

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

Impressum

Inhalte und Bearbeitung

Reimund Schmelcher

Kurt Nelius

Thorsten Tonndorf

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abteilung I Stadt- und Freiraumplanung

Referat IA Stadtentwicklungsplanung

Mitwirkung

Abteilung IV Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Stadtentwicklungsämter der 12 Berliner Bezirke

In Zusammenarbeit mit

Ludger Baba

Annamaria Schwedt

Sebastian Scholze

empirica ag, Berlin

Thematische Karten

Anneliese Mücke

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Heiko Pieles

Datenquellen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

empirica ag

Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Statistisches Bundesamt (Destatis)

Redaktion

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IA

empirica ag

Berlin, Juli 2014

Inhaltsverzeichnis

I. Kurzfassung	8
II. Bericht	17
1 Aufgaben, Ziele und Prozess	17
1.1 Aufgaben und Inhalte des StEP Wohnen 2025	17
1.2 Ziele, Leitbild, und Leitlinien im Überblick	19
1.3 Dialogorientierter Bearbeitungsprozess	22
2 Grundlagen.....	23
2.1 Gegenwärtige Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt	23
2.1.1 Entwicklung der Nachfrage	24
2.1.1.1 Bevölkerungsentwicklung	24
2.1.1.2 Wohnungsnachfrage	28
2.1.1.3 Sozioökonomische Nachfragestruktur.....	29
2.1.2 Angebotsentwicklung.....	33
2.1.2.1 Bautätigkeit.....	33
2.1.2.2 Struktur des Wohnungsbestandes: Überblick	37
2.1.3 Marktentwicklung	43
2.1.3.1 Wohnungsleerstand	43
2.1.3.2 Entwicklung der Angebotspreise	44
2.1.3.3 Mietbelastung und sozialräumliche Veränderungsprozesse.....	46
2.1.4 Entwicklung der Wohnungsmarktregion Berlin-Brandenburg.....	48
2.1.4.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose	49
2.1.4.2 Bautätigkeit.....	50
2.1.4.3 Entwicklung der Angebotspreise	51
2.1.4.4 Bodenpreise	53
2.2 Zukünftige Entwicklung: Nachfrage und Angebot	55
2.2.1 Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung	55
2.2.2 Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage	59
2.2.3 Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau	65
2.2.3.1 Grundlagen der Potenzialflächenermittlung	65
2.2.3.2 Auswahl und Bewertung der Wohnungsneubauf Flächen	66
2.2.3.3 Darstellung der Flächenpotenziale	68
2.2.4 Abgleich von Flächennachfrage und Potenzialflächenangebot nach Flächenmonitoring	74
3 Leitlinien / Zielkonflikte / Maßnahmeräume	76
3.1 Leitlinien / Handlungsbedarfe / Maßnahmen / Instrumente	76
3.1.1 Leitlinie 1: Berlin braucht Wohnungsneubau.....	76
3.1.2 Leitlinie 2: Berlin sichert die soziale und funktionale Mischung	78
3.1.3 Leitlinie 3: Berlin braucht Wohnungsneubau für alle	80
3.1.4 Leitlinie 4: Berlin gestaltet die Vielfalt der Wohnquartiere	82
3.1.5 Leitlinie 5: Berlin gestaltet den demografischen Wandel.....	83
3.1.6 Leitlinie 6: Berlin gestaltet den energetischen Wandel.....	84
3.1.7 Leitlinie 7: Berlin entwickelt sich baulich und ökologisch im Gleichgewicht.....	86
3.2 Zielkonflikte	88
3.3 Maßnahmeräume.....	90
3.3.1 Räumliche Schwerpunkte des Wohnungsneubaus	90
3.3.2 Räumliche Schwerpunkte der Bestandsentwicklung.....	92

4	Fazit und prioritäre Aufgaben	95
4.1	Fazit	95
4.2	Prioritäre Aufgaben	97
4.2.1	Forum Wohnen	97
4.2.2	Wohnungsbauleitstelle	97
4.2.3	Wohnbauflächen-Informationssystem	97
4.2.4	Flächenaktivierung	97
4.2.5	Strategisches Flächenmanagement	98
4.2.6	Transparente Liegenschaftspolitik	99
4.2.7	Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften	99
4.2.8	Mietpreisdämpfung	100
4.2.9	Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum	101
4.2.10	Wohnraumversorgung	101
4.2.11	Zukunftsweisendes Wohnungsbauförderprogramm	101
4.2.12	Baukultur und Wettbewerbe zur Qualitätssicherung	102
4.2.13	Soziale Mischung und urbane Integration von Neubauprojekten	102
4.2.14	Besondere Wohnformen	103
4.2.15	Mobilität	104
5	Anhang	105
5.1	Hedonische Preise	105
5.2	Methodik zur Ableitung von „Hinweisräumen“	105
5.3	Privathaushalte und wohnungsnachfragende Haushalte	106
5.4	Liste der 24 Großen Wohnungsneubaubereiche in Abb. 42 und 43	108
5.5	Liste der Neubaustandorte > 250 WE außerhalb der 24 Großen Wohnungsneubaubereiche in Abb. 42 und 43	112
5.6	Liste der für Wohnungsbau vorgesehenen Kleingartenanlagen	114

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Große Wohnungsneubaubereiche in Berlin im siedlungsstrukturellen Kontext	21
Abbildung 2:	Systematik der „Lebensweltlich Orientierten Räume (LOR)“	23
Abbildung 3:	Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2001 bis 2011.....	25
Abbildung 4:	Außenwanderungssaldo Berlins nach Ziel- und Herkunftsräumen 2001 bis 2011	26
Abbildung 5:	Wanderungen nach Altersgruppen von und nach Berlin von 2001 bis 2011.....	27
Abbildung 6:	Bevölkerungsentwicklung in den Planungsräumen in Berlin von 2001 bis 2011.....	28
Abbildung 7:	Entwicklung der Privathaushalte in den Berliner Bezirken zwischen 2001 und 2011	29
Abbildung 8:	Durchschnittsalter in den Planungsräumen 2011	30
Abbildung 9:	Indizierte durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner in den Berliner Postleitzahlgebieten im Jahr 2010	31
Abbildung 10:	Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) in den Planungsräumen 2011	32
Abbildung 11:	Kleinräumige Dynamik der relativen Veränderung der Zahl erwerbsfähiger SGB-II-Bezieher 2006-2011	33
Abbildung 12:	Entwicklung der Baufertigstellungen in Berlin von 1991 bis 2012	34
Abbildung 13:	Entwicklung der Baufertigstellungen in den Berliner Prognoseräumen zwischen 2007 und 2011	35
Abbildung 14:	Wohnungsbau zwischen 1993 und 2010 innerhalb und außerhalb der Potenzialflächen des Flächenmonitorings	36
Abbildung 15:	Anzahl der Baugenehmigungen in Berlin von 2001 bis 2012.....	36
Abbildung 16:	Längerfristige Entwicklung des belegungsgebundenen Wohnungsbestands in Berlin 2001 bis 2011 und Prognose bis 2022	38
Abbildung 17:	Wohnungsbestand Landeseigener Wohnungsbaugesellschaften in Berlin 2012 nach Prognoseräumen (PGR).....	40
Abbildung 18:	Genossenschaftswohnungen in Berlin 2012 nach Prognoseräumen (PGR).....	40
Abbildung 19:	Landeseigene und Genossenschaftswohnungen in Berlin 2012 nach Prognoseräumen (PGR).....	41
Abbildung 20:	Beispiele für Baugruppenprojekte in Berlin nach Fertigstellungsjahr.....	42
Abbildung 21:	Indexierte Entwicklung der hedonischen Angebotspreise für Miete und Eigentum vom I. Quartal 2004 bis zum IV. Quartal 2012.....	44
Abbildung 22:	Abweichung des bereinigten Angebotsmietpreises der Planungsräume vom Median Berlins in 2011/2012	45
Abbildung 23:	Mietpreisgefüge der Angebotsmieten in den Jahren 2007/2008 und Entwicklung der Angebotsmieten bis 2011/2012 in den Berliner Planungsräumen	46
Abbildung 24:	„Hinweisgebiete“ und mögliche „Ausstrahlungsgebiete“ preisinduzierter sozialräumlicher Veränderungsprozesse.....	47
Abbildung 25:	Wohnungsmarktregion Berlin/Brandenburg: Bis 2009 Abgrenzung „engerer Verflechtungsraum“, ab 2009 Abgrenzung „Berliner Umland“ ...	48
Abbildung 26:	Außenwanderungssaldo zwischen Berlin und dem Umland nach Altersgruppen	49
Abbildung 27:	Entwicklung des Bevölkerungsanteils des Umlandes an der Agglomeration Berlin bis 2030 - Bis 2011 Ist-Daten, ab 2012 Prognosedaten.....	50
Abbildung 28:	Baufertigstellungen insgesamt und je 1.000 Einwohner im Berliner Umland von 2002 bis 2011	51
Abbildung 29:	Angebotsmieten im Berliner Umland und Berlin 2004 bis 2011	51
Abbildung 30:	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Berliner Umland und Berlin von 2004 bis 2011.....	52

Abbildung 31:	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland und Berlin 2004 bis 2011.....	52
Abbildung 32:	Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbau im Jahr 2011.....	53
Abbildung 33:	Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Berliner Umland und Berlin im Jahr 2011.....	54
Abbildung 34:	Bevölkerungsentwicklung in Berlin bis 2030 in drei Varianten.....	55
Abbildung 35:	Bevölkerungsentwicklung insgesamt in den Prognoseräumen in Berlin bis 2030	56
Abbildung 36:	Teilräumliche Alterungsprozesse in Berlin bis 2030	57
Abbildung 37:	Starke Zunahme und hoher Anteil der Kinder im Schulalter 6 bis 18 Jahre.....	58
Abbildung 38:	Indexierte Entwicklung der Bevölkerung und Privathaushalte bis zum Jahr 2025.....	59
Abbildung 39:	Komponenten des Wohnungsneubaubedarfs im Zeitverlauf	62
Abbildung 40:	Haushaltsprognose für die Berliner Prognoseräume bis zum Jahr 2025	65
Abbildung 41:	Vollständig oder weitgehend unbebaute Grundstücke in einem exemplarischen Berliner Einfamilienhausgebiet	74
Abbildung 42:	Große Wohnungsneubaustandorte	91
Abbildung 43:	Große Wohnungsneubaustandorte nach Eigentumsverhältnissen	92
Abbildung 44:	Aktionskulisse der Städtebauförderung und des Städtebaurechts.....	94

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Überblick zum Wohnungsbestand in Berlin und Deutschland (Mai 2011) ...	37
Tabelle 2:	Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner in ausgewählten Großstädten	43
Tabelle 3:	Komponenten des Wohnungsneubaubedarfs bis 2025	61
Tabelle 4:	Erforderlicher Wohnungsneubau nach Bauformen (2012-2025)	63
Tabelle 5:	Entwicklung der Haushalte (in Tsd.) nach Berliner Bezirken 2011 bis 2025	64
Tabelle 6:	Wohnbauflächenpotenziale nach Flächenkategorien	69
Tabelle 7:	Größere Flächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach Bezirken	70
Tabelle 8:	Zeitliche Realisierungseinschätzung der größeren Wohnbauflächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring)	71
Tabelle 9:	Wohnbauflächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach Innerer und Äußerer Stadt	71
Tabelle 10:	Potenziale im „Planwerk Innere Stadt“ nach Bezirken (ohne Flächen des Flächenmonitoring)	72
Tabelle 11:	Potenziale des Baulückenmanagements in der Inneren Stadt (ohne Potenziale des Flächenmonitoring und des „Planwerks Innere Stadt“)	72
Tabelle 12:	Nachverdichtungspotenziale in der Äußeren Stadt nach Bezirken (ohne Flächen des Flächenmonitoring)	73

I. Kurzfassung

Berlin wächst. Nach Jahren einer moderaten Einwohnerentwicklung erlebt das Land derzeit einen Wachstumsschub. Die Einwohnerzahl ist in den letzten drei Jahren um über 100.000 gestiegen, und sie wird absehbar weiter steigen. Berlin ist attraktiv für Zuwanderung aus dem In- und Ausland, die Lebenserwartung steigt, und auch die Zahl der Kinder in Berlin nimmt wieder zu. Damit nimmt die Nachfrage nach Wohnungen zu. Zwischen 2005 und 2011 stieg die Zahl der Privathaushalte in Berlin um knapp 100.000, während im gleichen Zeitraum nur ca. 27.000 Wohnungen neu gebaut wurden.

Durch den anhaltenden Anstieg der Wohnungsnachfrage bei gleichzeitig geringem Wohnungsneubauvolumen haben sich die Wohnungsleerstände sukzessive verringert. In zentralen Quartieren der Stadt ist der Wohnungsmarkt stark angespannt, und der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst. In der Konsequenz steigen Miet- und Kaufpreise sowohl für neugebaute Wohnungen als auch für Angebote im Bestand seit 2007 teils kräftig an. Auch zukünftig ist von einem weiteren Anstieg der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte infolge der Anziehungskraft Berlins und einer aller Voraussicht nach anhaltenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung auszugehen.

Berlin steht vor der Herausforderung, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Damit dies auch in Zukunft bei steigender Nachfrage so bleibt, kommt den Mengeneffekten des Wohnungsneubaus wieder eine stärkere wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Bedeutung zu. Dabei sollen die qualitativen Aspekte der Bestandsentwicklung und des Neubaus nicht vernachlässigt werden. Der Senat nimmt sich mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) als Teil einer integrierten Stadtentwicklungspolitik dieser Themen an.

Wichtige Fragen sind dabei die Herausforderungen des demografischen Wandels, die Vielfalt der Wohn- und Lebensformen und das soziale Milieu der Berliner Quartiere, die behutsame und sozialverträgliche energetische Sanierung im Bestand und das Wohnen in der Innenstadt und in integrierten Lagen.

Der StEP Wohnen 2025 benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Er bildet damit den Rahmen für die folgenden Maßnahmen und Instrumente. Dabei gilt es, die Vielfalt der Wohnquartiere Berlins im Auge zu behalten und teilräumlich unterschiedliche Strategien zu entwickeln. Der StEP Wohnen 2025 zeigt die größeren Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in der Stadt, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang des Wohnungsneubaus und zu seiner Verteilung in der Stadt. Er ist Grundlage für die Umsetzung angebots- und nachfragegerechter wohnungspolitischer Instrumente und Maßnahmen. An ihm orientiert sich die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik, und er ist gleichzeitig Orientierungsrahmen für die Bauleitplanungen.

Aufsetzend auf den Daten zur gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation sowie zur künftigen quantitativen Entwicklung von Wohnungsnachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen folgt in Form von sieben Leitlinien der strategische und operationelle Teil des Stadtentwicklungsplans. In den Leitlinien werden, aufbauend auf den definierten Zielen, sachliche und räumliche Handlungsbedarfe (Aufgaben und Orte) abgeleitet sowie Maßnahmen und Instrumente (Mittel und Wege) zur Erreichung der räumlichen Zielsetzungen beschrieben. Die sieben Leitlinien beziehen sich sowohl auf den Wohnungsneubau als auch auf die Bestandsentwicklung.

Zukünftige Entwicklung von Nachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen

Nach einem Bevölkerungszuwachs von rund 100.000 Personen allein in den drei Jahren 2010 bis 2012 geht die Bevölkerungsprognose in der mittleren Variante, die dem StEP Wohnen 2025 zugrunde liegt, für den Zeitraum 2012 bis 2030 von einem Zuwachs um 254.000 Personen aus. Im ersten Prognosejahr 2012 wurde der prognostizierte Zuwachs von 39.000 Personen mit einer realen Zunahme von 42.500 bereits übertroffen.

Für den Zeithorizont des StEP Wohnen 2012 bis 2025 sind ausgehend von der Bevölkerungsprognose nach Abzug des gegenwärtig vorhandenen und aktivierbaren Wohnungsleerstandspotenzials rund 137.000 neue Wohnungen (WE) erforderlich (rund 10.000 WE pro Jahr), um den erwarteten Zusatzbedarf an Wohnraum zu befriedigen. In zeitlicher Differenzierung ist der Neubaubedarf in den ersten Jahren höher und nimmt dann analog der Bevölkerungsprognose ab.

Die auf dem Flächennutzungsplan basierenden Wohnbauflächenpotenziale des StEP Wohnen 2025 von ca. 215.000 Wohneinheiten folgen den stadtplanerischen Kriterien des Leitbilds der kompakten, gemischten und sozialen Stadt. Die Standorte sind weitestgehend eingebunden in bestehende städtebauliche Strukturen und nutzen die vorhandene Infrastruktur. Der Vorrang einer landschaftsschonenden Innenentwicklung bedingt bei dynamischer Bevölkerungszunahme eine Verdichtung der bestehenden Stadt.

Die nachgewiesenen Potenzialflächen für Wohnungsneubau reichen in einer langfristigen Perspektive grundsätzlich aus, um die zu erwartende Flächennachfrage zu decken. In einem zeitlichen Vergleich zeigen sich jedoch Ungleichheiten: Während die Nachfrage nach Wohnbauflächen in den nächsten Jahren am größten ausfällt, ist der größere Teil der erfassten Wohnbauflächenpotenziale erst mittel- bis langfristig verfügbar. Kurzfristig ist die Angebotssituation von Wohnbauflächen insbesondere in der Inneren Stadt angespannt. Standorte der Außenentwicklung des Flächennutzungsplans (FNP) sind als nachrangig eingestuft und dürfen bis 2025 nicht in Anspruch genommen werden.

Kurzfristige Flächenengpässe resultieren auch daraus, dass nicht jede planerisch verfügbare Fläche dem Markt auch tatsächlich zur Verfügung steht. Dies gilt im besonderen Maß für die Wohnbauflächenpotenziale im Eigentum von Privaten. Damit die Preise in den kommenden Jahren nicht aufgrund möglicher Flächenknappheiten weiter stark steigen, und um langfristig eine Verstetigung der Flächenangebotspolitik zu erreichen, besteht besonderer Handlungsbedarf:

- Detaillierte Erhebung und Aktivierung insbesondere von innerstädtischen Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotenzialen für den Wohnungsneubau
- Wirksame Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Zügige Entscheidungen über den Ausgleich von Nutzungskonflikten und Betroffenheiten bei potenziellen Wohnbauflächen
- Etablierung eines strategischen Flächenmanagements, um zu einer Verstetigung der Flächenangebotspolitik zu kommen
- Sicherstellung der erforderlichen ergänzenden sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur

Der Wohnungsneubau und die Maßnahmen im Wohnungsbestand müssen sowohl der bestehenden Berliner Haushaltsstruktur als auch den demografischen Veränderungen und den künftigen klimatischen und energetischen Herausforderungen Rechnung tragen. Neben der Alterung

der Gesellschaft und der Zunahme der Kinder im schulpflichtigen Alter ist für die Zukunftsfähigkeit der Stadt besonders der Zuzug und Verbleib junger Auszubildender, Studierender und Berufseinsteiger in der Stadt von Bedeutung.

Bei der Versorgung von Haushalten von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten kommt den sechs Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine wichtige Bedeutung zu. Einen besonders stabilisierenden Faktor im Sozialgefüge der Quartiere bilden die Wohnungsbaugenossenschaften. Das Volumen dieser beiden Segmente verfügt mit ca. 25 % auf dem Berliner Wohnungsmarkt über ein großes Gewicht mit preisdämpfender Wirkung. Es ist erklärtes wohnungspolitisches Ziel, durch eine signifikante Ausweitung der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und durch Aktivitäten zur Stärkung des Genossenschaftsgedankens ihre positiven Funktionen auf dem Wohnungsmarkt weiter zu stärken.

Stadtplanerische Ziele

Die anschließenden sieben Leitlinien orientieren sich unter anderem an den folgenden querschnittsorientierten stadtplanerischen Zielen und Leitbildern:

- **Kompakte Stadt:** Verdichtete, flächeneffiziente, urbane Stadt der kurzen Wege
- **Gemischte Stadt:** Sozial und funktional gemischte Stadt
- **Innenentwicklung vor Außererweiterung:** Vorrangige Nutzung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs und weitgehender Verzicht auf die Entwicklung auf der „Grünen Wiese“

Leitlinien

Das Land Berlin verfolgt mit dem StEP Wohnen 2025 in sieben Leitlinien zentrale thematische stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele. Die Leitlinien sind in Kapitel 3.1 ausführlich dargestellt. Einzelne Instrumente und Maßnahmen zur Umsetzung können jeweils mehreren Leitlinien zugeordnet sein.

Leitlinie 1: Berlin braucht Wohnungsneubau

Ziel:

Es sind ausreichend Flächenpotenziale – soweit möglich auch teilräumlich – nachzuweisen, um die Nachfrage nach Wohnungsneubau zu befriedigen und preisdämpfend zu wirken. Dabei erfolgt eine Orientierung an den zentralen regional- und stadtentwicklungsplanerischen Zielen.

Mittel und Wege:

- Einrichtung eines Wohnbauflächen-Informationssystems
- Einrichtung einer Wohnungsbauleitstelle
- Zielvereinbarungen mit den zwölf Bezirken (Bezirksbündnisse)
- Erarbeitung von Bezirksentwicklungskonzepten „Wohnen“
- Flächenaktivierung – Baurechtschaffung
- Unterstützung der Bezirke – Bereitstellung ausreichender Ressourcen für die Beschleunigung von Wohnbauprojekten

- Aufstockung der landeseigenen Wohnungsbestände durch Neubau
- Nachsteuern bei vorhandenen städtebaulichen Planungen zu Gunsten des Wohnungsneubaus
- Prüfung der mittelfristigen Aktivierbarkeit von Brach-/Konversionsflächen
- Städtebauliche Verträge
- Bewertung und Entwicklung langfristiger größerer Entwicklungspotenziale
- Etablierung eines strategischen Flächenmanagements
- Ggf. Einleitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff. BauGB
- Prüfung und Sicherstellung der erforderlichen sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur

Leitlinie 2: Berlin sichert die soziale und funktionale Mischung

Ziel:

Die soziale Mischung soll in den Berliner Quartieren erhalten bleiben. Erhalt und Sicherung der funktionalen Mischung gerade in innerstädtischen Quartieren, räumliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

Mittel und Wege:

- „Bündnis für bezahlbare Mieten“ mit den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften
- Aufstockung der landeseigenen Wohnungsbestände durch Bestands-Zukauf
- Bündnis mit den größeren Wohnungsbaugenossenschaften
- Zweckentfremdungsverbotsgesetz
- Prüfung der Anwendung von Erhaltungsverordnungen nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB
- Einsatz der Städtebauförderung
- Liegenschaftspolitik (Konzeptverfahren) und innovatives Wohnraumförderungskonzept
- Aktivierung von Belegungsrechten im Bestand
- Maßnahmen zur Integration und Inklusion mobilitätseingeschränkter und behinderter sowie wohnungsloser Menschen im Wohnungsneubau und Bestand
- Bundesratsinitiative „Mietenpolitik“
- Weiterhin regelmäßige Aktualisierung des Mietspiegels

Leitlinie 3: Berlin braucht Wohnungsneubau für alle

Ziel:

Angemessener Wohnraum soll für alle Haushalte zur Verfügung stehen, Neubau auch für einkommensschwächere Haushalte ermöglicht werden.

