9	Dallgow-Döberitz	13
10	Birkenwerder	14
11	Michendorf	15
12	Schönefeld	15
13	Oberkrämer	16
14	Gliencke/Nordbahn	16
15	Falkensee	17
16	Hohen Neuendorf	17
17	Schwielowsee	17
18	Seddiner See	17
19	Mühlenbecker Land	18
20	Velten	18
21	Werder (Havel)	18
34	Eichwalde	25
35	Panketal	27
36	Bestensee	27
37	Brieselang	27
38	Mittenwalde	28
39	Wildau	28
40	Bernau bei Berlin	29
41	Schöneiche bei Berlin	29
42	Zeuthen	29
43	Neuenhagen bei Berlin	30
44	Fredersdorf-Vogelsdorf	31
45	Werneuchen	32
46	Rüdersdorf bei Berlin	34
47	Spreenhagen	35
48	Altlandsberg	35
49	Woltersdorf	36
50	Erkner	36
51	Grünheide (Mark)	37
52	Gosen-Neu Zittau	37
53	Petershagen/Eggersdorf	38
54	Strausberg	41

ZUSAMMENFASSUNG

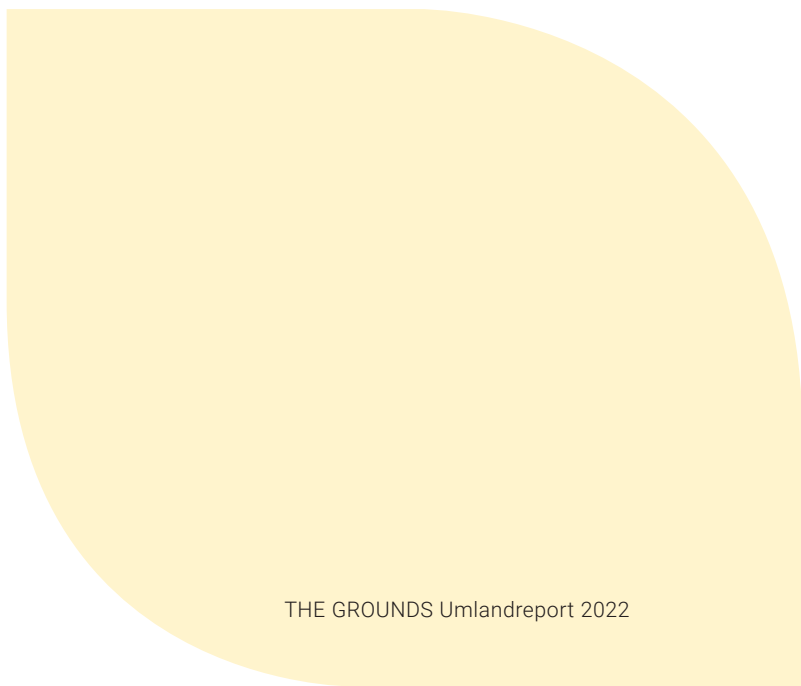
Berlin hatte lange das Image »arm, aber sexy« zu sein und die Umlandgemeinden spielten in vielen Betrachtungen keine Rolle. Diese Zeiten sind zum Glück vorbei, mittlerweile hat Berlin wirtschaftlich Anschluss an die führenden deutschen Städte gefunden und auch die Umlandgemeinden entwickeln sich zunehmend dynamisch. Während der Großraum München nach wie vor die höchsten wirtschaftlichen Niveaus aufweist, liegt der Großraum Berlin-Brandenburg in der Dynamik inzwischen auf den vorderen Plätzen, wie etwa das IW Regionalranking 2022 zeigt (Ewald et al., 2022). Dabei wird das Ergebnis nicht von der Bundeshauptstadt selbst geprägt, sondern von den angrenzenden Landkreisen Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming und Potsdam-Mittelmark. Diese Landkreise landen im Ranking deutlich vor Berlin, das selbst gerade noch im oberen Drittel zu finden ist. Die Stärken und Schwächen sind in der Großregion Berlin jedoch regional stark differenziert. Zu diesem Ergebnis kommt auch der Raumordnungsbericht des BBSR (2021), der für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ein insgesamt günstiges, aber heterogenes Entwicklungsbild festhält. Daher werden in diesem Report die Wirtschafts- und Immobilienindikatoren nicht auf Landkreisebene analysiert, sondern die 53 Umlandgemeinden in unmittelbarer Nachbarschaft von Berlin und Berlin vergleichend evaluiert. Zur besseren Vergleichbarkeit werden bei demografischen und wohnungsmarktbezogenen Indikatoren die Werte der Umlandgemeinden auch mit den Werten für die zwölf Berliner Bezirke verglichen. Denn Wohnungsmarktbeachter wissen, dass die Lage der kommunalen Wohnraumversorgung nicht allein von der lokalen Angebots- und Nachfragerelation abhängt, sondern bei vorhandenen verkehrstechnischen Erreichbarkeiten ebenso von den Wohnungsmarktverhältnissen der benachbarten Gemeinden. Nun ist Berlin sehr weitläufig und der erste Ring der klassischen suburbanen Wohngegenden liegt noch auf dem Stadtgebiet – im Gegensatz zu Frankfurt oder Düsseldorf. Durch den guten wirtschaftlichen Aufschwung und besonders knappen Wohnraum in der Stadt entsteht eine jedoch mittlerweile auch hier eine funktionale Anreicherung (etwa mehr und speziellere Arbeitsplätze und Dienstleistungsangebote) und Verdichtung des Umlands. In anderen Worten, die umliegenden Gebiete rücken zunehmend in den Fokus von Standort- und Immobilienentwicklungen. Die Ergebnisse des Entwicklungsrankings zeigen, dass vor allem Gemeinden im äußeren zweiten Umlandring von Berlin in den letzten drei Jahren aufgeholt haben und attraktive Standorte für Investitionen geworden sind.