Mittel und Wege:

- Aufstockung der landeseigenen Wohnungsbestände durch Neubau
- Mobilisierung landeseigener Grundstücke

- Förderung kostengünstigen Neubaus durch Pilotprojekte
- Schaffung von bis zu 5.000 zusätzlichen Wohnheimplätzen für Studierende
- Kleinteilige Parzellierung größerer Neubaugebiete und kleinteilige Vergabe von Grundstücken an unterschiedliche Bauherrentypen
- Angemessene Berücksichtigung von eher gemeinwohlorientierten Investoren und Bauherren
- Prüfung von Verdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungen
- Überprüfung kostentreibender Auflagen und Vorgaben
- Innovatives Wohnungsbauförderprogramm
- Vereinbarungen mit den Bauherren zur Realisierung preiswerten Wohnungsneubaus
- Vereinbarung von Anteilen mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Neubauprojekten über Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB
- Beachtung von Qualitätsstandards auch bei Projekten für preiswertes Wohnen; Durchführung von Wettbewerben und Gutachterverfahren bei bedeutenden Projekten

Leitlinie 4: Berlin gestaltet die Vielfalt der Wohnquartiere

Ziel:

Berliner Stadtteile und Wohnquartiere sollen in Ihrer Vielfalt bedarfsgerecht für alle Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt weiterentwickelt, Wohnquartiere sozial, ökologisch und städtebaulich vertretbar verdichtet werden. Die öffentliche Wahrnehmung der Qualitäten des Berliner Wohnungsmarktes in seiner gesamten Breite soll verstärkt werden.

Mittel und Wege:

- Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Weiterentwicklung von Wohnquartieren mit Defiziten
- Erarbeitung von Bezirksentwicklungskonzepten „Wohnen“
- Erarbeitung von Stadtteilprofilen
- Wohnraumversorgung / Mietenkonzept
- Nutzung des sozialen Erhaltungsrechts nach § 172 BauGB
- Erhalt und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen ÖPNV

Leitlinie 5: Berlin gestaltet den demografischen Wandel

Ziel:

Bedarfsgerechter Wohnungsneubau und Anpassung des Berliner Wohnungsbestandes im Zuge der demografischen Entwicklung für ein kinder- und familienfreundliches Berlin und für ein möglichst langes und selbständiges Wohnen im Quartier und den eigenen vier Wänden. Sicherung und Ausbau der Voraussetzungen für einen dauerhaften Zuzug und Verbleib junger Auszubildender, Studierender und Berufseinsteiger für die Zukunftsfähigkeit der Stadt.

Mittel und Wege:

- Stärkere Kooperation von Wohnungsunternehmen, Sozialen Trägern, Bezirken und Land
- Einsatz von Städtebaulichen Verträgen
- Stärkung von Nachbarschaftsinitiativen und ehrenamtlicher Tätigkeit
- Entwicklung und Umsetzung von Quartiersentwicklungen für Jung und Alt
- Förderung von quartiersbezogenen Konzepten
- Integration von Pflegekernen (ambulant betreute Wohngemeinschaften)
- Förderung von Wohnmöglichkeiten für Studierende und Berufseinsteiger
- Entwicklung und Einsatz weicher Instrumente (z.B. Beratung, Aktivierung, Unterstützung)

Leitlinie 6: Berlin gestaltet den energetischen Wandel

Ziel:

Zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele Berlins soll die Energieeffizienz des Wohnungsgebäudebestandes weiter gesteigert, die Potenziale zur Nutzung von Kraft-Wärmekopplung, erneuerbarer Energiequellen und Abwärme bei der Raumheizung, Warmwasserversorgung und Stromerzeugung verstärkt ausgeschöpft sowie das Wissen und die Motivation zu energiebewusstem Verhalten im Wohnbereich weiter verbreitert werden. Dabei ist die Sozialverträglichkeit von Planungen und Maßnahmen besonders zu beachten.

Mittel und Wege:

- Erarbeitung von energetischen Quartierskonzepten
- Ausweitung der Klimaschutzvereinbarungen mit Wohnungsunternehmen
- Entwicklung und modellhafte Erprobung von Klimapartnerschaften
- Energie- und Klimaberatung und -coaching
- Verstärkte Information und Nutzung der bundesweit angebotenen Förderangebote
- Einsatz von Städtebaufördermitteln

Leitlinie 7: Berlin entwickelt sich baulich und ökologisch im Gleichgewicht

Ziel:

Berlin verbindet durch die Weiterentwicklung der kompakten, urbanen und lebenswerten Stadt sparsame Flächeninanspruchnahme mit klima- und sozialverträglicher Dichte. Wohnbauflächen- und Grünflächenpotenziale werden gleichermaßen im Bestand und Neubau weiterentwickelt, um die Lebens- und Wohnqualität zu verbessern und für zukünftige Generationen zu sichern.

Mittel und Wege:

- Effektivere Ausnutzung bereits für Wohnen genutzter Flächen z.B. durch Anbau, Aufstockung, Dachausbau
- Gezieltes Flächenrecycling und Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen und Gebäude in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungen
- Maßnahmen zur Klimaanpassung in Nachverdichtungs- und Neubauquartieren

- Ortsangepasste Entwicklung der großen innerstädtischen Freiflächen wie z.B. Tempelhofer Freiheit, Tegeler Stadtheide oder Gleisdreieck-Park
- Ausbau der 20 Grünen Hauptwege und des Berliner Mauerwegs
- Umsetzung des „Grünanlagen-Sanierungsprogramms“, der „Stadtbaumkampagne“ (10.000 Stadtbäume) und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Umsetzung und Fortschreibung der „Strategie Stadtlandschaft Berlin“ durch Referenzprojekte mit beispielhaften Lösungen unter Berücksichtigung der neuen Wohnungsbauschwerpunkte des StEP Wohnen 2025
- Sicherung ausgewogener Freiraumqualitäten bei Neubauprojekten, insbesondere bei städtebaulichen Großprojekten und in den Schwerpunkten des Wohnungsneubaus
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei Wohnungsbauprojekten nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen
- Unterstützung vorhandener bürgerschaftlicher Initiativen
- Nutzung der IGA 2017 zur Thematisierung von grünen Wohnstandortqualitäten
- Qualifizierung der Berliner Wälder und Naherholungsgebiete und Weiterentwicklung des Systems der Regionalparks zur Sicherung der Erholungs- und klimatischen Entlastungsfunktion
- Ausgleich und Ersatz bei Eingriffsmaßnahmen
- Umsetzung der Europäischen Wasserrichtlinie
- Umsetzung des Lärmaktionsplans

Maßnahmeräume

1. Räumliche Schwerpunkte des Wohnungsneubaus

Die räumlichen Schwerpunkte des Wohnungsneubaus folgen den oben beschriebenen stadtplanerischen Zielen. Damit wird eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtstruktur erreicht, und einer Suburbanisierung und Zersiedlung entgegengewirkt.

Die folgende **Karte „Große Wohnungsneubaustandorte“** zeigt aus dem Gesamtpotenzial der Wohnungsneubaustandorte in Berlin 24 größere Wohnungsneubaubereiche mit kurz- bis mittelfristigem Realisierungshorizont und großem Neubaupotenzial im stadträumlichen Zusammenhang. Die Standorte befinden sich in städtebaulich integrierten, hocherschlossenen Lagen, vorzugsweise in der Inneren Stadt oder am Innenstadtrand, in räumlicher Nähe zu U-, S- oder Straßenbahnhaltestellen oder in stadträumlich für das Wohnen besonders attraktiven Wasserlagen. Diese 24 großen Neubaubereiche umfassen ein Potenzial von ca. 43.000 Wohnungen, davon allein ca. 23.500 in der Inneren Stadt oder am Innenstadtrand.

Darüber hinaus sind in der Karte weitere Einzelstandorte für Wohnungsneubau außerhalb der 24 größeren Neubaubereiche mit einer Größenordnung von jeweils mindestens 250 Wohneinheiten dargestellt, die den gleichen stadtplanerischen Zielen folgen. Diese Einzelstandorte umfassen ein Potenzial von ca. 29.000 Wohnungen, davon rund 10.000 in der Inneren Stadt oder am Innenstadtrand.

Insgesamt sind in der Karte Wohnbaustandorte mit Potenzialen für rund 72.000 WE dargestellt. Hinzu kommen die zahlreichen nicht dargestellten kleinen Einzelstandorte und Verdichtungs-

möglichkeiten. In der Gesamtsumme ergibt sich das derzeit erfasste Wohnungsneubaupotenzial von ca. 215.000 WE. Ein größerer Teil dieses Gesamtflächenpotenzials kann erst mittel- bis langfristig in Anspruch genommen werden.

Die Angaben zur möglichen Anzahl der Wohnungen in den Neubaustandorten beruhen auf den derzeit aktuellen Erkenntnissen und sind keine Setzungen, sondern Orientierungswerte, die in der konkreten Projektplanung nach oben oder unten korrigiert werden können.

Die zeitliche Realisierungseinschätzung erfolgte nach planerischen Kriterien, die auf Seite 66ff erläutert sind. Die als „nachrangig“ eingestuften Flächen sind erst nach dem Zeithorizont des StEP Wohnen 2025 in Anspruch zu nehmen. Sollte sich die weitere Entwicklung der Stadt deutlich in Richtung der Wachstumsvariante der Bevölkerungsprognose vollziehen, ist im Rahmen der Aktualisierung des StEP Wohnen 2025 eine frühere Inanspruchnahme solcher Flächen zu prüfen.

2. Räumliche Schwerpunkte des Wohnungsneubaus nach Eigentumsverhältnissen

Die darauf folgende **Karte „Große Wohnungsneubaustandorte nach Eigentumsverhältnissen“** zeigt die großen Wohnungsneubaustandorte nach den überwiegenden Eigentumsverhältnissen der Potenzialflächen. Da sich viele der Potenzialflächen aus mehreren Grundstücken oder Flurstücken zusammensetzen, die oftmals jeweils unterschiedlichen Eigentümern gehören, ist eine eindeutige Zuordnung der gesamten Potenzialfläche nach Privat- oder Landeseigentum häufig nicht möglich. Deshalb wurde eine Zuordnung nach dem jeweils überwiegenden Flächenanteil vorgenommen.

Der Großteil der Potenzialflächen befindet sich überwiegend in Privateigentum. Die überwiegend landeseigenen Flächen liegen hauptsächlich am Innenstadtrand oder in der Äußeren Stadt. Zu diesen Flächen zählt auch ein Großteil der als nachrangig eingestuften Stadterweiterungsflächen im Nordosten.

3. Aktionskulisse der Städtebauförderung und des Städtebaurechts

Die daran anschließende **Karte „Aktionskulisse der Städtebauförderung und des Städtebaurechts“** zeigt zum einen die derzeit zur Quartiersentwicklung eingesetzten Programme der Städtebauförderung. Zurzeit sind innerhalb der Städtebauförderung 76 Fördergebiete festgelegt, davon 34 Gebiete im Programm „Soziale Stadt“, 12 im „Städtebaulichen Denkmalschutz“, 15 im „Stadtumbau“, sechs im Programm „Aktive Zentren“. Neun Gebiete sind als „Sanierungsgebiete“ förmlich festgesetzt. Räumliche Schwerpunkte sind Bereiche in der Inneren Stadt sowie am westlichen und östlichen Stadtrand. Die Programme haben jeweils unterschiedliche thematische Schwerpunktsetzungen.

Zum zweiten sind in der Karte die fünf großräumigen, als „Aktionsräume^{plus}“ bezeichneten Gebiete dargestellt, in denen Senat und Bezirke ihre Aktivitäten konzentrieren, um hier Synergien zu nutzen und die sozialräumliche sowie städtebauliche Entwicklung fachübergreifend zu verbessern.

Schließlich enthält die Karte die von den Bezirken festgesetzten Erhaltungsgebiete nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB. Die Erhaltungsverordnung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB hat die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ zum Ziel. In diesen Erhaltungsgebieten unterliegen Modernisierungsmaßnahmen, die zu Mieterhöhungen führen und dadurch die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden würden, dem bezirklichen Genehmigungsverfahren.

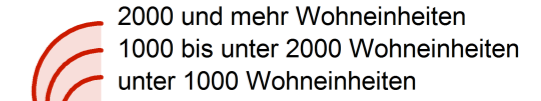
Prioritäre Aufgaben

- **Forum Wohnen**
Einrichtung eines regelmäßig tagenden Gremiums aus Wohnungsmarktakeuren zum Meinungsaustausch über Fragen des Berliner Wohnungsmarkts
- **Wohnungsbauleitstelle**
Neu eingerichtete Stelle bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Unterstützung des Wohnungsbaus in Berlin
- **Wohnbauflächen-Informationssystem**
Zusammenfassung der bestehenden Informationsinstrumente zu einem neuen Wohnbauflächen-Informationssystem
- **Flächenaktivierung**
Maßnahmen zur kurz-, mittel und langfristigen Flächenaktivierung
- **Strategisches Flächenmanagement**
Beabsichtigtes Instrument zur Verstetigung der Wohnbaulandbereitstellung
- **Transparente Liegenschaftspolitik**
Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik mit dem Ziel, u.a. stadtentwicklungspolitische Gesichtspunkte stärker in den Vordergrund zu stellen
- **Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften**
Besondere Rolle der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin
- **Mietpreisdämpfung**
Instrumente zur Mietpreisdämpfung als eine der wichtigen Herausforderungen im Hinblick auf die soziale Bevölkerungsstruktur der Stadt
- **Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum**
Bedeutsames Instrument, um den Verlust bestehenden Wohnraums zu vermeiden
- **Wohnraumversorgung**
Maßnahmen zur Sicherstellung von Wohnraum im Bestand für einkommensschwache Bevölkerungsschichten
- **Wohnungsbauförderprogramm**
Programm zur Förderung von Wohnungsneubau für einkommensschwache Bevölkerungsschichten
- **Baukultur und Wettbewerbe zur Qualitätssicherung**
Sicherung von Qualitäten als Grundvoraussetzung für innovativen, nachhaltigen, und damit langfristig effizienten Wohnungsbau
- **Soziale Mischung und urbane Integration von Neubauprojekten**
Instrumente zur Sicherung der sozialen Mischung und der urbanen Integration von Neubauprojekten
- **Besondere Wohnformen**
Angemessene Berücksichtigung besonderer Zielgruppen und Wohnformen beim Wohnungsneubau und bei Maßnahmen im Wohnungsbestand
- **Mobilität**
Beachtung der verkehrlichen Erschließung bei allen Wohnungsneubauprojekten und Verdichtungsmaßnahmen

Große Wohnungsneubaustandorte

Realisierungseinschätzung

1. Neubaubereiche



21 Nummer

2. Einzelstandorte

a) Wohnungsmengen

- unter 250 Wohneinheiten*
 - 250 bis unter 500 Wohneinheiten
 - 500 und mehr Wohneinheiten
- *) nur innerhalb größerer Neubaustandorte

b) Realisierungseinschätzung

- kurzfristig bis 2016
- mittelfristig bis 2020
- langfristig bis 2025
- nachrangig nach 2025

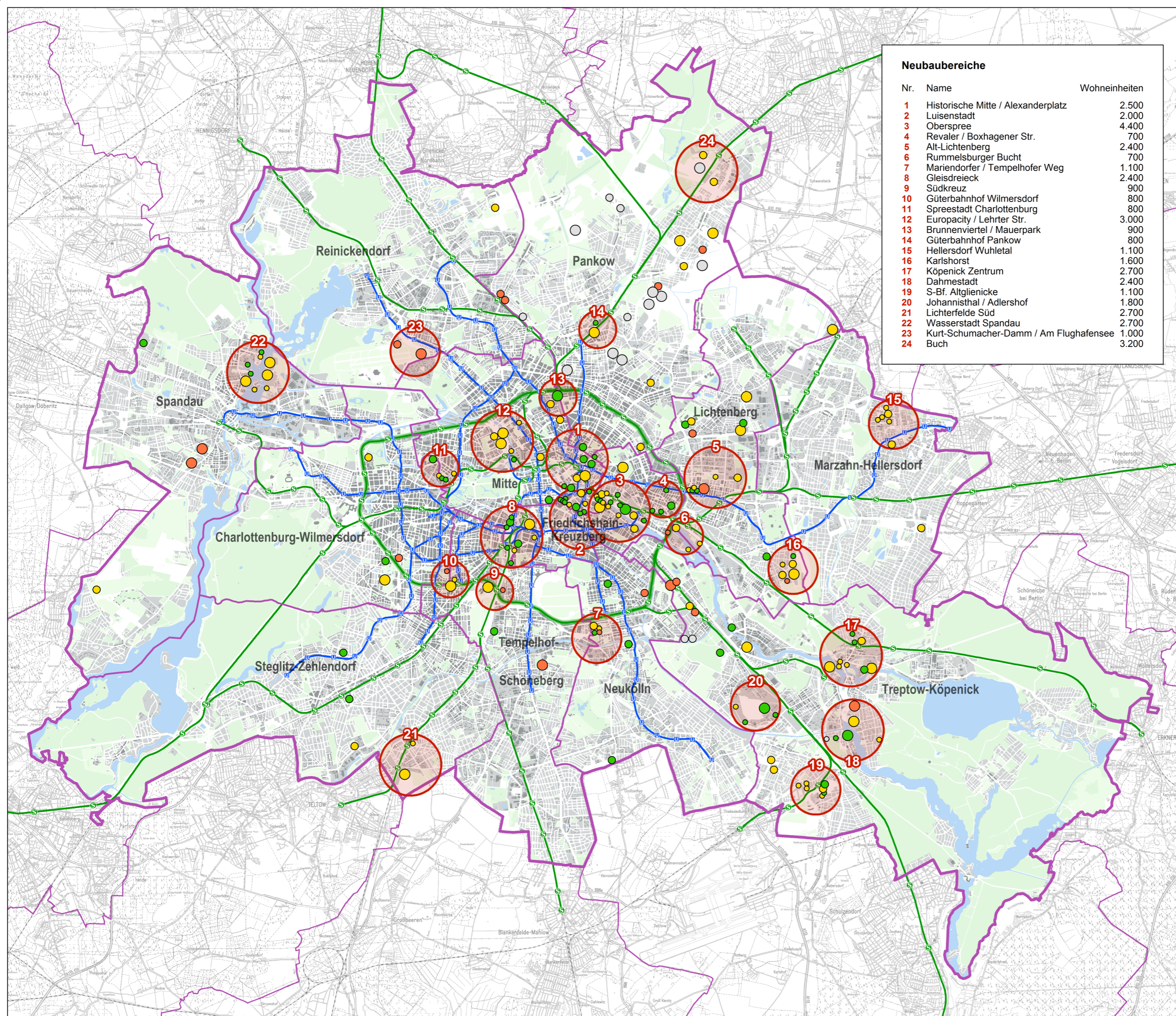
— S-Bahn-Ring



Datenstand: August 2013
Konzeption: SenStadtUm I A I, I A 13
Kartengrafik: piekart e.K.
Kartengrundlage: SenStadtUm III

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Referat I A, Stadtentwicklungsplanung
Juli 2014

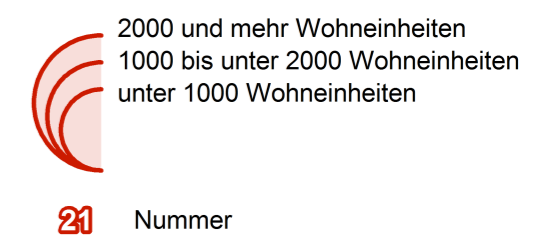
Neubaubereiche		
Nr.	Name	Wohneinheiten
1	Historische Mitte / Alexanderplatz	2.500
2	Luisenstadt	2.000
3	Oberspree	4.400
4	Revaler / Boxhagener Str.	700
5	Alt-Lichtenberg	2.400
6	Rummelsburger Bucht	700
7	Mariendorfer / Tempelhofer Weg	1.100
8	Gleisdreieck	2.400
9	Südkreuz	900
10	Güterbahnhof Wilmersdorf	800
11	Spreestadt Charlottenburg	800
12	Europacity / Lehrter Str.	3.000
13	Brunnenviertel / Mauerpark	900
14	Güterbahnhof Pankow	800
15	Hellersdorf Wuhletal	1.100
16	Karlshorst	1.600
17	Köpenick Zentrum	2.700
18	Dahmestadt	2.400
19	S-Bf. Altglienicke	1.100
20	Johannisthal / Adlershof	1.800
21	Lichterfelde Süd	2.700
22	Wasserstadt Spandau	2.700
23	Kurt-Schumacher-Damm / Am Flughafensee	1.000
24	Buch	3.200



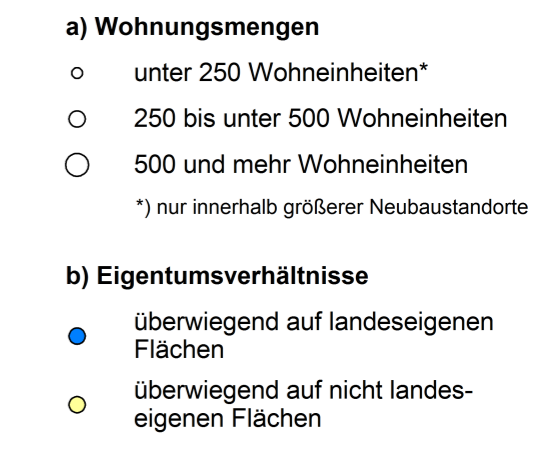
Große Wohnungsneubaustandorte

Eigentumsverhältnisse

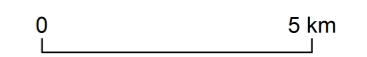
1. Neubaubereiche



2. Einzelstandorte










Nr.	Name	Wohneinheiten
1	Historische Mitte / Alexanderplatz	2.500
2	Luisenstadt	2.000
3	Oberspree	4.400
4	Revaler / Boxhagener Str.	700
5	Alt-Lichtenberg	2.400
6	Rummelsburger Bucht	700
7	Mariendorfer / Tempelhofer Weg	1.100
8	Gleisdreieck	2.400
9	Südkreuz	900
10	Güterbahnhof Wilmersdorf	800
11	Spreestadt Charlottenburg	800
12	Europacity / Lehrter Str.	3.000
13	Brunnenviertel / Mauerpark	900
14	Güterbahnhof Pankow	800
15	Hellersdorf Wuhletal	1.100
16	Karlshorst	1.600
17	Köpenick Zentrum	2.700
18	Dahmestadt	2.400
19	S-Bf. Altglienicke	1.100
20	Johannisthal / Adlershof	1.800
21	Lichterfelde Süd	2.700
22	Wasserstadt Spandau	2.700
23	Kurt-Schumacher-Damm / Am Flughafensee	1.000
24	Buch	3.200

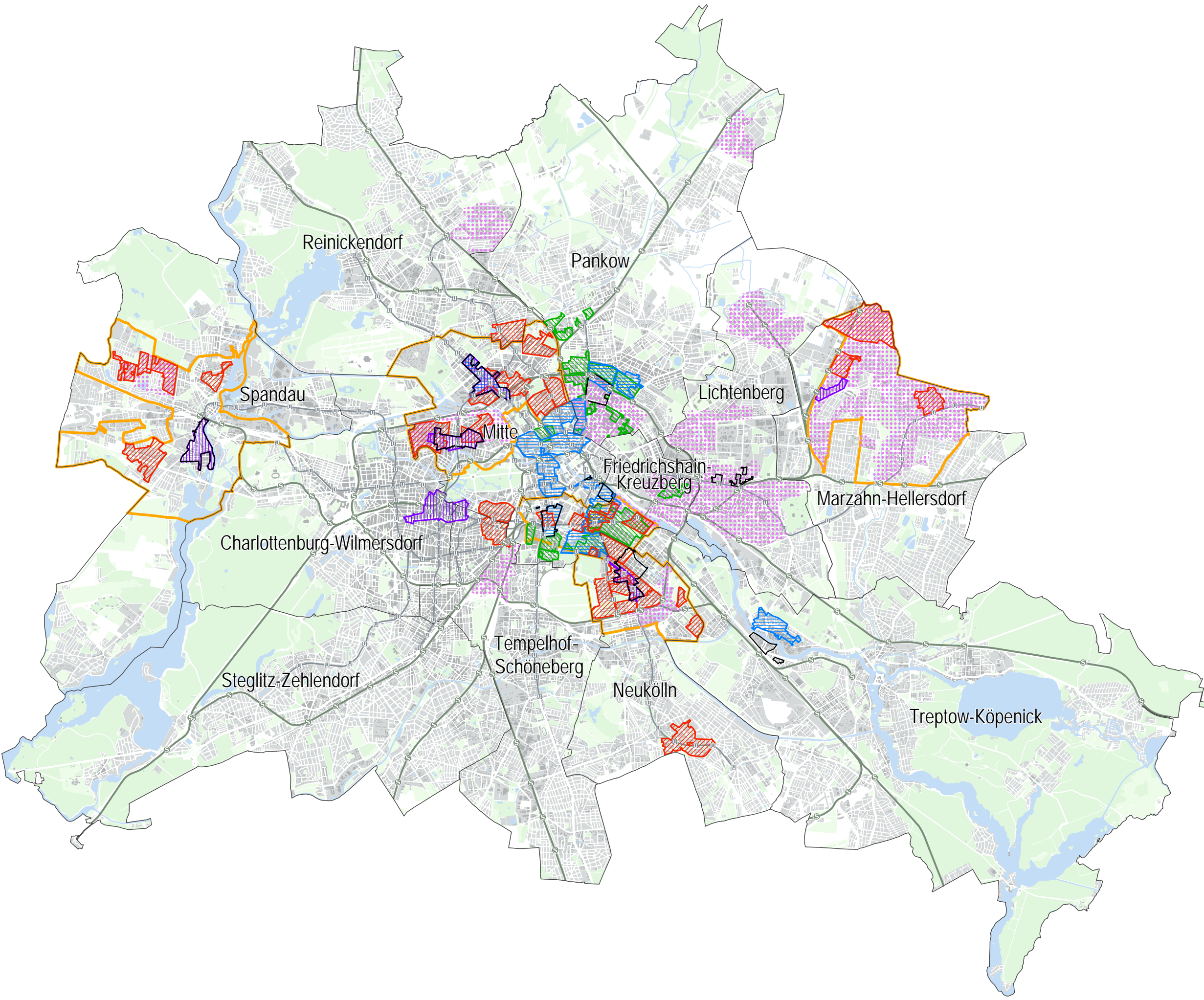


Datenstand: August 2013
 Konzeption: SenStadtUm I A I, I A 13
 Kartengrafik: piekart e.K.
 Kartengrundlage: SenStadtUm III

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
 Referat I A, Stadtentwicklungsplanung
 Juli 2014

Aktionskulisse der Städtebauförderung und des Städtebaurechts (ohne städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen)

-  Stadtbau mit Fördermitteleinsatz
-  Sanierung (förmlich festgesetzt)
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Aktionsräume plus
-  Soziale Stadt (QM-Gebiete)
-  Aktive Zentren
-  Erhaltungssatzungsgebiete nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – Milieuschutz)



Datenstand: Mai 2013
 Konzeption: SenStadtUm I
 Kartengrafik: piekart e.K.
 Datenquellen: SenStadtUm IV
 Kartengrundlage: SenStadtUm III
 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
 Referat I A, Stadtentwicklungsplanung
Juli 2014

II. Bericht

1 Aufgaben, Ziele und Prozess

1.1 Aufgaben und Inhalte des StEP Wohnen 2025

Stadtentwicklungspläne sind in Berlin Instrumente der gesamtstädtischen räumlichen Planung. Im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) wird in §4 (1) die Aufgabe eines Stadtentwicklungsplans definiert: "Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet. In ihnen werden Maßnahmentearten, -räume und gegebenenfalls zeitliche Stufungen dargestellt. Stadtentwicklungsplanung hat grundsätzlich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen. Stadtentwicklungspläne sind Grundlagen für alle weiteren Planungen."

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) stellt damit die Planungsgrundlage und den Rahmen für die Neubau- und Bestandsentwicklung in Berlin bis zum Jahre 2025 dar. Er benennt die raumbezogenen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und Ziele, Strategien und Handlungsfelder sowie Maßnahmen und Instrumente für den geplanten Neubau von Wohnungen und für die Bestandsentwicklung. Ziel ist es, den Wohnstandort Berlin unter den Bedingungen einer steigenden und sich verändernden Wohnungsnachfrage in den kommenden zehn bis 15 Jahren in seinen unterschiedlichen Facetten zu stärken. Er zeigt, aufbauend auf den gesamtstädtischen Planungsgrundzügen des Flächennutzungsplans, die größeren Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in der Stadt, trifft Aussagen zum Wohnungsneubaubedarf und zu seiner Verteilung in der Stadt. In seiner Funktion, raumbezogene wohnungspolitische Ziele und Leitlinien zu definieren und Wegweiser für die räumliche Entwicklung des Wohnungsmarktes in den kommenden zehn bis 15 Jahren zu sein, ist er Orientierung für die Bauleitplanung. Der StEP Wohnen 2025 ist Grundlage für die Umsetzung nachfragegerechter wohnungspolitischer Instrumente und Maßnahmen.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 steht in Übereinstimmung mit den bestehenden aktuellen Plänen, Programmen und Strategien des Landes Berlin, wie z.B.

- Flächennutzungsplan
- StEP Verkehr
- StEP Industrie und Gewerbe
- StEP Klima
- StEP Zentren 3
- Landschaftsprogramm
- Strategie Stadtlandschaft
- Kleingartenentwicklungskonzept.

Diese Pläne sind keine konkurrierenden, sondern sich ergänzende Steuerungsinstrumente. Da Planung kein statischer Zustand ist, sondern ein ständiger Prozess mit gegenseitigen Abhängigkeiten, sind die Pläne immer wieder entsprechend den neuen Entwicklungen und Entwicklungszielen zu überprüfen und anzupassen.

Der neue Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 passt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele des vorangegangenen StEP Wohnen den neuen Herausforderungen an. Der Vorgänger-StEP wurde im August 1999 vom Berliner Senat beschlossen und bot einen Orientierungsrahmen zur Stadt- und Wohnungsentwicklung für die Zeit nach 2000. Damit setzten die Arbeiten zum vorangegangenen StEP Wohnen zeitgleich mit dem damaligen Paradigmenwech-

sel im Wohnungsbau ein – von der „Wohnungsnot“ zum „Überangebot“ und sich aufbauenden Wohnungsleerständen. Die sich damals abzeichnenden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes waren Ausgangspunkt zur Bestimmung neuer Prioritäten bei der Stadtentwicklungspolitik. Deshalb setzte der damalige StEP Wohnen einen Schwerpunkt auf die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und beim Wohnungsneubau auf „maßgeschneiderte“ Angebote für neue, anspruchsvolle Nachfragegruppen im Segment des selbstgenutzten Eigentums. Der neue StEP Wohnen 2025 betont aufgrund der steigenden Nachfrage wieder das Erfordernis eines verstärkten Wohnungsneubaus.

Die Fokussierung des StEP Wohnen 2025 auf seine Funktion als Planungsgrundlage für die künftige Wohnungsneubauentwicklung definiert auch seine inhaltlichen und instrumentellen Grenzen. Das gilt insbesondere für die wichtige gesellschaftspolitische Aufgabenstellung der sozialen Absicherung des Wohnens. Ergänzend trifft der StEP Wohnen 2025 Aussagen auch in diesem sozial- und wohnungspolitischen Aufgabenfeld. Er kann jedoch konzeptionell und instrumentell die gesamte Bandbreite der Thematik nicht abschließend behandeln. Hier und auch in anderen Themenbereichen bedarf es einer Ergänzung des StEP Wohnen 2025.

Aufgrund dieser Aufgabendefinition und der veränderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt (vgl. detailliert Kapitel 2) liegt die inhaltliche Fokussierung des neuen StEP Wohnen 2025 auf der Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau mit folgenden Schwerpunkten:

- Priorisierung der vorhandenen Potenzialflächen für den Wohnungsbau
- Aktivierung für die kurz- und mittelfristigen Potenzialflächen
- Prüfung weiterer Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau
- Orientierungsrahmen für Bezirkliche Wohnflächenkonzepte

Wird zu wenig gebaut, hat dies unmittelbare Auswirkungen für das Wohnen in Berlin. Ein Neubauvolumen, das hinter dem Anstieg der Nachfrage zurückbleibt, führt dazu, dass die Preise weiter steigen, Haushalte im Durchschnitt weniger Wohnfläche in Anspruch nehmen können und die Suburbanisierung Nachschub erhält. Eine vorausschauende Bodenpolitik ist daher zur Sicherung des Wohnstandortes Berlin unerlässlich. Die inhaltliche Fokussierung auf die Flächenvorsorge für den Wohnungsbau bedeutet jedoch keine untergeordnete Berücksichtigung der Wohnungsbestandsentwicklung. Beide Segmente des Wohnungsmarktes, der Neubau und der Bestand, sind miteinander verknüpft.

Die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten kann auch Nutzungskonflikte bergen. Es kann z.B. zu Zielkonflikten zwischen den unterschiedlichen Stadtentwicklungsplänen hinsichtlich der Nutzungsansprüche an die Flächen und der Folgewirkungen von Flächeninanspruchnahmen kommen. Deshalb sind die verschiedenen Stadtentwicklungspläne aufeinander abgestimmt. Bei beabsichtigten Wohnbauentwicklungen auf bislang im Flächennutzungsplan anderweitig dargestellten Flächen sind im Rahmen von FNP-Änderungen die unterschiedlichen Nutzungsansprüche unter Berücksichtigung der Umweltbelange abzuwägen und in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungen zu entscheiden.

Das integrierende Element zwischen den verschiedenen Stadtentwicklungsplänen ist das in Erarbeitung befindliche Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030). Die Handlungsansätze und Maßnahmen in unterschiedlichen Politikfeldern werden dort zu einem integrierten Gesamtkonzept zusammengeführt. Das Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 ordnet raumre-

levante Projekte strategisch ein und schafft ein Leitbild für gesamtstädtische Entwicklungsstrategien.

1.2 Ziele, Leitbild, und Leitlinien im Überblick

Stadtplanerische Ziele

Dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 liegt das Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt zugrunde, dem auch die anderen Stadtentwicklungspläne folgen.

- **Kompakte Stadt:** Verdichtete, flächeneffiziente, urbane Stadt der kurzen Wege
- **Gemischte Stadt:** Sozial und funktional gemischte Stadt
- **Innenentwicklung vor Außererweiterung:** Vorrangige Weiterentwicklung im bestehenden Siedlungszusammenhang in allen Teilen der Stadt vor der Erweiterung nach außen

Wohnen als wichtiger Teil einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Das Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt wird auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen verfolgt und ist mit einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung unteretzt. Auf der stadtreionalen Ebene bilden die an den Schienenstrecken orientierten, als sternförmige Siedlungsachsen gekennzeichnete Entwicklungsräume das klar erkennbare räumliche Grundgerüst (im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg als „Gestaltungsraum Siedlung“ bezeichnet).

In Berlin bestehen mit dem flächenhaft hervorragend ausgebauten Schienenverkehrsnetz von S-, U- und Straßenbahn im städtischen Maßstab entsprechende Strukturen. Während in der Inneren Stadt die schienengebundenen Verkehrssysteme ein engmaschiges Gitternetz bilden, stellen sich die Schienenverkehrsmittel in der Äußeren Stadt als radiales System dar, das bis in Umland reicht. Nicht nur angesichts dieser raumstrukturellen Ausgangslage, sondern auch aufgrund umfassender stadtentwicklungspolitischer Ziele ist Berlins Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung darauf ausgerichtet, durch eine maßstabsdifferenzierte planerische Zuordnung von Wohnen und Arbeiten als wichtigen verkehrserzeugenden Nutzungen die Möglichkeiten zu stärken, dass Wege vermieden oder stadt- und umweltverträglicher durchgeführt werden.

Als Teil einer konsequenten integrierten Entwicklung von Verkehr und baulichen Nutzungen, gilt es angesichts des zu erwartenden städtischen Wachstums, die vorhandenen verkehrlichen Infrastrukturen und Verkehrsangebote durch prioritäre Nutzung von Wohnbaupotentialen der „Innenentwicklung“ besser auszunutzen. Dabei sind ebenso wie bei der Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Standorten aus Ressourcengründen Flächenreserven mit vorhandenen Erschließungen und leistungsfähigen ÖPNV-Angeboten vorrangig vor Flächen mit zusätzlichem Erschließungs- bzw. Bedienungsbedarf zu aktivieren. Der Großteil der ausgewiesenen neuen Wohnungsbaustandorte ist entsprechend des Ziels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in das Schienen-Nahverkehrsnetz eingebunden. Für die Innere Stadt steht dies in enger Verbindung mit einer konsequenten Inanspruchnahme von Baulücken und anderen Potenzialen der Innenentwicklung. Dabei sind ferner verkehrsvermeidend, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, die Möglichkeiten einer kleinteiligen Nutzungsmischung auszunutzen. Der Fokus auf die Innere Stadt und den Innenstadtrand sowie generell auf integrierte Standorte im bestehenden Siedlungszusammenhang hat damit insgesamt zum Ziel, die vorhandenen Schie-

neninfrastrukturen optimal und vorrangig zu nutzen und möglichst schonend mit der Ressource „Fläche“ umzugehen. Einzelne Standorte, hauptsächlich in der Äußeren Stadt, die sich durch besondere andere Qualitäten auszeichnen, liegen nicht im unmittelbaren Einzugsbereich des bestehenden Schienennetzes nach den Kriterien des Nahverkehrsplans. Hier gilt, wie bei allen Neubauvorhaben, dass die verkehrliche Anbindung in den Verfahren zu überprüfen und ggf. sicherzustellen ist. Insgesamt werden aufgrund des Umfangs des städtischen Wachstums und des damit erforderlichen Wohnungsneubaus weitere Ausbaumaßnahmen und zusätzliche Bestellleistungen im öffentlichen Personennahverkehr unumgänglich sein. Im Hinblick auf die angespannte Ressourcenlage des Landes (Finanzen, Personal) sind hierbei intelligente Lösungen gefordert, die sowohl kosteneffizient, als auch nutzergerecht sein müssen, und bei denen alle Projektbeteiligten einen angemessenen Beitrag leisten.

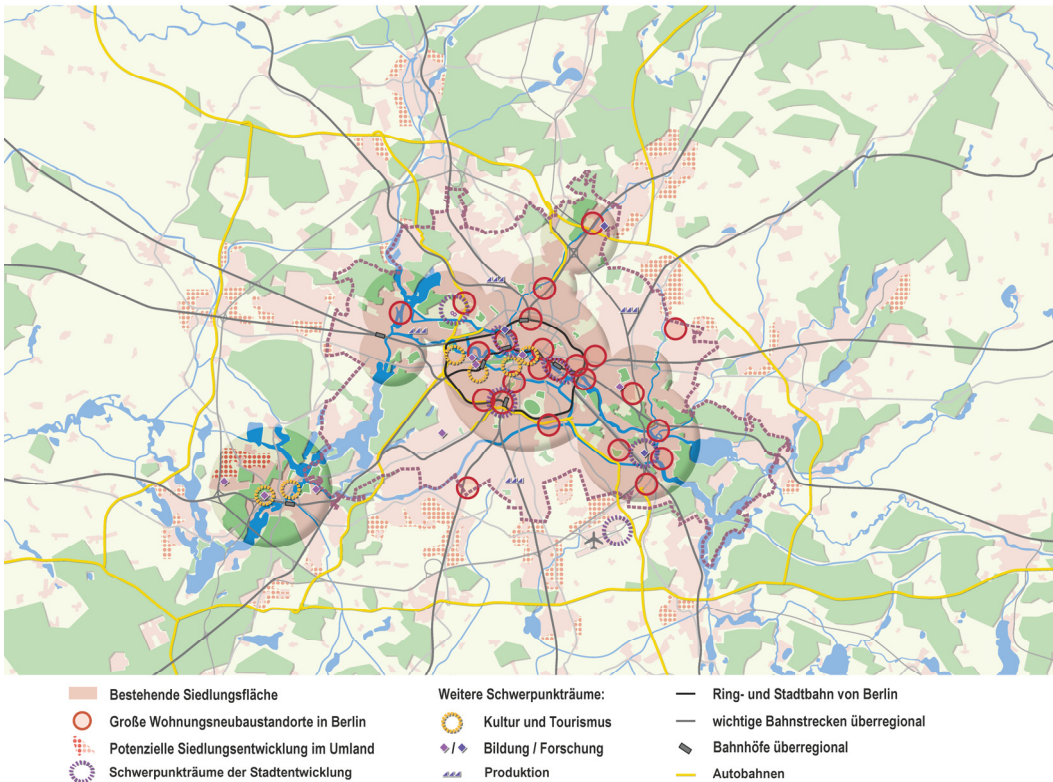
Die folgende Abbildung 1 zeigt den Kontext zum Kernraum der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Deutlich wird die stadträumliche Einordnung der 24 großen Wohnungsneubaubereiche in Berlin, vorwiegend in der Inneren Stadt, am Innenstadtrand und im gesamtstädtisch bedeutsamen Entwicklungsband des Berliner Urstromtals entlang des Spree- und Dahme-Raums: ausgehend von der Wasserstadt Spandau und dem aufzugehenden Flughafen Tegel in Richtung Südosten über die Innere Stadt und die obere Spree bis zum neuen Flughafenstandort Schönefeld. Der Plan zeigt auch die besonderen Lagequalitäten dieser Standorte an den Schnellbahnstrecken, in der Nachbarschaft von Grünräumen oder in attraktiven Wasserlagen. Ein weiterer Faktor für die Qualität von Wohnstandorten ist die Einbindung in die vorhandenen Netze der nicht-motorisierten Verkehrsmittel. Berlin verfolgt hier u.a. mit dem StEP Verkehr und den nachgeordneten Strategien für den Rad- und Fußverkehr konsequent die Ziele einer ressourcensparsamen, integrierten Stadtentwicklung. Der Wohnqualitätsaspekt ist daher, insbesondere bei größeren Neubauprojekten, auf der Quartiersebene durch eine niveaувolle kleinräumige Erschließungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Fuß- und Radverkehrs weiter zu stärken.

Die Attraktivität einer Stadt als Lebens- und Wohnort wird nicht nur von den Qualitäten der Wohnstandorte allein bestimmt. Wohnen und Arbeiten bleiben herausragende Ziele der Stadtentwicklung und bedürfen gemeinsam einer langfristigen Flächenvorsorge. Mit dem „StEP Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich“ ist ein großer Schritt für die gewerbliche Entwicklung bereits getan. Der StEP Wohnen 2025 leistet dies für eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung.

Abbildung 1 enthält neben den bereits genannten Qualitäten der hervorragenden Erreichbarkeiten und der großzügigen Wasser- und Erholungsflächen als weitere Bezugspunkte auch die wichtigsten Schwerpunkträume der Stadtentwicklung sowie die bedeutenden Entwicklungsschwerpunkte der Bereiche Wirtschaft, Forschung, Bildung, Kultur und Tourismus. In dieses Entwicklungsumfeld sind die neuen Wohnungsbaustandorte eingebettet. Die Summe und die Verzahnung dieser Qualitäten machen Berlin zu einem außerordentlich attraktiven Wohn-, Lebens- und Arbeitsort.

Abbildung 1: Große Wohnungsneubaubereiche in Berlin im siedlungsstrukturellen Kontext

Große Wohnungsneubaustandorte in Berlin im siedlungsstrukturellen Kontext



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Grafik: Büro Stadt Land Fluss, Büro piekart

Leitbild des StEP Wohnen 2025

Berlin soll als Wohn-, Lebens- und Arbeitsort in seiner einzigartigen Vielfalt für alle Bewohner- und Nutzergruppen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bietet eine Wohnvielfalt, die deutschlandweit einzigartig ist. Hier leben Menschen unterschiedlichster ethnischer und sozialer Herkunft mit den verschiedensten Lebensentwürfen und Ansprüchen in einer großen Vielfalt unterschiedlicher Wohnquartiere. Das ist ein wesentlicher Teil der besonderen Anziehungskraft, die Berlin im Wettbewerb mit anderen Metropolenregionen auszeichnet.

Wohnen in Berlin muss dieser Vielfalt auch in Zukunft mit einem großen Spektrum an Wohnformen und Preislagen Rechnung tragen. Dazu ist es notwendig, den Wohnungsbestand bedarfsgerecht anzupassen, preiswerte Wohnungen zu erhalten, neue Wohnungen durch Umnutzung und Umbau bestehender Gebäudesubstanz zu schaffen und vor allem ein ausreichendes Bauflächenangebot für Wohnungsneubau bereitzustellen, vorzugsweise in städtebaulich integrierten und durch öffentlichen Nahverkehr gut erschlossenen Lagen. Dabei gilt es, die Wohnquartiere in stadtverträglicher Verdichtung und ansprechender gestalterischer Qualität als Wohnort für breite Bevölkerungsschichten mit einem attraktiven und sicheren Wohnumfeld in stabilen sozialen Nachbarschaften weiterzuentwickeln. Eine ausgewogene stadträumliche Verteilung preiswerter Wohnungen in der gesamten Stadt trägt dazu bei, die bestehende sozial und funktional stabile Mischung als besondere Qualität der Stadt Berlin zu sichern.

Leitlinien des StEP Wohnen 2025

Das Leitbild des StEP Wohnen 2025 wird durch sieben Leitlinien präzisiert. Die Leitlinien beschreiben die zentralen Herausforderungen, Ziele und Aufgaben. Eine ausführliche Darstellung der Leitlinien erfolgt in Kapitel 3.1.