Kleinmachnow und Glienicke/Nordbahn sind außerhalb der Metropolregion Berlin-Brandenburg vermutlich nur Insidern ein Begriff. Selbst unter Berlinern wäre es eine spannende Frage, wer schon einmal in diesen Gemeinden war. Die beiden kleinen Gemeinden an der südlichen und nördlichen Stadtgrenze führen das Niveauranking bei der Evaluation des Wirtschaftsstandorts in der Umlandregion Berlin an.

Beim Entwicklungsranking bilden die Gemeinden Bernau, Gosen-Neu Zittau und Wustermark die Spitzengruppen. Die durch die Berichterstattung über das Tesla-Werk besondere Aufmerksamkeit bekommende Gemeinde Grünheide (Markt) und ihre südliche Nachbargemeinde Spreenhagen folgen auf Rang 5 und 6. Frederdorf-Vogelsdorf landet noch knapp davor auf Rang 4 als größere und höher verdichtete Gemeinde. Weiterhin zeigt sich, dass sich Niveau- und Entwicklungsranking fast spiegelbildlich entwickelt, sprich Gemeinden mit unterdurchschnittlichen Niveaus weisen hohe Wachstumsraten auf, und umgekehrt. Somit deutet sich eine zunehmende Konvergenz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Berliner Umland an. Diese kurze Zusammenfassung der regionalen Evaluation der Berliner Umlandgemeinden weist darauf hin, dass gleich mehrere Berliner Umlandgemeinden das Potenzial haben, bei der Standortentwicklung aus dem Schatten Berlins und Potsdams herauszutreten.