Leitlinie 1: Berlin braucht Wohnungsneubau

Leitlinie 2: Berlin sichert die soziale und funktionale Mischung

Leitlinie 3: Berlin braucht Wohnungsneubau für alle

Leitlinie 4: Berlin gestaltet die Vielfalt der Wohnquartiere

Leitlinie 5: Berlin gestaltet den demografischen Wandel

Leitlinie 6: Berlin gestaltet den energetischen Wandel

Leitlinie 7: Berlin entwickelt sich baulich und ökologisch im Gleichgewicht

1.3 Dialogorientierter Bearbeitungsprozess

Der StEP Wohnen 2025 wurde in einem dialogorientierten Verfahren erarbeitet, um die Öffentlichkeit, Politik und zentrale Akteure auf dem Wohnungsmarkt einzubeziehen. Vier unterschiedliche Beteiligungsformen begleiteten die Erstellung:

- **Begleitkreis:** Ziel war es, wichtige Vertreter des Wohnungsmarktes, die ein breites Spektrum an Interessen abbilden, in den Erarbeitungsprozess als Akteure und Experten einzubinden, sie über Inhalte und den Sachstand zu informieren, ihre Anregungen in die Bearbeitung einfließen zu lassen und die jeweiligen Ergebnisse mit ihnen rückzukoppeln. Der Begleitkreis bestand aus rund 30 Teilnehmern, darunter Verbände, Kammern, Vertreter des Rats der Bürgermeister und der Abgeordnetenhaus-Fraktionen.
- **Expertenrat:** Der Expertenrat hat in mehreren Werkstattgesprächen die inhaltlichen Schwerpunkte des StEP Wohnen 2025 diskutiert. Mitglieder des Expertenrats waren Dr. Elke Becker (DIFU), Sophia Eltrop (HOWOGE), Michael Sachs (Staatsrat und Wohnungsbaukoordinator Hamburg), Andreas Schulten (bulwiengesa) und Renate Szameitat (GEWOS).
- **Bezirksteilnahme:** Neben der regelmäßigen Vertretung im Begleitkreis und der Unterrichtung und Diskussion in den Amtsleiter- und Bezirksstadträtesitzungen während des Erarbeitungsprozesses waren die Bezirke durch intensive Abstimmungen wesentlich an der Festlegung der Wohnbauflächenpotenziale beteiligt.
- **Öffentliche Veranstaltungen** der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemeinsam mit der Friedrich-Ebert-Stiftung. Sie hatten zum Ziel, in einen Dialog mit der Stadtgesellschaft zur Weiterentwicklung der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Berlin einzutreten.

2 Grundlagen

2.1 Gegenwärtige Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt

Dieses Kapitel liefert die Datengrundlagen für eine Einordnung und Beurteilung der zukünftigen Entwicklung und Bedarfe (vgl. Kapitel 2.2) im Kontext der vergangenen Entwicklung, für die definierten Leitlinien und Ziele (vgl. Kapitel 3) und die räumlichen und sachlichen Handlungsbedarfe (Orte und Aufgaben).

- **Entwicklung der Nachfrage:** Kapitel 2.1.1 gibt einen Überblick über die wesentlichen Determinanten der Wohnungsnachfrageentwicklung sowie der soziodemografischen Bevölkerungsstruktur in den letzten zehn Jahren. Es erlaubt im Zusammenhang mit Kapitel 2.2.2 eine Bewertung der künftigen quantitativen Nachfrageentwicklung. In den Leitlinien „Berlin braucht Wohnungsneubau für alle“ und „Berlin sichert soziale und funktionale Mischung“ gibt es zudem wichtige Hinweise bezüglich der Aufgaben und Orte der Wohnungsnachfrage.
- **Entwicklung des Angebotes:** Kapitel 2.1.2 beschreibt im Überblick die Struktur des gegenwärtigen Wohnungsbestandes sowie die (kleinräumige) Entwicklung der Baufertigstellungen nach Art der Flächeninanspruchnahme. Vor diesem Hintergrund können zukünftige Handlungsbedarfe eingeordnet werden.
- **Marktentwicklung:** Kapitel 2.1.3 verdeutlicht die Auswirkungen der ungleichen Entwicklung zwischen Angebot und Nachfrage mit dem Ergebnis steigender Preise und sinkender Leerstände. Es zeigt die Handlungsbedarfe in Bezug auf die quantitativen und qualitativen Ziele des Wohnungsneubaubedarfs auf.
- **Entwicklung der Wohnungsmarktregion:** Der Berliner Wohnungsmarkt ist nicht auf das Land Berlin beschränkt, sondern umfasst auch das Umland. Der Suburbanisierung sollte entgegen gewirkt werden. Kapitel 2.1.4 beschreibt daher die Grundstruktur der Wohnungsmarktregion insgesamt.

Innerhalb Berlins wird eine teilräumliche Betrachtung angestrebt, die einerseits klein genug ist, um strukturell homogene Teilräume abzubilden, andererseits aber groß genug, um noch handhabbar zu sein und die entsprechenden Daten zur Verfügung zu stellen. Berlin hat ein hierarchisches System „Lebensweltlich Orientierter Räume (LOR)“ aufgebaut, das von der kleinsten Einheit der ca. 16.000 „Statistischen Blöcke“ mit ca. 200 Einwohnern über die 447 „Planungsräume“ (PLR) mit durchschnittlich ca. 8.000 Einwohnern, die nächstgrößere Einheit der 138 „Bezirksregionen“ (BZR) mit durchschnittlich ca. 25.000 Einwohnern, weiter über die 60 „Prognoseräume“ (PGR) mit durchschnittlich ca. 60.000 Einwohnern bis zu den 12 Bezirken mit durchschnittlich 300.000 Einwohnern und schließlich zur Gesamtstadt reicht (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Systematik der „Lebensweltlich Orientierten Räume (LOR)“



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Darstellungen des StEP Wohnen 2025 beziehen sich im System der „Lebensweltlich Orientierten Räume (LOR)“ in der Regel auf die räumliche Einheit der „Prognoseräume“, die im Durchschnitt ca. 60.000 Einwohner umfassen. Soweit entsprechende Daten vorliegen, werden im Einzelfall auch kleinere räumliche Einheiten wie z.B. die „Planungsräume“ herangezogen.

2.1.1 Entwicklung der Nachfrage

2.1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Gestiegener positiver Wanderungssaldo Berlins

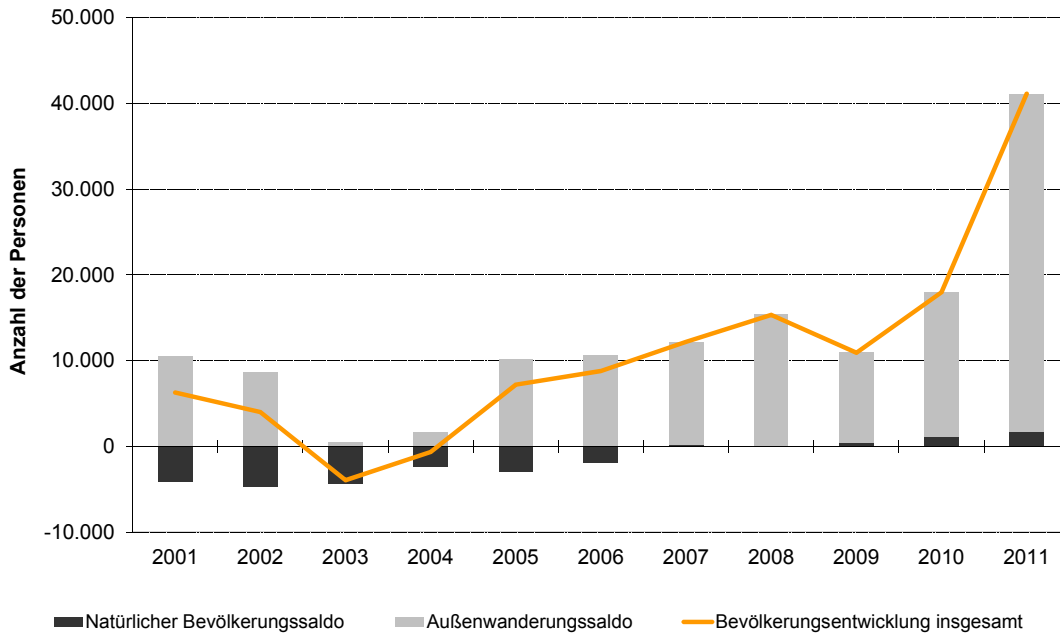
Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 lebten in Berlin zum Stand vom 09.05.2011 3,292 Mio. Einwohner. Fortgeschrieben auf den Stand vom 31.12.2011 ergibt sich eine Einwohnerzahl von 3,326 Mio. Innerhalb von acht Monaten ist die Zahl der Einwohner um fast 34.000 gestiegen. Dieser Wachstumstrend hat sich nach den Ergebnissen des Melderegisters mit einem Anstieg von 42.000 Personen auch im Jahr 2012 fortgesetzt.

Seit 1990 können vier Phasen der Bevölkerungsentwicklung in Berlin unterschieden werden. In den Anfangsjahren nach der Wiedervereinigung stieg die Zahl der Einwohner bis 1993 zunächst an, war dann bis zum Jahr 2000 rückläufig, stagnierte in der dritten Phase bis 2004 und steigt seitdem wieder an. Zwischen 2004 bis 2012 ist die Zahl der Einwohner Berlins um über 150.000 gewachsen, allein in den letzten drei Jahren 2010 bis 2012 um rd. 100.000.

Das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre in Berlin ist in erster Linie das Ergebnis gestiegener Wanderungsgewinne (vgl. Abbildung 3). Seit 2005 beträgt der Wanderungssaldo jährlich mindestens 10.000 Personen, und dies, obwohl in den Jahren 2009 und 2010 eine Einwohnerregister-Bereinigung erfolgte und Personen, denen im Zuge der Einführung der Steuer-Identifikationsnummer keine Nummer zugestellt werden konnte, von Amts wegen abgemeldet wurden. Trotz dieser Registerbereinigung stieg im Jahr 2011 der positive Wanderungssaldo auf ca. 39.000 Personen.

Demgegenüber ist der Beitrag der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefälle) für den zurückliegenden Zehnjahreszeitraum in seiner Größenordnung eher zu vernachlässigen. Allerdings zeigte sich auch hier in der Entwicklung eine positive Trendwende seit dem Jahr 2007.

Abbildung 3: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2001 bis 2011

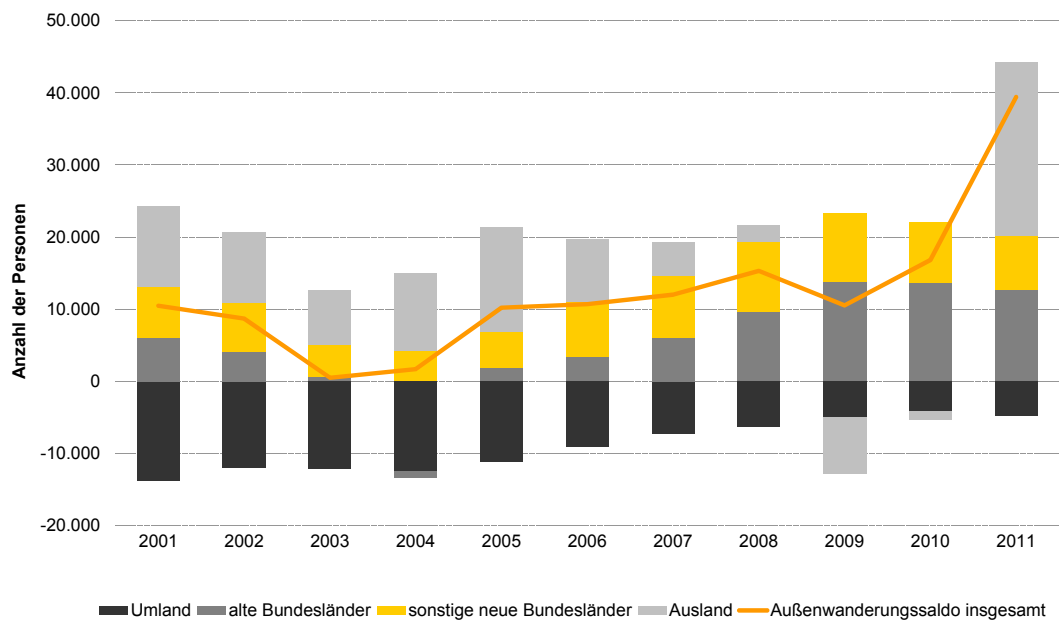


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen empirica

Herkunft: Wanderungsgewinne vor allem aus den alten Bundesländern

Der gesamte Wanderungsüberschuss der letzten zehn Jahre in Höhe von gut 125.000 Personen resultiert in etwa zu gleichen Teilen aus den positiven Wanderungssalden aus den alten Bundesländern, den neuen Bundesländern (ohne Umland) und dem Ausland. Der positive Trend ist auf unterschiedliche Entwicklungen zurückzuführen: die negativen Wanderungssalden gegenüber dem Umland sind bis 2010 kontinuierlich gesunken, die positiven Wanderungssalden gegenüber den sonstigen neuen Bundesländern haben sich zwischen 2003 und 2009 mehr als verdoppelt, sind seitdem allerdings wieder leicht rückläufig. Besonders positiv haben sich im Jahr 2011 auch die Wanderungssalden mit dem Ausland entwickelt (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Außenwanderungssaldo Berlins nach Ziel- und Herkunftsräumen 2001 bis 2011



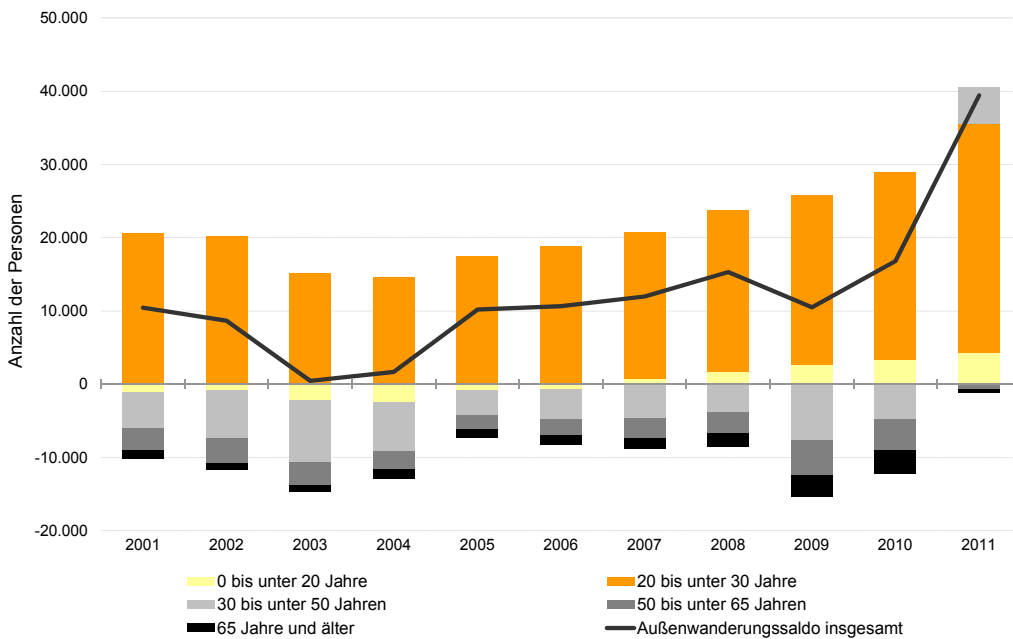
* Hinweis: Die negativen Wanderungssalden gegenüber dem Ausland in den Jahren 2009 und 2010 sind Folge der Registerbereinigungen. Tatsächlich dürfte auch in diesen Jahren der Wanderungssaldo positiv ausgefallen sein.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Altersstruktur: Gewinne vor allem bei den 20- bis unter 30-Jährigen

Lange Zeit war der positive Wanderungssaldo Berlins in erster Linie durch die hohe Zuwanderung der besonders mobilen Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen bestimmt, die in Berlin ihre Ausbildung und Studium begannen, und von denen anschließend auch ein Teil in Berlin blieb. In den letzten Jahren hat sich auch hier eine Trendwende abgezeichnet. Es wandern auch immer mehr junge Erwerbstätige im Alter von 28 bis 40 Jahren, vor allem aus den alten Bundesländern und dem Ausland nach Berlin zu. In Folge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung hat Berlin hinsichtlich des Alters und auch hinsichtlich der Herkunftsregionen seine Zuwanderungsbasis verbreitet. Berlin gewinnt immer mehr an Attraktivität für jüngere Personen, die im Erwerbsleben stehen (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Wanderungen nach Altersgruppen von und nach Berlin von 2001 bis 2011



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Kleinräumige Entwicklung der Bevölkerung 2001 bis 2011

Die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung verlief kleinräumig sehr unterschiedlich (vgl. Abbildung 6). Neben Planungsräumen mit sehr hohen Bevölkerungszuwächsen gibt es auch Planungsräume, in denen die Zahl der Einwohner in den letzten zehn Jahren zurückgegangen ist.

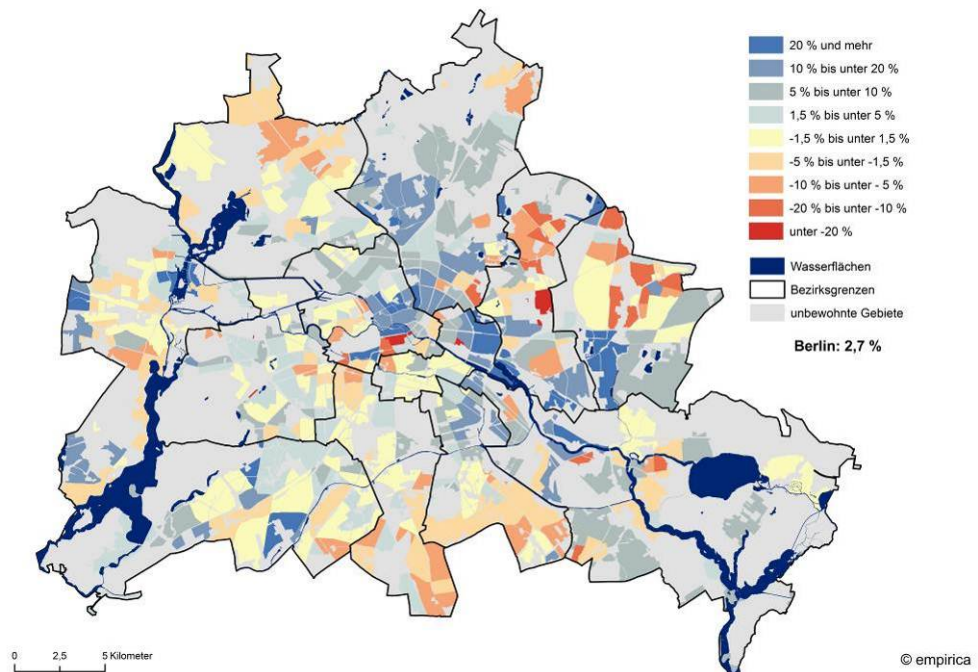
Am größten fielen die Bevölkerungsgewinne in den zentralen, den nördlichen und östlichen Planungsräumen der Inneren Stadt aus. Von hier setzt sich die Entwicklung in Richtung Nordosten (Pankow) und Osten in die Einfamilienhausgebiete von Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf fort. In Teilen ist bereits ein Ausweichen der Nachfrager von zentralen Standorten auf weniger zentrale, aber attraktive Wohnstandorte erkennbar (nördliches Pankow und südliches Weißensee). Daneben haben einige Planungsräume in den attraktiven südwestlichen Wohnlagen deutlich an Einwohnern gewonnen. Naturgemäß ist eine Korrelation zwischen der Bautätigkeit und der Bevölkerungsentwicklung erkennbar. Räume mit hohen Wohnungsbaufertigstellungen haben sich deutlich dynamischer entwickelt (z.B. Rummelsburger Bucht, Eldenaer Straße) als andere.

Planungsräume mit rückläufiger Zahl an Einwohnern finden sich vor allem im äußeren Stadtbereich und hier insbesondere in den Großwohnsiedlungen und Einfamilienhausgebieten mit relativ hohem Altersdurchschnitt (z.B. Hermsdorf).

Bemerkenswert an der kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung ist die Wanderungsstruktur: Alle Planungsräume der Inneren Stadt verlieren an Bevölkerung durch Binnenwanderungen in die Äußere Stadt, insbesondere in die südwestlichen und östlichen Einfamilienhausgebiete, und in noch relativ zentrale Gebiete im Nordosten, Osten und Südosten (z.B. südliches Pankow, südliches Weißensee, Alt-Treptow, Lichtenberg-Nord). Die Planungsräume der Inneren Stadt gewinnen an Bevölkerung ausschließlich durch eine Außenzuwanderung, während in nahezu

allen Planungsräumen der Äußeren Stadt (bis auf wenige Großwohnsiedlungsbereiche am Stadtrand) die Binnenwanderungssalden positiv sind.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in den Planungsräumen in Berlin von 2001 bis 2011



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Basis: Einwohnerregister von Berlin)

Hinweis: Daten auf Ebene der Planungsräume werden aus dem Berliner Melderegister generiert und können daher von den Daten zur fortgeschriebenen Bevölkerung und dem Zensus in den Bezirken und der Gesamtstadt aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage abweichen.

2.1.1.2 Wohnungsnachfrage

Überblick: Überproportional steigende Wohnungsnachfrage im Vergleich zur Bevölkerung

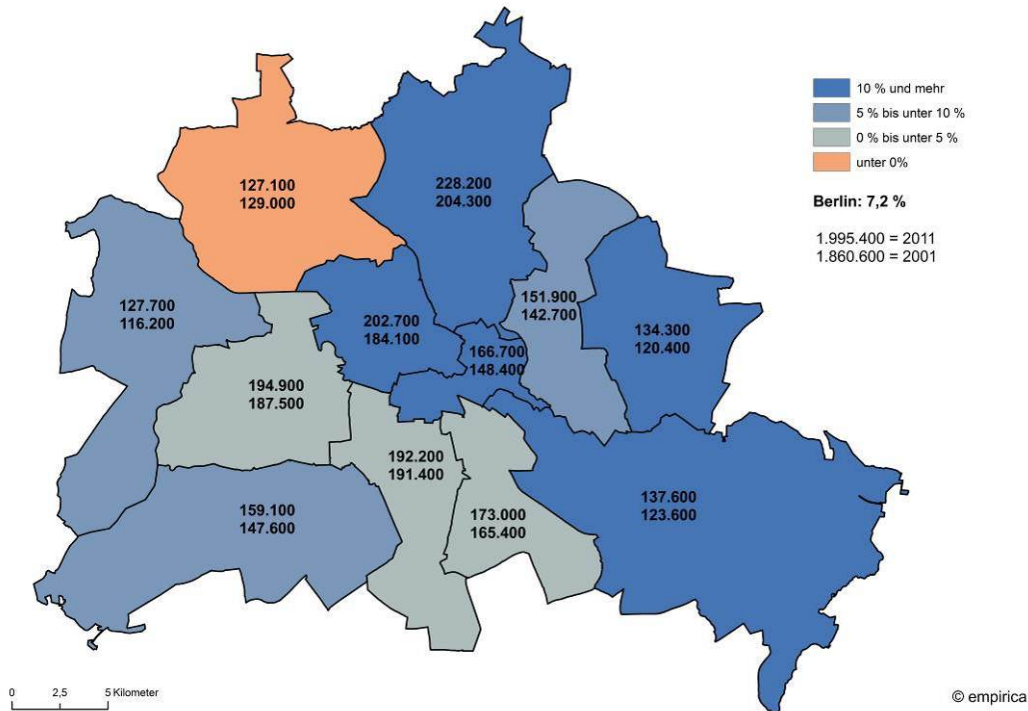
In den zurückliegenden zehn Jahren ist die Zahl der Privathaushalte nochmals stärker gestiegen als in den 1990er Jahren (vgl. Abbildung 7). Seit dem Jahr 2001 nahm die Zahl der Privathaushalte um fast 135.000 auf fast 2 Mio. zu (plus 7,2 % bzw. durchschnittlich 0,7 % p.a.). Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von etwa 13.500 Haushalten. Im Vergleich zur Entwicklung der Bevölkerungszahl (plus 3,3 %) erhöhte sich die Zahl der Privathaushalte auch im letzten Jahrzehnt, als Folge einer veränderten Haushaltsgrößenstruktur (Zunahme kleinerer Haushalte), überproportional.

Teilräumliche Entwicklung 2001 bis 2011: Unterschiede zwischen den Bezirken

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ist nicht allein eine Funktion der Bevölkerungsentwicklung, sondern hängt auch von der Altersstruktur der Bevölkerung ab. Dies wird deutlich, wenn man Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung kleinräumig vergleicht. Nicht überall dort, wo die Bevölkerung überproportional angestiegen ist, muss die Entwicklung der Zahl der Haushalte in gleichem Maß verlaufen sein. Im Allgemeinen zeigen sich jedoch vergleichbare Verlaufsmuster.

Mit Ausnahme des Bezirks Reinickendorf erhöhte sich die Anzahl der Haushalte in allen Bezirken. In Friedrichshain-Kreuzberg fiel der Anstieg mit über 12 % relativ am stärksten aus, gefolgt von Pankow (11,7 %) und Marzahn-Hellersdorf (11,6 %). Die Zahl der Privathaushalte im Berliner Süden und in der westlichen Innenstadt erhöhte sich hingegen geringer. In Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf betrug das Wachstum der Haushaltszahl nur zwischen 4 und 5 % (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Entwicklung der Privathaushalte in den Berliner Bezirken zwischen 2001 und 2011



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

2.1.1.3 Sozioökonomische Nachfragestruktur

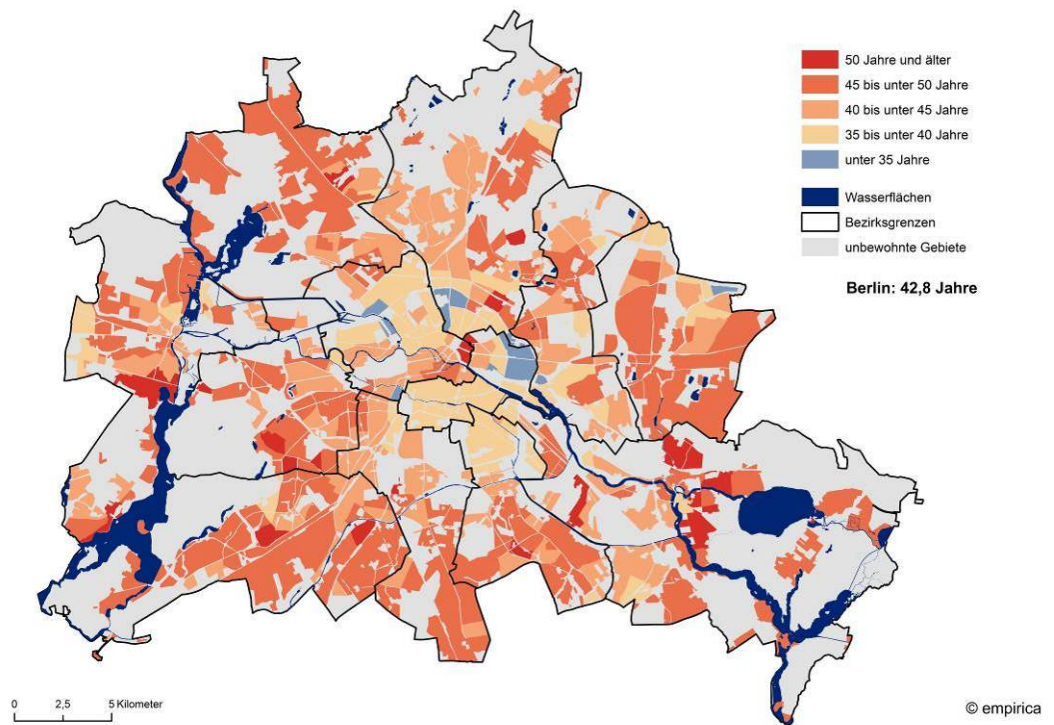
Bevölkerung nach Alter

Die Berliner Bevölkerung lebt länger. Betrug das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Jahr 2001 noch gut 41 Jahre, liegt es heute um fast zwei Jahre höher bei rund 43 Jahren. Zwischen dem Bezirk mit der durchschnittlich jüngsten Bevölkerung und dem mit der ältesten Bevölkerung liegen fast zehn Jahre Unterschied: In Friedrichshain-Kreuzberg ist die Bevölkerung im Durchschnitt gut 37 Jahre alt in Steglitz-Zehlendorf 46 Jahre.

Zwischen den Planungsräumen gibt es deutliche Unterschiede beim Durchschnittsalter der Bevölkerung (vgl. Abbildung 8). Die Unterschiede sind zum einen Folge von selektiven Wanderungen und zum anderen von der überwiegenden Bauform bzw. dem Gebäudealter vor Ort. Den jüngsten Altersdurchschnitt haben generell die Planungsräume der Inneren Stadt und hier insbesondere die Gründerzeitgebiete. Dies sind die bevorzugten Zielgebiete der von außen zuziehenden 20- bis unter 30-jährigen Personen. Eine Ausnahme hiervon bilden u.a. die Plattenbaugebiete östlich des Alexanderplatzes, in denen noch viele Erstbezieher wohnen.

Mit steigender Entfernung vom Stadtzentrum erhöht sich in der Regel das Durchschnittsalter als Folge der Binnenwanderungsstruktur (sog. Kaskadenwanderungen) und der dominanten Siedlungsformen. In den relativ homogenen Großwohnsiedlungen im äußeren Stadtbereich altert auch die Bevölkerung homogen. Gleiches gilt zum Teil für Einfamilienhausgebiete. Dieser Alterungsprozess vollzieht sich in diesen Gebieten, obwohl sie Zielgebiete von Familien aus der Inneren Stadt sind (Familienwanderungen an den Stadtrand).

Abbildung 8: Durchschnittsalter in den Planungsräumen 2011

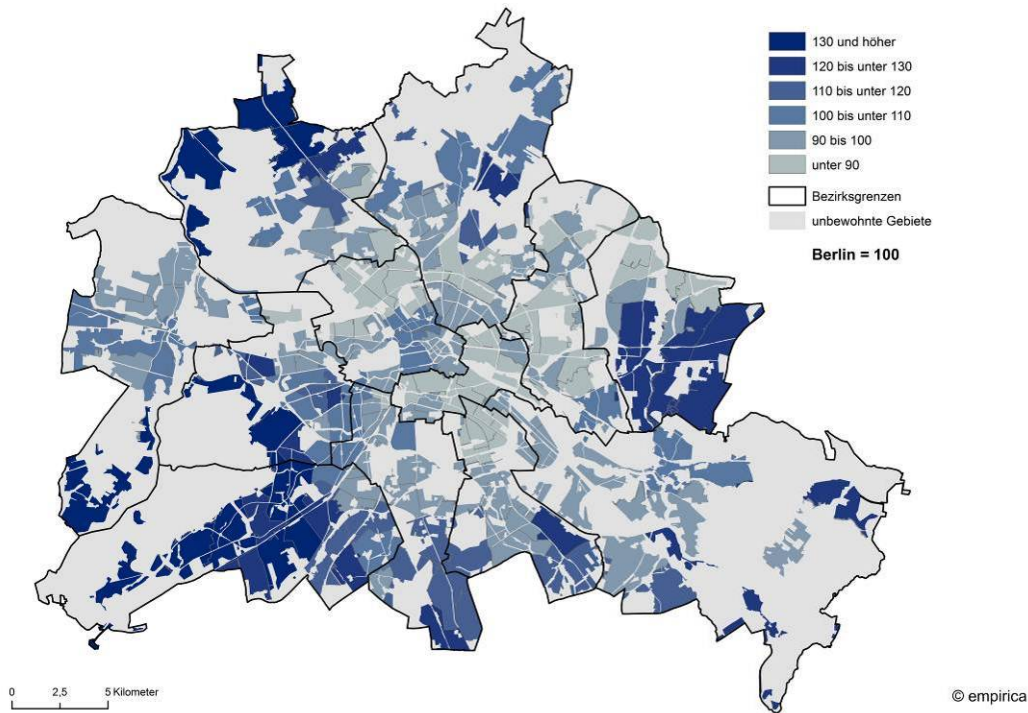


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Kaufkraft und soziale Situation in räumlicher Differenzierung

Die Kaufkraft der Berliner Bevölkerung ist ein Spiegelbild der sozialen Bevölkerungsverteilung (vgl. Abbildung 9). Die Bevölkerung mit der höchsten Kaufkraft wohnt überwiegend in den Einfamilienhausgebieten der Äußeren Stadt (z.B. Zehlendorf, Frohnau, Kaulsdorf, Mahlsdorf, Rahnsdorf). Stark unterdurchschnittlich fällt dagegen die Kaufkraft in einem Halbkreis um die zentralen innerstädtischen Lagen von Wedding über den nördlichen Prenzlauer Berg / südlicher Weißensee über Friedrichshain bis nach Kreuzberg / Nord-Neukölln sowie vor allem in den Großwohnsiedlungen an den Stadträndern aus. Eine Ausnahme von der tendenziell unterdurchschnittlichen Kaufkraft der in der inneren Stadt lebenden Bevölkerung bilden einzelne Planungsräume in den Bezirken Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und teils auch in Pankow (Prenzlauer Berg).

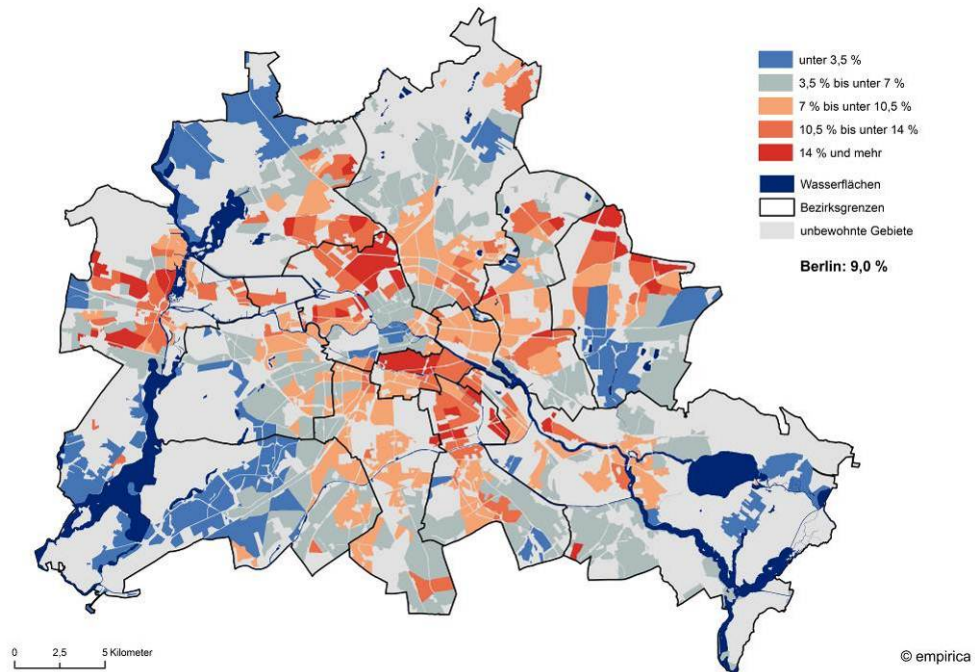
Abbildung 9: Indizierte durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner in den Berliner Postleitzahlgebieten im Jahr 2010



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Dass die unterdurchschnittliche Kaufkraft in eher innerstädtischen Lagen nur in zweiter Linie auf den hohen Anteil der dort lebenden Bevölkerung im Ausbildungsalter zurückzuführen ist, belegt die räumliche Darstellung der Erwerbssituation (vgl. Abbildung 10). Überdurchschnittlich von Arbeitslosigkeit betroffen sind insbesondere Einwohner im nördlichen Neukölln (u.a. Silbersteinstraße), in Friedrichshain-Kreuzberg (z.B. Oranienplatz), im Wedding (z.B. Leopoldplatz) sowie in den Großwohnsiedlungen am Stadtrand (u.a. Märkisches Viertel, Falkenhagener Feld oder Marzahn-Nord).

Abbildung 10: Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) in den Planungsräumen 2011



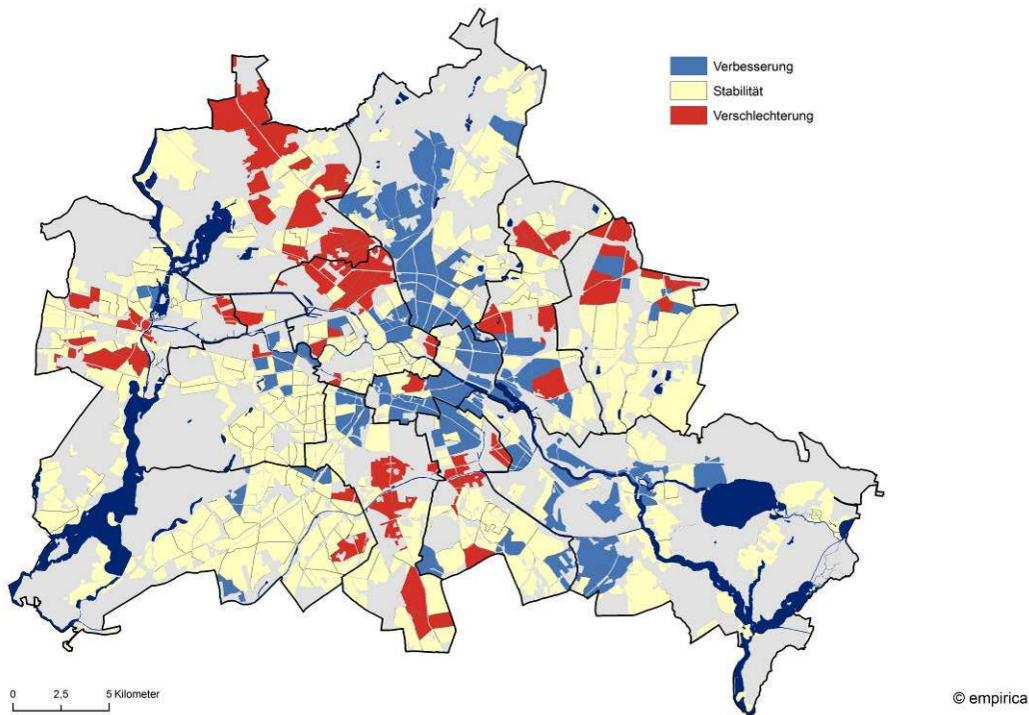
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Räumliche Dynamik von sozialen Veränderungsprozessen

Im Zeitraum von 2006 bis 2011 hat sich die Zahl der erwerbsfähigen Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB-II-Empfänger) in Berlin um rd. 8 % auf rund 370.000 Personen reduziert. Die räumliche Konzentration dieser Personengruppe hat sich im gleichen Zeitraum kaum verändert, d.h. gemessen am Dissimilaritätsindex ist es nicht zu einer weitergehenden Segregation von erwerbsfähigen SGB-II-Empfängern in Berlin gekommen. Gleichwohl gibt es auf Planungsebene ganz unterschiedliche räumliche Tendenzen bezüglich der Entwicklung des relativen Anteils der erwerbsfähigen SGB-II-Empfänger.¹ Neben Planungsräumen, in denen ihr Anteil abgenommen hat, gibt es auch Planungsräume mit stabilem oder zunehmendem Anteil (vgl. Abbildung 11). Ihr Anteil hat abgenommen in innerstädtischen Planungsräumen Schönebergs, Kreuzbergs, Friedrichshains, Prenzlauer Bergs, aber auch in Planungsräumen der Äußeren Stadt, vor allem entlang einer nördlichen (Pankow) und einer südöstlichen Achse (Tropow-Köpenick). Planungsräume, in denen der Anteil zugenommen hat, befinden sich nicht nur in der Äußeren Stadt (hier ist die Entwicklung sehr heterogen und sehr kleinräumig), sondern vor allem auch in Planungsräumen in relativer Nähe zum S-Bahn-Ring (Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Lichtenberg und vor allem Wedding und südliches Reinickendorf). Diese Muster von Veränderungsprozessen bei der räumlichen Konzentration von erwerbsfähigen SGB-II-Empfängern bestätigen nicht die These von Verdrängungsprozessen aus innerstädtischen Räumen an die Stadtränder. Vielmehr ist eine Verschiebung der Konzentration einkommensschwächerer Haushalte von den zentralen innerstädtischen Lagen in die innerstädtischen Randlagen zu beobachten. Diese Ergebnisse korrespondieren mit den jüngsten Erkenntnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung.

¹ Die relative Entwicklung wird gemessen an der Veränderung des Anteils der erwerbsfähigen SGB-II-Bezieher im Planungsraum an allen erwerbsfähigen SGB-II-Empfängern in Berlin im Bezug zum Anteil aller erwerbsfähigen Personen im Planungsraum an allen erwerbsfähigen Personen in Berlin im Alter von 15 bis 65 Jahren im Zeitraum von 2006 bis 2011.

Abbildung 11: Kleinräumige Dynamik der relativen Veränderung der Zahl erwerbsfähiger SGB-II-Bezieher 2006-2011



* Hinweis: Verbesserung = Planungsräume, die sich bezogen auf die Veränderung des „planungsraumbestimmten Dissimilaritätsindex“ mind. 0,02 %-Punkte besser entwickelt haben als der Median, Stabilität = Planungsräume mit einer Streuung um max. 0,02 % um den Median, Verschlechterung = Planungsräume, die sich mind. um 0,02 %-Punkte schlechter als der Median entwickelt haben.

Quelle: empirica nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

2.1.2 Angebotsentwicklung

2.1.2.1 Bautätigkeit

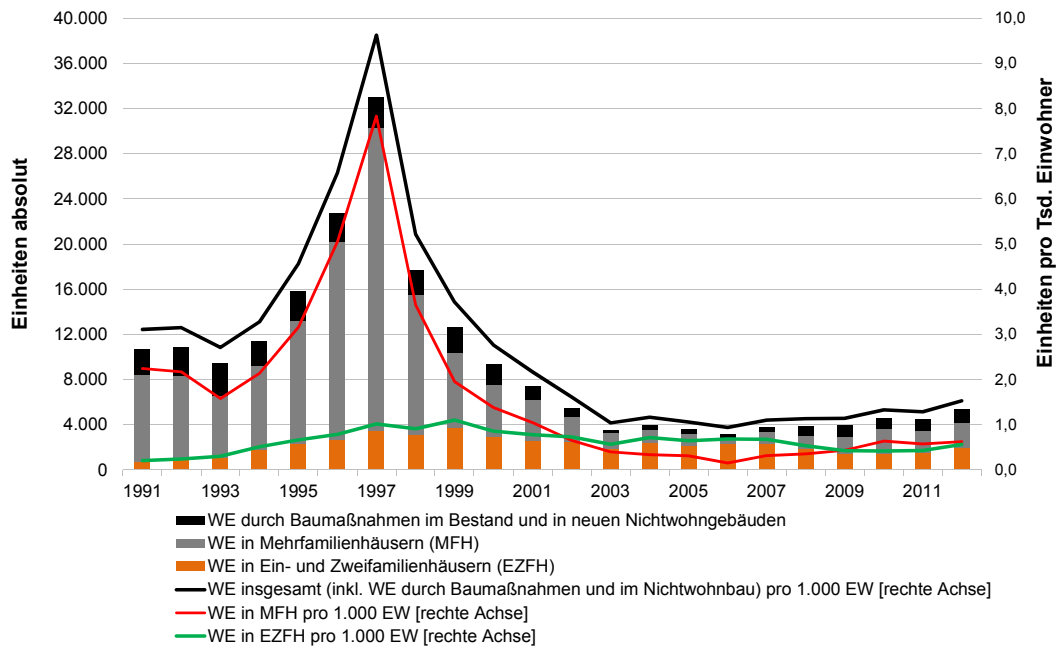
Bautätigkeit steigt von niedrigem Niveau wieder leicht an – mehr Geschosswohnungen und Umnutzung im Bestand

Gestützt durch die Wohnungsneubauförderung und die Erwartungen nach der Wiedervereinigung setzte in den 1990er Jahren ein Boom bei den Wohnungsbaufertigstellungen ein, der im Jahr 1997 mit fast 33.000 Einheiten seinen Höhepunkt erreichte. In den darauffolgenden zehn Jahren gingen die Fertigstellungen rapide auf rd. 3.200 neuen Wohnungen im Jahr 2006 zurück. Seitdem sind die Zahl neu gebauter Wohnungen wieder leicht auf zuletzt gut 5.400 Einheiten gestiegen. Das entspricht zwar einem Wiederanstieg von 70%, gemessen an der Nachfrageentwicklung ist diese Wohnungsbautätigkeit in Berlin aber immer noch zu niedrig. Dem jährlichen Einwohnerzuwachs und der Zunahme der Haushaltszahlen standen in den vergangenen vier Jahren im Durchschnitt nur rund 4.600 neue Wohneinheiten pro Jahr gegenüber, darunter rund 3.600 in Neubauten (vgl. Abbildung 12).

Mit dem leichten Wiederanstieg der Wohnungsfertigstellungen verschieben sich parallel auch die Marktsegmente. In den 1990er Jahren erzielte der Geschosswohnungsneubau noch einen Marktanteil am gesamten Wohnungsneubau von über 80%. Im vergangenen Zehnjahreszeit-

raum sank der Anteil auf durchschnittlich nur noch 42 %. Im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2012 erhöhte sich dieser Anteil auf 55 %. Seit 2009 werden im Geschosswohnungsneubau wieder mehr neue Wohnungen fertiggestellt als im individuellen Wohnungsbau. Allerdings erzielte im letzten Jahr das Eigenheimsegment mit einem Anstieg von fast 32 % die größte Wachstumsrate.