Bezogen auf den Wohnungsmarkt zeigt sich vor allem bei den Preisen für Ein- und Zweifamilienhäuser eine hohe Dynamik im Umland. Dort sind die Preise in den letzten drei Jahren durchschnittlich um 16 Prozent pro Jahr gestiegen. Auch bei der Mietpreisentwicklung ist längst nicht das Berliner Stadtgebiet vorherrschend, sondern Mieten in Grünheide oder Petersheide/Eggersdorf sind deutlich stärker gestiegen. Des Weiteren zeigen die Auswertungen, dass es zwischen den Berliner Bezirken große Unterschiede gibt. Während im Durchschnitt für eine Eigentumswohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf ein Preis von mehr als 6.100 Euro pro m² gezahlt werden muss, sind es in Marzahn-Hellersdorf rund 3.500 Euro. Charlottenburg-Wilmersdorf ist damit vom Preisniveau her mit Kleinmachnow vergleichbar, Marzahn-Hellersdorf dagegen mit Henningsdorf im Nordwesten von Berlin.

Die aktuelle Energiekrise könnte zentrale Lagen wieder stärken, da sich die Nachfrage auf kleinere Flächen mit höherer Energieeffizienz konzentrieren könnte. Außerdem steigen die Mobilitätskosten an. Dennoch sind aber die mittelfristigen Perspektiven für das Berliner Umland hervorragend, denn sowohl Bevölkerung als auch wirtschaftliche Aktivität wachsen zunehmend, was das Umland weiterhin attraktiver macht. So gesehen ist es nur eine Frage der Zeit, bis der Großraum Berlin den Großraum München nicht nur bezüglich der Dynamik überholt, sondern auch vom Niveau her Anschluss findet. Bei der skizzierten Regionalentwicklung spielt das Umland eine Schlüsselrolle.



LITERATUR

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2022,
INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung.
www.inkar.de

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021,
Raumordnungsbericht 2021. Wettbewerbsfähigkeit stärken.

Destatis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022,
Regionaldatenbank Deutschland. www.regional-statistik.de

**Ewald, Johannes / Hünнемeyer, Vanessa Rebecca /
Kempermann, Hanno, 2022.** Wie hat die Corona-Pandemie
Deutschlands Regionen verändert? IW-Trends, 49. Jg., Nr. 2, S. 73-96.

GfK GeoMarketing GmbH 2022, GfK Kaufkraft. shop.-gfk-geomarketing.de

Oberst, Christian, 2020. Warum es in der Sozialen Marktwirtschaft
der Regionalpolitik bedarf, in: Politikum, 6. Jg., Heft 3, S. 43-49.

Oberst, Christian / Kempermann, Hanno / Schröder, Christoph, 2019.
Räumliche Entwicklung in Deutschland, in: Hüther, Michael / Südekum,
Jens / Voigtländer, Michael (Hrsg.), Die Zukunft der Regionen in Deutschland.
Zwischen Vielfalt und Gleichwertigkeit, IW-Studie, S. 19-35, Köln.

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2020. Aufsteigerregionen in
Deutschland – Go East! Eine empirische Analyse der Entwicklung
deutscher Kreise, IW-Report, Nr. 20, Köln.

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2021. Entwicklung der Immobilienmärkte
im Umland der Großstädte, Forum Wohnen und Stadtentwicklung 6/2021, S. 282-285.

Statistik Berlin-Brandenburg, 2022. Kommunalstatistik, Einwohnerbestand Berlin.
www.statistik-berlin-brandenburg.de/kommunalstatistik/einwohnerbestand-berlin

UMLANDREPORT FÜR DIE WOHNUNGSMARKTREGION BERLIN

IW-GUTACHTEN IM AUFTRAG DER THE GROUNDS REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

von Prof. Dr. Michael Voigtländer & Dr. Christian Oberst

THE GROUNDS REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

Charlottenstraße 79-80
10117 Berlin
Telefon: +49 30 2021 6866
Fax: +49 30 2021 6849
E-Mail: info@tgd.ag
Web: www.thegroundsag.com

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN E.V.

Postfach 10 19 42
50459 Köln

Kontakt Daten Projektmitarbeiter

Prof. Dr. Michael Voigtländer (*Projektleitung*)

Telefon: +49 221 4981 741
Fax: +49 221 4981 997 44
E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

Dr. Christian Oberst

Telefon: +49 221 4981 889
Fax: +49 221 4981 997 44
E-Mail: oberst@iwkoeln.de