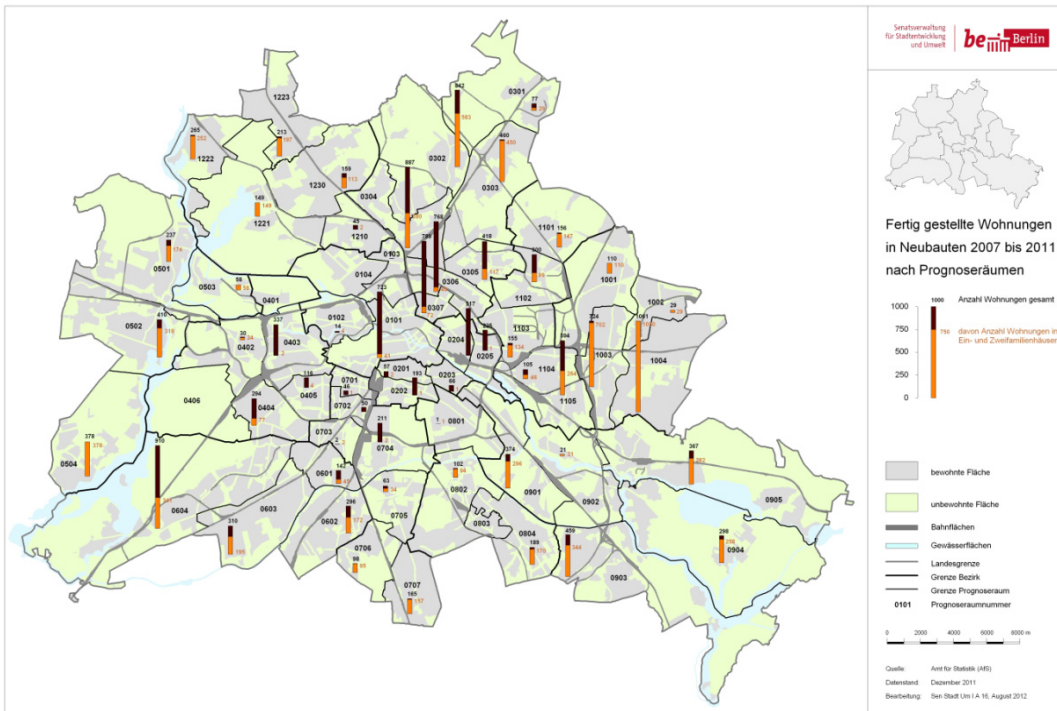
Abbildung 12: Entwicklung der Baufertigstellungen in Berlin von 1991 bis 2012



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Kleinräumig differenziert wurden im Zeitraum von 2007 bis 2011 am meisten Wohnungen im Südwesten Berlins, in den zentralen östlichen Lagen (Mitte, nördlicher und südlicher Prenzlauer Berg) sowie in nordöstlichen (Pankow, Buch) und östlichen Planungsräumen (Kaulsdorf/Mahlsdorf) fertiggestellt. Je weiter am Stadtrand der Planungsraum, desto höher ist der Ein- und Zweifamilienhausanteil und umgekehrt. Eine Ausnahme davon bildet der Alt-Bezirk Zehlendorf, in dem der Geschosswohnungsanteil leicht überwiegt (vgl. Abbildung 13).

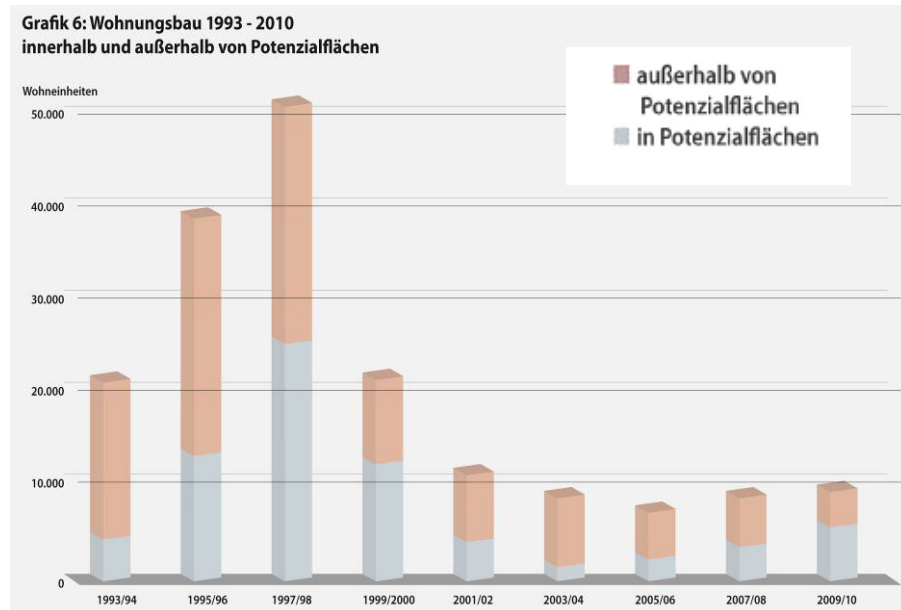
Abbildung 13: Entwicklung der Baufertigstellungen in den Berliner Prognoseräumen zwischen 2007 und 2011



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt führt seit 1997 ein Flächenmonitoring, das alle seit der Wiedervereinigung Berlins in Veränderung befindlichen Bau- und Freiflächen sowie die dementsprechenden Potenziale jeweils über 1 ha Flächengröße erfasst. Mit rund 60 % entfiel der größte Anteil der Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum von 1993 bis 2010 auf Flächen unter 1 ha, die nicht im Flächenmonitoring erfasst sind (z.B. klassische Baulücken, Nachverdichtungen oder Umnutzungen auf kleinen Flächen). Etwa 40 % des Wohnungsbaus wurden auf den im Flächenmonitoring erfassten Potenzialflächen über 1 ha errichtet. Nachdem mit dem Rückgang der Wohnungsfertigstellungen auch die Bautätigkeit auf den erfassten Potenzialflächen gesunken war, deutet sich seit Mitte der 2010er Jahre eine Trendumkehr an: In den letzten beiden Jahren überwog erstmalig seit Beginn des Flächenmonitorings der Anteil der neu gebauten Wohnungen auf den Potenzialflächen mit mehr als 1 ha Flächengröße (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Wohnungsbau zwischen 1993 und 2010 innerhalb und außerhalb der Potenzialflächen des Flächenmonitorings

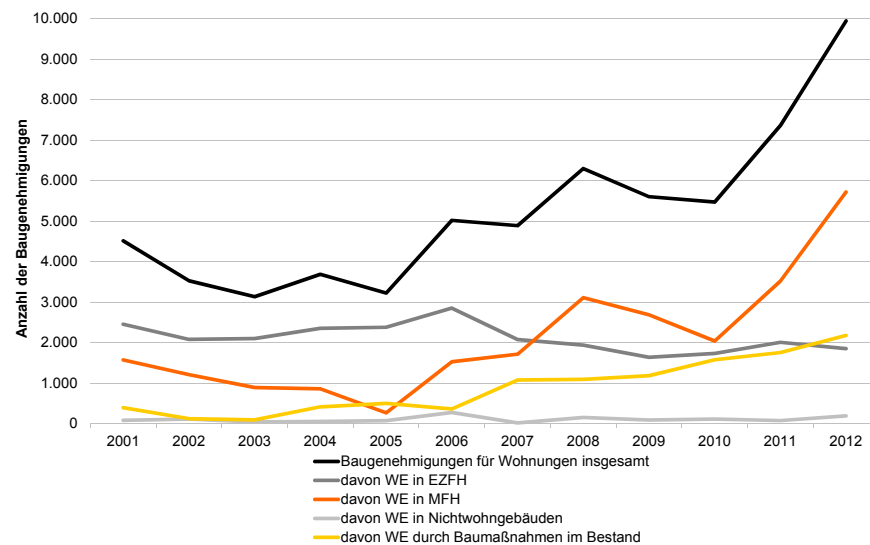


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bericht zur Flächenentwicklung in Berlin (2011)

Baugenehmigungen steigen aktuell wieder an

Auch die Baugenehmigungen (vgl. Abbildung 15), vor allem für Mehrfamilienhäuser, steigen. Die Talsohle der Baugenehmigungen wurde mit gut 3.100 Wohneinheiten im Jahr 2003 erreicht. Seit 2005 steigen die Baugenehmigungen im Trend wieder an und erreichten im Jahr 2012 schon fast die 10.000-er Grenze. Der Anstieg der Genehmigungszahlen geht aber nicht allein auf den Geschosswohnungsneubau zurück, sondern auch auf die hohe Dynamik von genehmigten Baumaßnahmen im Bestand (vor allem Dachgeschossausbau und Umnutzungen). Seit dem Jahr 2007 machten die Baumaßnahmen im Bestand im Durchschnitt mehr als 20 % aller Wohnungsbaugenehmigungen aus.

Abbildung 15: Anzahl der Baugenehmigungen in Berlin von 2001 bis 2012



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

2.1.2.2 Struktur des Wohnungsbestandes: Überblick

Tabelle 1: Überblick zum Wohnungsbestand in Berlin und Deutschland (Mai 2011)

Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur im Jahr 2011			
	WE Berlin	Anteil Berlin	Anteil Deutschland
Ein- und Zweifamilienhäuser (in Wohngebäuden)	189.679	10%	42%
Mehrfamilienhäuser (in Wohngebäuden)	1.651.861	87%	52%
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	28.123	1%	1%
Wohnungen in Wohnheimen	21.739	1%	4%
Wohnungen in bewohnten Unterkünften	919	0%	0%
Wohnungen insgesamt	1.892.321	100%	100%
Wohnungen (ohne bewohnte Unterkünfte) nach Baualter			
	WE Berlin	Anteil Berlin	Anteil Deutschland
Altbau	804.923	43%	25%
davon bis 1918	522.200	28%	14%
davon 1919 bis 1948	282.723	15%	11%
Neubau (ab 1949)	1.086.479	57%	75%
davon 1949 bis 1990	902.139	48%	56%
ab 1991	184.340	10%	19%
Wohnungen insgesamt	1.891.402	100%	100%
Wohnungen (ohne bewohnte Unterkünfte) nach Wohnungsgrößen			
	Berlin	Deutschland	
Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	72,1	90,1	
Durchschnittliche Raumanzahl (einschl. Küche)	3,5	4,4	
	WE Berlin	Anteil Berlin	Anteil Deutschland
nach Anzahl der Räume in der Wohnung			
1 Raum	74.385	4%	3%
2 Räume	343.419	18%	9%
3 Räume	635.397	34%	22%
4 Räume	514.847	27%	26%
5 Räume und mehr	323.354	17%	39%
insgesamt	1.891.402	100%	100%
nach Fläche der Wohnung (von ... bis ... unter m ²)			
Unter 40	191.029	10%	5%
40 - 59	540.922	29%	18%
60 - 79	591.577	31%	24%
80 - 99	287.503	15%	17%
100 - 119	131.836	7%	12%
120 - 139	72.476	4%	10%
140 und mehr	76.059	4%	13%
insgesamt	1.891.402	100%	100%
Wohnungen (ohne bewohnte Unterkünfte) nach Art der Nutzung			
	WE Berlin	Anteil Berlin	Anteil Deutschland
vom Eigentümer bewohnt (entspricht nicht Eigentümerquote)	279.617	14,8%	42,4%
Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	1.538.335	81,3%	52,1%
Ferien- und Freizeitwohnungen	6.488	0,3%	1,0%
leer stehend	66.962	3,5%	4,5%
insgesamt (inkl. Ferien- und Freizeitwohnungen)	1.891.402	100%	100,0%
Wohnungen (ohne bewohnte Unterkünfte) nach Heizungsart und Ausstattung			
	WE Berlin	Anteil Berlin	Anteil Deutschland
Heizungsart			
Fernheizung (Fernwärme)	632.641	33%	12%
Etagenheizung	264.976	14%	10%
Blockheizung	63.745	3%	2%
Zentralheizung	886.617	47%	70%
Einzel- oder Mehrraumöfen/Nachspeicher/keine Heizung	43.423	2%	7%
insgesamt	1.891.402	100%	100%
Ausstattung			
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	1.868.844	98,8%	98,4%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	6.214	0,3%	0,8%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	1.103	0,1%	0,3%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	15.241	0,8%	0,6%
insgesamt	1.891.402	100,0%	100,0%
Wohnungen (ohne bewohnte Unterkünfte) nach Eigentumsform des Gebäudes			
	WE Berlin	Anteil Berlin	Anteil Deutschland
Kommune (u.a. städt. Gesellschaften), Land, Bund	273.082	14,4%	6,4%
Genossenschaften	183.934	9,7%	5,1%
Privat / Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	940.993	49,8%	80,7%
Sonstige (Wohnungs-/Unternehmen, Org. oh. Erbszw. eck)	493.393	26,1%	7,8%
insgesamt	1.891.402	100,0%	100,0%

Quelle: Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

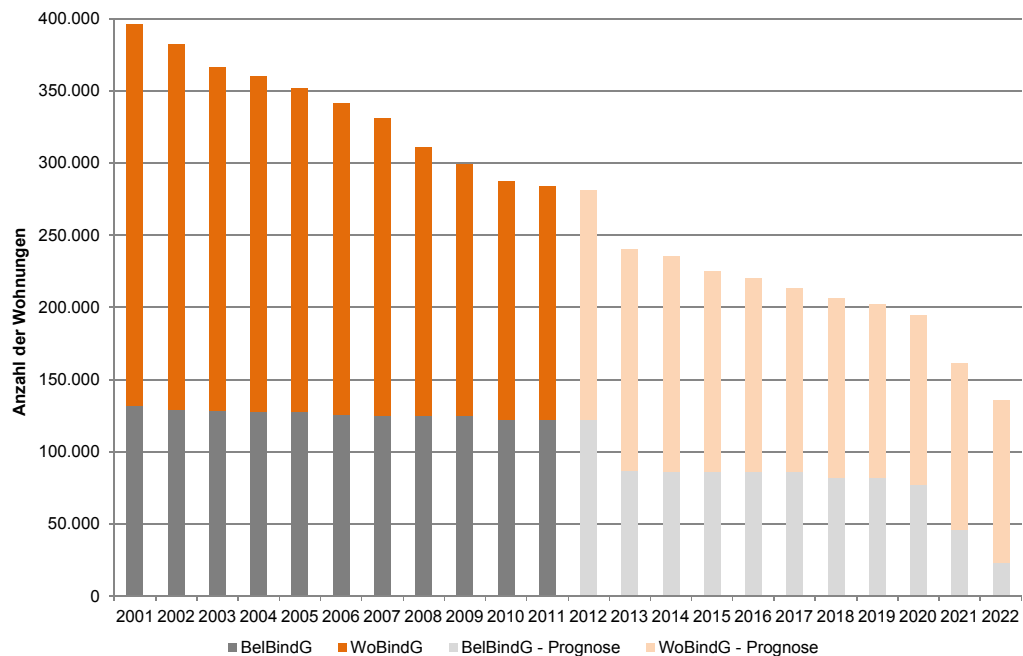
Entwicklung von Sozialwohnungen und des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes

Berlin verfügte Ende 2011 über einen belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach dem Wohnungsbindungs- und dem Belegungsbindungsgesetz von ca. 284.000 Wohneinheiten. Das entspricht rund 15 % des gesamten Wohnungsbestandes oder mehr als jeder siebten Wohnung. Aufgrund auslaufender Bindungen hat sich der Bestand an Sozialwohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz (Miete und Eigentum) in Berlin seit 2001 deutlich verringert (vgl. Abbildung 16). Der Anteil der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand ist seit 2001 von 14 % auf nunmehr 8,5 % gesunken. Auch zukünftig wird die Zahl von Sozialwohnungen bis 2022 sinken – nach aktueller Prognose auf rund 113.000.

Darüber hinaus gibt es noch eine größere Anzahl an Wohnungen im Ostteil Berlins, die auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) im Jahr 1996 neu zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt wurden. Aufgrund von Rückübertragungen hat sich dieser Wohnungsbestand seit 2001 von rund 132.000 auf 122.000 reduziert. Da das Belegungsbindungsgesetz mit dem 31.12.2013 endet, konnte aufgrund kooperationsvertraglicher Vereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den Genossenschaften für einen Teil dieser Wohnungen auch über das Jahr 2013 hinaus die Einhaltung einer Belegungsbindung vereinbart werden. Demnach wird der belegungsgebundene Wohnungsbestand nach BelBinG bis 2022 auf rund 23.000 zurückgehen.

In der Summe dieser Entwicklung wird der gesamte belegungsgebundene Wohnungsbestand (ohne ModInst-Wohnungen) bis 2022 um weitere knapp 50 % auf dann gut 135.000 Wohneinheiten sinken. Das entspricht einem Anteil von gut 7 % des heutigen Wohnungsbestandes.

Abbildung 16: Längerfristige Entwicklung des belegungsgebundenen Wohnungsbestands in Berlin 2001 bis 2011 und Prognose bis 2022



Hinweis: Die Zahlen enthalten nicht die ca. 23.000 „ModInst-Sozialwohnungen“.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Nach den gegenwärtigen Berliner Einkommensgrenzen als Voraussetzung für einen Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) für Sozial- und Belegungsbindungswohnungen lag die Berechtigtenquote im Jahr 2011 bei rund 57 % aller Berliner Haushalte. Die Mehr-

zahl der WBS-berechtigten Haushalte versorgt sich entsprechend über den freifinanzierten privaten Markt mit Wohnraum.

Im Jahr 2012 haben rund 23.000 Haushalte bzw. gut 1 % aller Haushalte einen WBS beantragt. Demgegenüber sind im Jahr 2012 fast 10.000 Sozialwohnungen durch Umzug frei geworden (6 % des Sozialwohnungsbestandes). Zwar liegt damit – rein rechnerisch – die Zahl der WBS-Anträge um mehr als das Doppelte über den frei gewordenen Sozialwohnungen, tatsächlich haben sich aber nur rund 15 % der Haushalte mit WBS im mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestand mit Wohnraum versorgt (rund 3.500). Die Anzahl liegt also deutlich unterhalb der freigewordenen Sozialwohnungen. Der größte Teil der Haushalte mit WBS hat sich entsprechend in anderen Beständen versorgt und / oder hat sich einen WBS vorsorglich beschafft, ist aber gar nicht umgezogen.

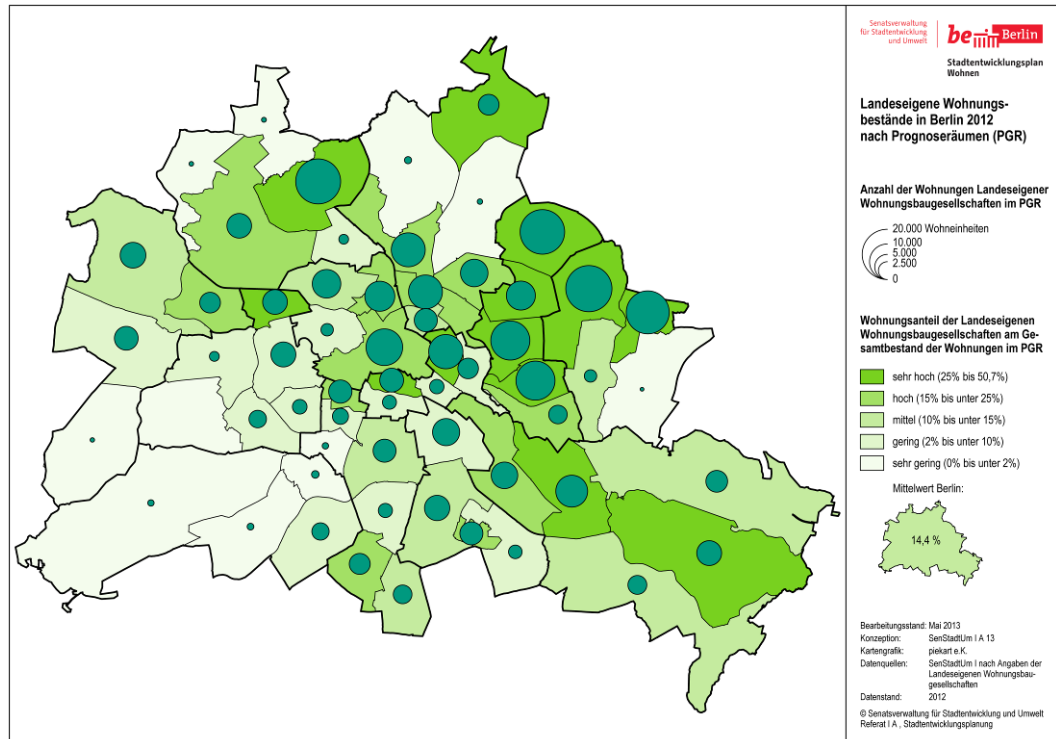
Bestand Landeseigener Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften

Die Wohnungen der sechs Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der ca. 80 größeren Wohnungsgenossenschaften haben in mehrfacher Hinsicht eine besondere Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Die Landeseigenen Bestände umfassen mit gegenwärtig rund 285.000 Wohnungen gut 14 % des gesamten Berliner Wohnungsbestands (vgl. Abbildung 17). Die größeren Wohnungsgenossenschaften verfügen mit z.Z. ca. 182.000 Wohnungen (das sind 99% aller Genossenschaftswohnungen) über knapp 10 % des Wohnungsbestands (vgl. Abbildung 18). Zusammen bewirtschaften sie derzeit rund ein Viertel aller Berliner Wohnungen (vgl. Abbildung 19).

Die Bestände der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die sich hauptsächlich aus den Bauphasen des 20. Jahrhunderts rekrutieren, sind gleichermaßen sowohl in der Inneren als auch in der Äußeren Stadt vertreten, besonders stark aber in Mitte, in den östlichen Bezirken und in Reinickendorf. Durch den Verkauf der GSW im Jahr 2004 ist der Südwesten der Stadt mit landeseigenen Wohnungen seither stark unterrepräsentiert. Die Wohnungsgenossenschaften weisen eine homogenere Verteilung über die Stadt auf, wobei der Schwerpunkt auch hier in den östlichen Bezirken liegt.

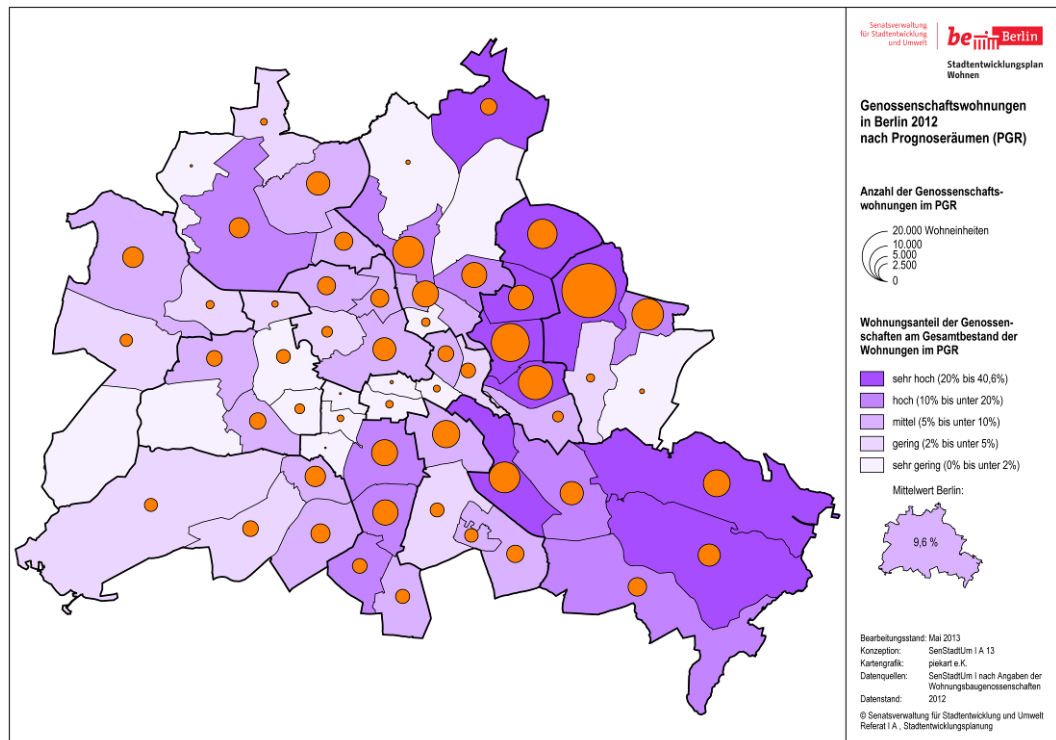
Bei der Vermietung und Bewirtschaftung der landeseigenen und Genossenschaftswohnungen sind neben wirtschaftlichen Aspekten vor allem auch soziale Gesichtspunkte von Bedeutung. Diese Wohnungsbestände haben eine besondere Versorgungsfunktion für Haushalte von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten, üben preisdämpfende Wirkung auf den gesamten Wohnungsmarkt aus und spielen eine wichtige quartiersstabilisierende Rolle. Sowohl die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als auch die Wohnungsgenossenschaften sind unverzichtbare Partner für das Land Berlin und die Bezirke im Bemühen um stabile Nachbarschaften und ein qualitativ volles Wohnumfeld. Darüber hinaus sind diese Wohnungsbestände in der Regel in einem guten baulichen Zustand mit einer vergleichsweise guten Energiebilanz. Dennoch werden auch in diesen Beständen weitere Anstrengungen unternommen, um die Energieeffizienz noch weiter zu verbessern.

Abbildung 17: Wohnungsbestand Landeseigener Wohnungsbaugesellschaften in Berlin 2012 nach Prognoseräumen (PGR)



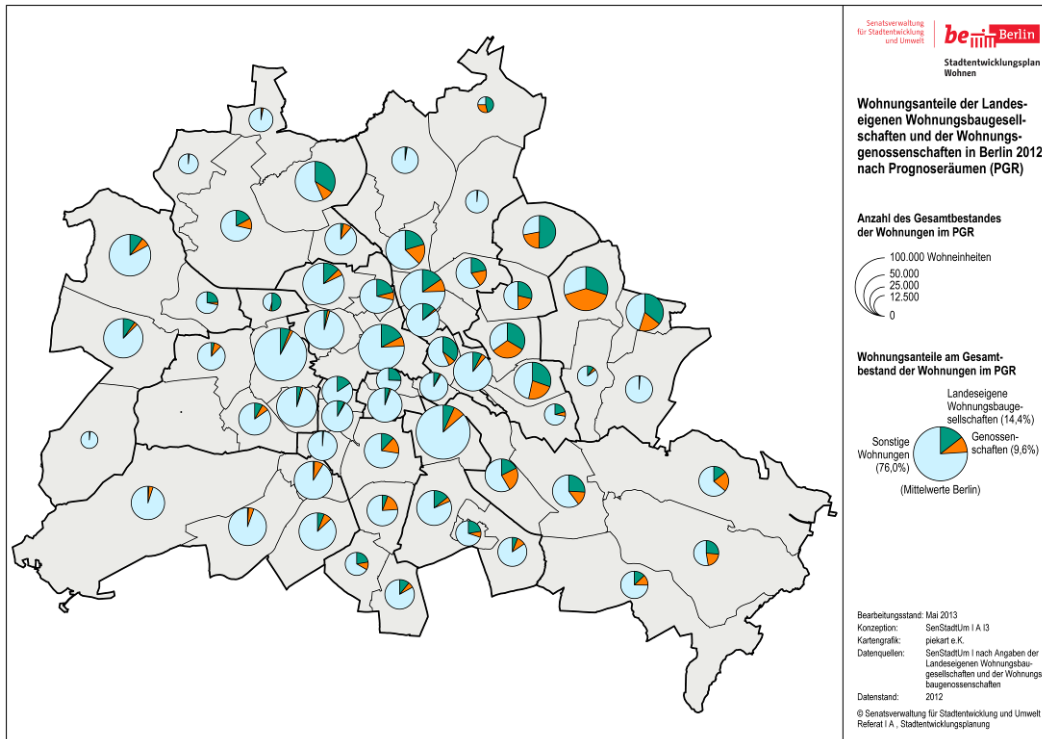
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abbildung 18: Genossenschaftswohnungen in Berlin 2012 nach Prognoseräumen (PGR)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abbildung 19: Landeseigene und Genossenschaftswohnungen in Berlin 2012 nach Prognosereäumen (PGR)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Baugemeinschaften und Wohnprojekte

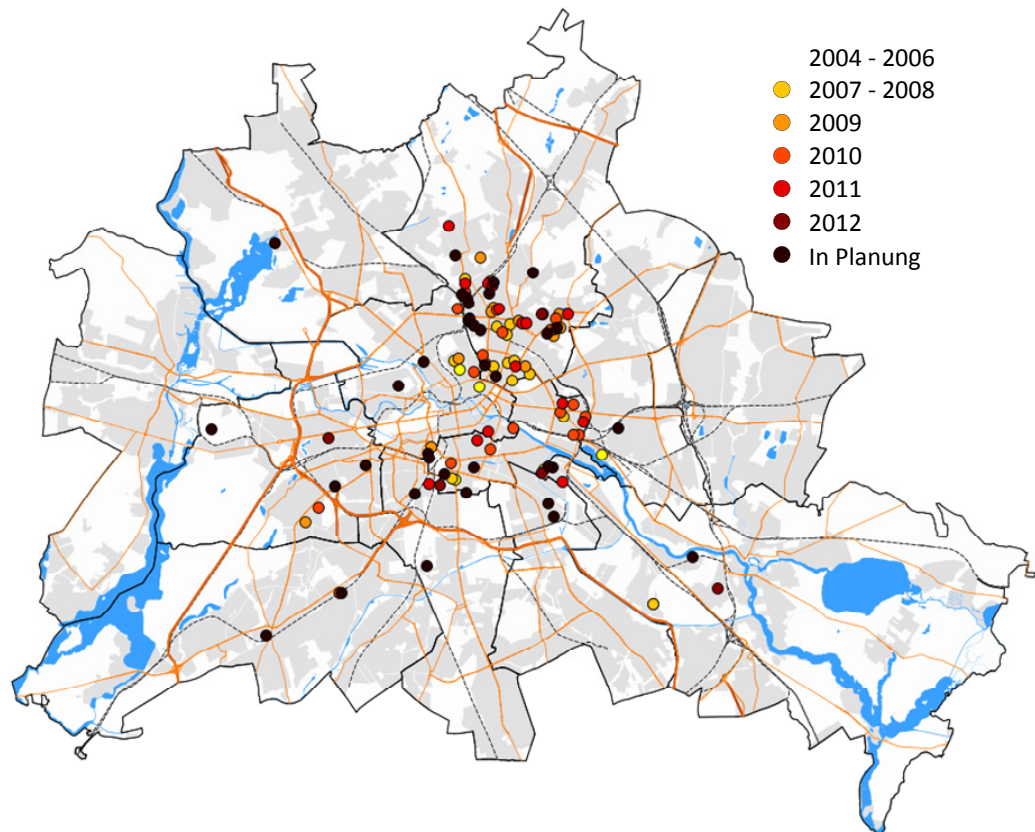
Baugemeinschaften und Wohnprojekte erfreuen sich in Berlin in den letzten Jahren einer immer größer werdenden Beliebtheit. Für viele Nachfrager bilden sie mittlerweile eine Alternative am Wohnungsmarkt. Bei den eigentumsorientierten Wohnprojekten ist von Baugemeinschaften die Rede, die mietorientierten Gemeinschaftsprojekte werden häufig Wohnprojekte genannt. In der Regel werden Geschosswohnungsbauten realisiert, in Ausnahmefällen auch Einfamilienhäuser.

Die mittlerweile über 140 Baugemeinschaften in Berlin konzentrieren sich auf den innerstädtischen Bereich und den nordöstlichen Innenstadtrand, allen voran auf die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. Anfänglich waren die Vorhaben stark auf zentrale Lagen fokussiert, insbesondere auf die Altbezirke Mitte und Prenzlauer Berg. In den letzten Jahren hat sich der Radius der Baugruppen stetig erweitert (vgl. Abbildung 20). Aktuell werden besonders viele Vorhaben in Alt-Pankow und Weißensee initiiert. Nicht selten realisieren Baugemeinschaften auch solche Grundstücke, die für Investoren (noch) nicht lukrativ genug sind. Sie setzen oftmals auch in weniger marktgängigen Lagen erfolgreiche Projekte um und nehmen damit eine Pionierstellung ein. Mit über 30 Projekten in Planung oder im Bau wird die Bedeutung von Baugruppen für den städtischen Wohnungsmarkt künftig weiter zunehmen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH mit der Einrichtung einer Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen beauftragt und unterstützt so entsprechende Initiativen in Berlin (www.netzwerk-generationen.de).

Die Vorhaben leisten oftmals auch einen positiven Beitrag zur Quartiersentwicklung, weil die Motivation bei Baugemeinschaften in der Regel nicht auf die Erzielung einer hohen Rendite ausgerichtet ist. In der Regel liegen sie preislich unter Bauträgerprojekten. Da sich die Nutzer meist intensiv in den Bauprozess einbringen, entstehen oft Objekte mit einer hohen Nutzungs-

qualität und einem hohen architektonischen und ökologischen Anspruch. Viele Projekte sind zudem generationenübergreifend konzipiert und tragen dazu bei, soziale Netzwerke und eine unterstützende Nachbarschaft zu bilden.

Abbildung 20: Beispiele für Baugruppenprojekte in Berlin nach Fertigstellungsjahr



Quelle: empirica-Recherchen

empirica

Quantitative Wohnraumversorgung: Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

In Berlin verfügt rechnerisch jeder Einwohner über 38 m² Wohnfläche (nur in Wohngebäuden). Gegenüber dem Jahr 1995 ist die Ausstattungskennziffer um fast 10 % gestiegen. In keiner der betrachteten Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern fiel der Anstieg größer aus (vgl. Tabelle 2). Die Wohnfläche pro Einwohner liegt in Berlin mittlerweile deutlich höher als in Städten wie München, Hamburg, Stuttgart oder Frankfurt am Main und dies, obwohl der Anteil an relativ großen Ein- und Zweifamilienhäusern in Berlin vergleichsweise gering ist.

In allen betrachteten Großstädten hat sich die Wohnfläche pro Kopf seit 2003 nur noch sehr geringfügig verändert, teils ist sie sogar gesunken. Diese Entwicklung ist Ausdruck der geringen Neubaufertigstellungen bei einem gleichzeitigen (Wieder-)Anstieg der Bevölkerung in den Städten.

Letztlich gibt die gesamte Wohnfläche je Einwohner aber keinen abschließenden Hinweis über die quantitative Entwicklung der Wohnflächenversorgung von Bevölkerung und Haushalten, weil die Wohnflächenbestandszahlen auch die Flächen leerstehender Wohneinheiten enthalten. Eine bessere Kennziffer hierfür ist die Entwicklung der bewohnten Wohnfläche je Einwohner. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus ist die bewohnte Wohnfläche je Einwohner in Berlin im Zeitraum von 1993 bis 2010 kontinuierlich, also auch im Zeitraum von 2002 bis 2010, um 25 %

von 33,1 m² auf 41,4 m² gestiegen. Die in Tabelle 2 dargestellte Stagnation der Wohnflächenentwicklung pro Einwohner spiegelt für Berlin nur den relativ geringen Anstieg des Wohnflächenbestandes wieder, nicht aber der bewohnten Wohnfläche. Diese ist auch weiterhin aufgrund sinkender Wohnungsleerstände gestiegen.

Tabelle 2: Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner in ausgewählten Großstädten*

	1995		2003			2011		
	qm Wfl.	Rang	qm Wfl.	Rang	Anstieg ggü. 1995	qm Wfl.	Rang	Anstieg ggü. 1995
Berlin	34,7	6	38,2	3	10,2 %	38,0	4	9,6 %
Hamburg	33,6	8	35,4	9	5,2 %	35,7	9	6,3 %
München	36,2	3	37,9	4	4,6 %	37,0	6	2,3 %
Köln	34,8	5	37,4	6	7,5 %	37,4	5	7,5 %
Frankfurt/Main	33,1	9	36,0	7	8,6 %	36,1	7	8,8 %
Stuttgart	34,3	7	35,7	8	4,1 %	35,9	8	4,5 %
Düsseldorf	37,1	2	39,1	2	5,5 %	39,0	2	5,1 %
Bremen	37,2	1	39,4	1	6,0 %	40,4	1	8,6 %
Nürnberg	36,1	4	37,8	5	4,8 %	38,4	3	6,5 %

* Ausgewählte Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern; nur Wohnflächen in Wohngebäuden (ohne Nichtwohngebäude)

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

2.1.3 Marktentwicklung

2.1.3.1 Wohnungsleerstand

Leerstand stark rückläufig

Der Wohnungsleerstand in Berlin ist seit Jahren rückläufig. Darauf weisen verschiedene Datenquellen hin. Der Wohnungsleerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin betrug Ende 2012 rund 2,3 % bzw. absolut 15.000 Wohnungen. Das ist der niedrigste Leerstand seit fast 20 Jahren. Im Jahr 2001 betrug die Leerstandsquote bei den BBU-Unternehmen noch ca. 6 %. Auch der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der den marktaktiven Leerstand von Geschosswohnungen erfasst, ist für Berlin rückläufig. Beide Quellen decken jedoch nur ein Teilsegment des Wohnungsmarktes ab. Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ), eine Vollerhebung aller Gebäude und Wohnungen, standen zum Stichtag 09.05.2011 in Berlin ca. 67.000 Wohnungen in Wohngebäuden leer. Das entspricht einem Anteil von 3,5 % an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Ferien- und Freizeitwohnungen).

Zur Berechnung des aktivierungsfähigen Wohnungsleerstandspuffers, der einen zukünftig rechnerischen Wohnungsneubaubedarf vor allem als Folge steigender Wohnungsnachfrage reduziert, geht der StEP Wohnen 2025 von folgenden Prämissen aus: Ein Teil des gegenwärtigen Wohnungsleerstandes gilt als Fluktuationsreserve zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes und zählt deshalb nicht zum aktivierungsfähigen Wohnungsleerstand. Empirische Erhebungen darüber, welche Wohnungsleerstandsquote für einen funktionstüchtigen Wohnungsmarkt erforderlich ist gibt es nicht. Es werden normativ Quoten zwischen 0,5 % bis 5 % gesetzt, in der Regel zwischen 1,5 % bis 3 %. Ein anderer Teil des Wohnungsleerstandes ist vor allem wegen baulicher Mängel nicht mehr marktfähig und damit auch nicht mehr aktivie-

rungsfähig. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve und eines nicht mehr aktivierungsfähigen Wohnungsleerstandes wird im StEP Wohnen davon ausgegangen, dass sich die aktivierungsfähigen Wohnungsleerstände aufsetzend auf den Ergebnisse der GWZ auf rd. 1,5 % des Wohnungsbestandes (ohne Wohnheime, Ferien- und Freizeitwohnungen) belaufen. Das entspricht absolut ungefähr einer Größenordnung von knapp 30.000 Wohnungen.

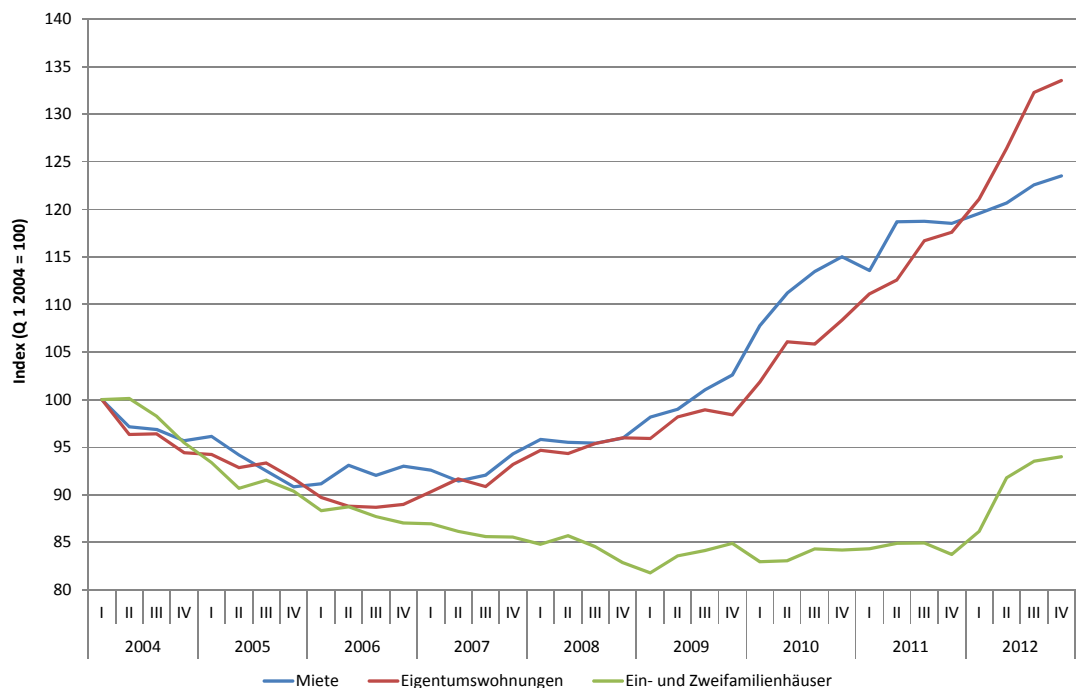
2.1.3.2 Entwicklung der Angebotspreise

Preise: Stark steigende Angebotspreise für Miet- und Eigentumswohnungen seit 2008

Die Angebotspreise und -mieten für Geschosswohnungen steigen in Berlin seit Ende 2007, also nunmehr seit fünf Jahren, an (vgl.

Abbildung 21).² Zwischen Anfang 2004 bis Ende 2012 sind die Angebotsmieten um mehr als 23 % auf rund 7,41 €/m² gestiegen.³ Mit einem Anstieg von rund 34 % auf fast 2.100 €/m² im IV. Quartal 2012 haben sich die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen noch stärker erhöht. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind noch bis zum ersten Quartal 2009 gesunken und stagnierten dann längere Zeit. Signifikant steigen die Preise erst seit dem Jahr 2012 und betragen zuletzt (IV. Quartal 2012) durchschnittlich rund 2.150 €/m².

Abbildung 21: Indexierte Entwicklung der hedonischen* Angebotspreise für Miete und Eigentum vom I. Quartal 2004 bis zum IV. Quartal 2012



* Zur Erläuterung hedonischer Preise vgl. die Anmerkungen im Anhang 5.1.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH, empirica-systeme)

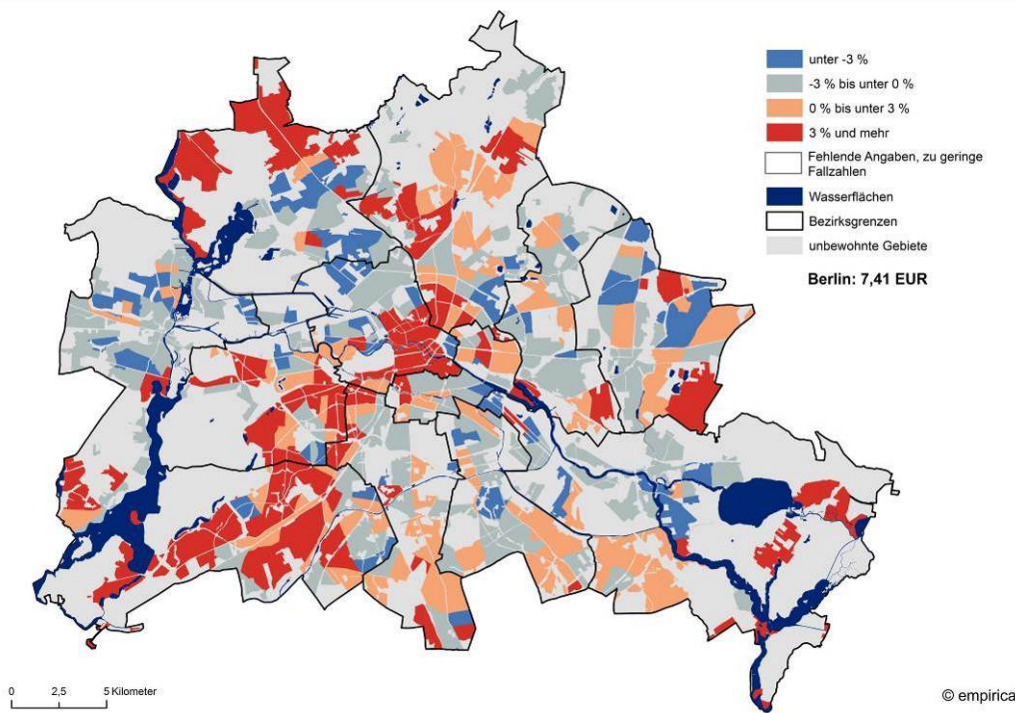
² Im Folgenden sind, sofern nicht anders angegeben, stets Kaufpreise und Mieten für neu angebotene Objekte gemeint.

³ Die aktuellen absoluten Preise sind aufgrund veränderter Datenbasis sowie modifizierter Ausstattungs- und Zustandsklassen nur bedingt mit den Werten vor dem III. Quartal 2012 vergleichbar.

Kleinräumige Differenzierung des Mietpreisniveaus (Angebotsmieten)

Der bereinigte Angebotsmietpreis (entspricht dem Median über alle Planungsräume) in Berlin lag im IV. Quartal 2012 bei 7,4 €/m². Die Abweichung dieses um preisbeeinflussende Objektmerkmale (Größe, Ausstattung, Baualter) bereinigten Mietpreises (hedonische Preise) ist in nachfolgender Abbildung 22 dargestellt. Die höherpreisigen Lagen befinden sich überwiegend in den zentralen Lagen der Innenstadt (Mitte), im südlichen Prenzlauer Berg, entlang eines südwestlichen Bandes von den Alt-Bezirken Mitte über Charlottenburg, Wilmersdorf bis nach Zehlendorf und Steglitz sowie in randstädtischen Einfamilienhausgebieten von Frohnau, Hermsdorf, Heiligensee oder Mahlsdorf und Kaulsdorf. Unterdurchschnittlich fällt das hedonische Preisniveau sowohl in innerstädtischen Lagen (Planungsräume von Wedding, Kreuzberg oder Nord-Neukölln) als auch in eher randstädtischen Lagen (Planungsräume in Spandau oder Marzahn-Hellersdorf) aus.

Abbildung 22: Abweichung des bereinigten Angebotsmietpreises der Planungsräume vom Median Berlins in 2011/2012



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

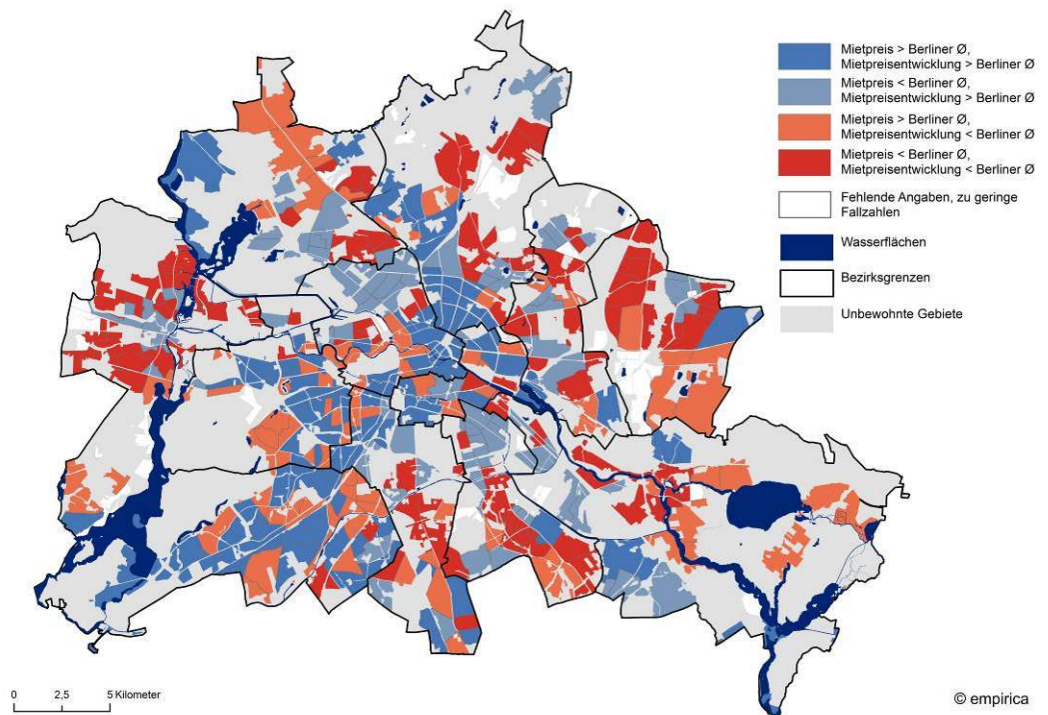
Kleinräumige Mietpreisentwicklung und Mietpreisniveau (Angebotspreise)

Um einen Hinweis darüber zu bekommen, in welchen Gebieten die Angebotsmietpreise besonders stark gestiegen sind (und damit gegebenenfalls ehemals preiswerte Gebiete zu teuren Gebieten wurden), wurden alle Planungsräume in Berlin nach ihrem Ausgangsniveau der Angebotsmieten im Jahr 2007/2008 sowie der Preisentwicklung bei den Angebotsmieten bis 2011/2012 untersucht.⁴ Hierbei lassen sich vier Typen unterscheiden (vgl. Legende in Abbildung 23). Diese Analyse dient der Fragestellung nach der räumlichen Differenzierung von sozialen Handlungsbedarfen im StEP Wohnen 2025, insbesondere im Leitbild „Berlin sichert die soziale

⁴ Im Gegensatz zur Abbildung 22 handelt es sich hierbei um das unbereinigte Mietpreisniveau bzw. um die unbereinigte Mietpreisentwicklung. Unabhängig von Qualität, Größe oder Ausstattung der Wohnungen zu welchen Angebotsmieten Wohnungen auf dem Markt angeboten werden bzw. wie sich diese Mieten entwickelt haben.

und funktionale Mischung“. In Kombination mit der Sozialstruktur der Bevölkerung (vgl. Kapitel 2.1.1.3) wird deutlich, in welchen ehemals preiswerten Gebieten die Mieten überproportional gestiegen sind und wo gleichzeitig ein relativ hoher Anteil einkommensschwächerer Haushalte lebt und damit ggf. die vorhandene soziale Mischung in den Quartieren aufgrund von räumlich differenzierten Preisentwicklungen beim Wohnen gefährdet erscheint. Auf diese teilräumliche Entwicklung wird detaillierter im Kapitel 2.1.3.3 eingegangen.

Abbildung 23: Mietpreisgefüge der Angebotsmieten in den Jahren 2007/2008 und Entwicklung der Angebotsmieten bis 2011/2012 in den Berliner Planungsräumen



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

2.1.3.3 Mietbelastung und sozialräumliche Veränderungsprozesse

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete lag in Berlin nach dem Mikrozensus im Bestand im Jahr 2010 bei 6,72 €/m² und damit rund 6 % über dem Niveau von 2006 (6,35 €/m²). Das durchschnittlich verfügbare monatliche Haushaltsnettoeinkommen eines Hauptmieters betrug (ebenfalls nach Ergebnissen des Mikrozensus) im selben Jahr rund 1.840 €. Für die Berliner Mieterhaushalte insgesamt ergibt sich damit eine durchschnittliche Mietbelastung von 23,6 %. Im Vergleich zum Jahr 2006 liegt diese Belastungsquote auf dem gleichen Niveau.

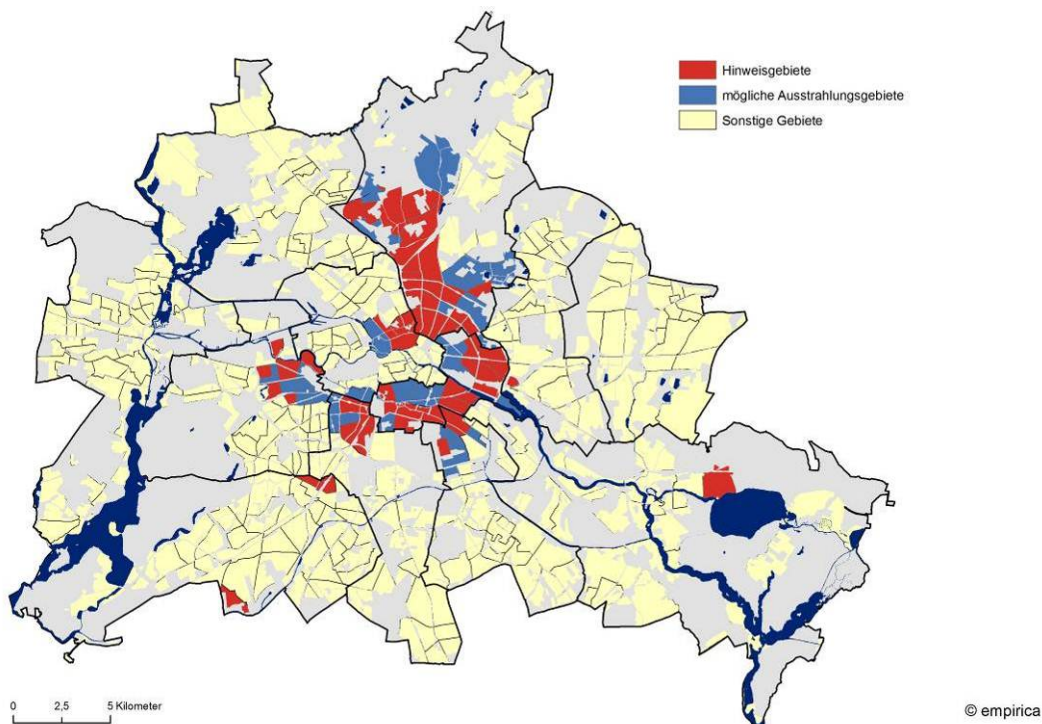
Allerdings ist die Mietbelastung je nach Einkommenshöhe unterschiedlich. Generell gilt, dass mit steigendem Haushaltsnettoeinkommen der Anteil des Einkommens sinkt, der für die Miete ausgegeben wird. Zwischen 2006 und 2010 hat sich die Mietbelastungsquote der Haushalte nach Ergebnissen des Mikrozensus kaum verändert. Nur die Mietbelastung der zehn Prozent an Haushalten mit den geringsten Haushaltsnettoeinkommen ist in diesem Zeitraum gestiegen.

In Abbildung 11 ist die kleinräumige Veränderung der erwerbsfähigen SGB-II-Bezieher in Bezug zur durchschnittlichen Entwicklung in der Gesamtstadt dargestellt. In Verbindung mit der stei-

genden Mietbelastung unterer Einkommen und der kleinräumigen Mietpreisentwicklung (vgl. Abbildung 23) ergeben sich Hinweise auf Gebiete, in denen sich gegenwärtig möglicherweise sozialräumliche Veränderungsprozesse vollziehen, die durch Mietsteigerungen bedingt sind. Anhaltspunkte für solche preisinduzierte sozialräumliche Veränderungsprozesse bestehen vor allem in Planungsräumen, in denen die Zahl der dort wohnenden erwerbsfähigen SGB-II-Bezieher in erster Linie als Folge eines Bevölkerungsaustausches zurückgegangen ist und in denen gleichzeitig das Mietpreisniveau und die Mietpreisentwicklung im Vergleich zu Berlin überdurchschnittlich ausfällt (gemessen an den durchschnittlichen Angebotsmieten der Jahre 2011/2012, vgl. Abbildung 23).

Gebiete, in denen sich derartige Hinweise zeigen, sind als „Hinweisgebiete“ und „Ausstrahlungsgebiete“ in Abbildung 24 dargestellt. Die Methodik zur Abgrenzung dieser Gebiete ist detailliert im Anhang 5.2 beschrieben. Die Hinweisgebiete erstrecken sich in einem Dreiviertelkreis um die zentralen Lagen der Inneren Stadt und setzen sich in einem Strang nach Norden im Bezirk Pankow fort. Um die Hinweisgebiete erstrecken sich mögliche „Ausstrahlungsgebiete“, in denen die Entwicklung in den nächsten Jahren genau beobachtet werden sollte. Generell gilt für die analytische Ableitung von Hinweisgebieten, dass sie eine Momentaufnahme darstellen und einer regelmäßigen Aktualisierung bedürfen. Sie können dann eine analytische Grundlage für die Ableitung von räumlichen Handlungsbedarfen in den Leitlinien 2 und 3 und für den entsprechenden Einsatz städtebaulicher und wohnungspolitischer Instrumente sein.

Abbildung 24: „Hinweisgebiete“ und mögliche „Ausstrahlungsgebiete“ preisinduzierter sozialräumlicher Veränderungsprozesse



Quelle: empirica ag

2.1.4 Entwicklung der Wohnungsmarktregion Berlin-Brandenburg

Berlin ist eng verflochten mit der „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ und insbesondere mit seinem unmittelbaren Umland. Die Entwicklungsschwerpunkte im Umland folgen gemäß dem „Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)“ als „Gestaltungsräume Siedlung“ den gemeinsamen Siedlungsachsen, die sich sternförmig entlang der Bahnstrecken erstrecken. Hier wird eine gemeinsame siedlungsstrukturelle Entwicklung verfolgt, ungeachtet dessen, dass Berlin seine Herausforderungen weitgehend selbst bewältigen muss.

Der Begriff der Wohnungsmarktregion Berlin-Brandenburg bezieht sich auf das Land Berlin und das sog. „Berliner Umland“. Im Jahr 2009 erfolgte eine Änderung der planerischen Abgrenzung des „Umlandes“. Bis dahin galt als „Umland“ der sog. Brandenburger Teil des „engeren Verflechtungsraumes“. Im Jahr 2009 wurde die Abgrenzung geändert und im Westen und Süden um einige Gemeinden reduziert. Mit der Änderung der Abgrenzung wurde anstelle des „engeren Verflechtungsraumes“ als neuer Begriff das „Berliner Umland“ eingeführt (vgl. Abbildung 25). Berlin und das Umland werden zusammen als Agglomerationsraum Berlin bezeichnet. Im StEP Wohnen 2025 ist in den nachfolgend dargestellten Zeitreihen diese räumliche Änderung berücksichtigt. Alle Daten beziehen sich rückwirkend ausschließlich auf die neue räumliche Abgrenzung des Berliner Umlandes.

Abbildung 25: Wohnungsmarktregion Berlin/Brandenburg: Bis 2009 Abgrenzung „engerer Verflechtungsraum“, ab 2009 Abgrenzung „Berliner Umland“



Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg GL

2.1.4.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

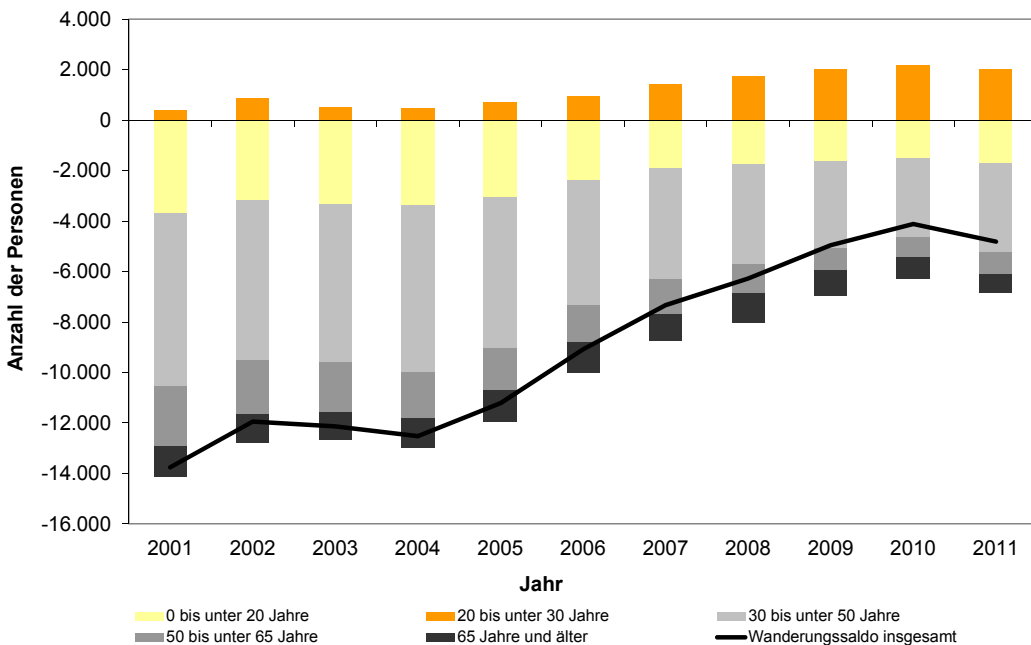
Bevölkerungsanstieg im Berliner Umland aufgrund der Nettozuwanderung aus Berlin

In der Agglomeration Berlin lebten im Mai 2011 nach den Ergebnissen des Zensus knapp 4,2 Mio. Menschen. Die Zahl der Einwohner ist in der Agglomeration zwischen 1991 bis 2011 um mehr als 100.000 gestiegen, im Umland deutlich stärker als in Berlin. Der Bevölkerungsanteil des Umlandes am Agglomerationsraum erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 5 %-Punkte von rd. 16 % auf 21 %. Seit drei Jahren zeichnet sich eine Trendumkehr beim Bevölkerungszuwachs ab. Die Bevölkerung hat seitdem im ungefähr gleichen Umfang in Berlin und im Umland zugenommen. Heute wohnen knapp 80 % der Bevölkerung des Agglomerationsraumes in Berlin, gut 20 % im Umland.

Ausschlaggebend für das überproportionale Wachstum des Umlandes in der Vergangenheit waren die lange Zeit sehr hohen Wanderungsgewinne aus, die aber in jüngster Zeit deutlich nachgelassen haben.

Berlin übt nach Altersgruppen differenziert auf die 20 bis unter 30-Jährigen eine besondere Anziehungskraft als Arbeits- und Ausbildungsort aus. Nur in dieser Altersklasse ist der Wanderungssaldo gegenüber dem Umland positiv. Noch immer sind es vor allem die Familien, die ins Umland abwandern, wenngleich auch mit abnehmender Tendenz. Die häufig geäußerte These eines vermehrten Rückzugs älterer Personen ab 50 Jahren aus dem Umland zurück in die Städte lässt sich anhand der jüngsten Entwicklung nicht belegen. Der Rückgang des negativen Wanderungssaldos in diesen Altersgruppen fällt nicht stärker aus als in anderen auch.

Abbildung 26: Außenwanderungssaldo zwischen Berlin und dem Umland nach Altersgruppen



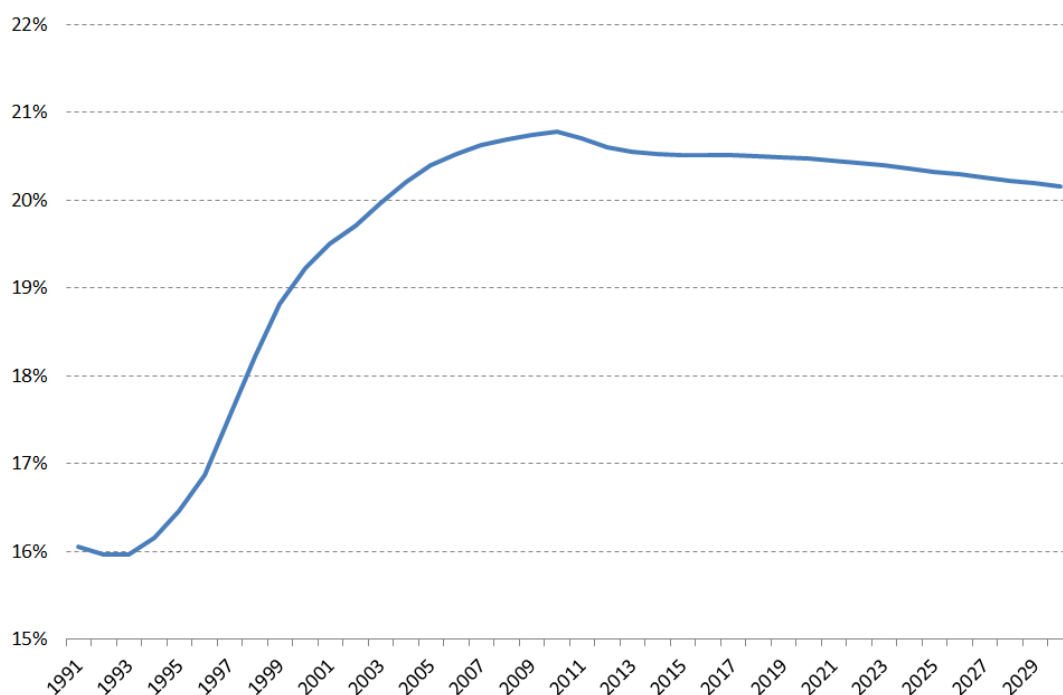
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Zukünftig wächst die Zahl der Einwohner in Berlin stärker als im Umland

Zukünftig kehrt sich die Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zur Vergangenheit zu Gunsten von Berlin um. Die Zahl der Einwohner steigt in Berlin in den kommenden Jahren absolut und relativ stärker als im Umland. Die Entwicklung ist nicht Ausdruck sinkender Wanderungsver-

luste Berlins gegenüber dem Umland. Auch zukünftig verliert Berlin weiterhin im Saldo Einwohner an das Umland. Die im Vergleich zum Umland relativ höheren Wanderungsgewinne vor allem gegenüber den alten Bundesländern und dem Ausland führen im Saldo zu deutlich stärkeren Einwohnergewinnen Berlins. Die abgestimmten Prognosen beider Länder erwarten für die Bevölkerung in der Agglomeration Berlin bis zum Jahr 2030 einen Anstieg um weitere knapp 300.000 Personen (vgl. Abbildung 27).

Abbildung 27: Entwicklung des Bevölkerungsanteils des Umlandes an der Agglomeration Berlin bis 2030 - Bis 2011 Ist-Daten, ab 2012 Prognosedaten



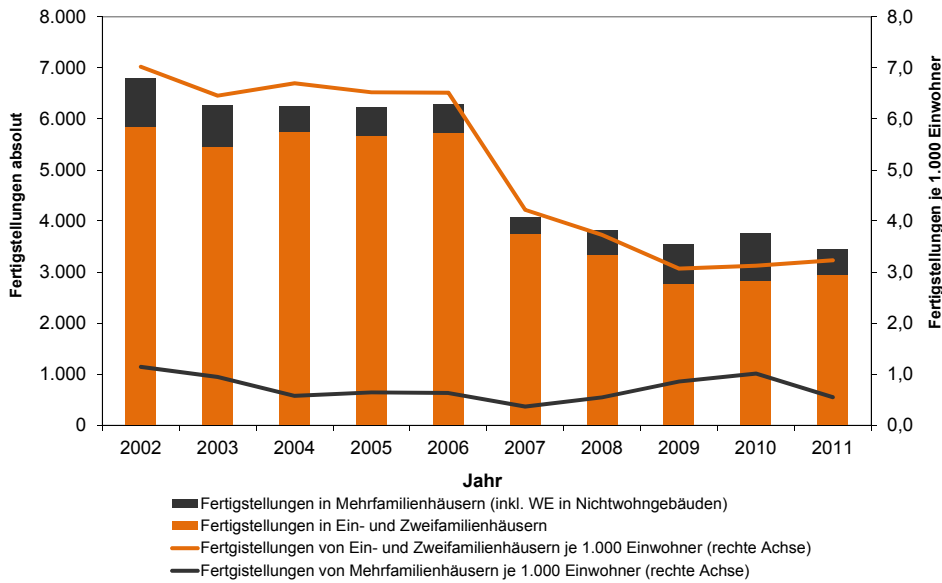
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

2.1.4.2 Bautätigkeit

Bautätigkeit im Umland weiter rückläufig

Die Bautätigkeit ist im Umland zwar rückläufig, liegt aber relativ gesehen noch deutlich über dem Berliner Niveau (vgl. Abbildung 28). Bezogen auf 1.000 Einwohner wurden 2011 im Umland im Geschosswohnungsbau in etwa genauso viele Wohnungen fertig gestellt wie in Berlin (rund 0,55 bzw. 0,57). Im individuellen Wohnungsbau liegt diese Quote im Umland mit 3,2 deutlich über dem Berliner Niveau von 0,4. Zudem überwiegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser erheblich, auch im Vergleich zu Berlin. Im Zeitraum von 2002 bis 2011 entfielen fast 90 % aller fertig gestellten Wohnungen im Umland auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (Berlin rd. 50 %).

Abbildung 28: Baufertigstellungen insgesamt und je 1.000 Einwohner im Berliner Umland von 2002 bis 2011



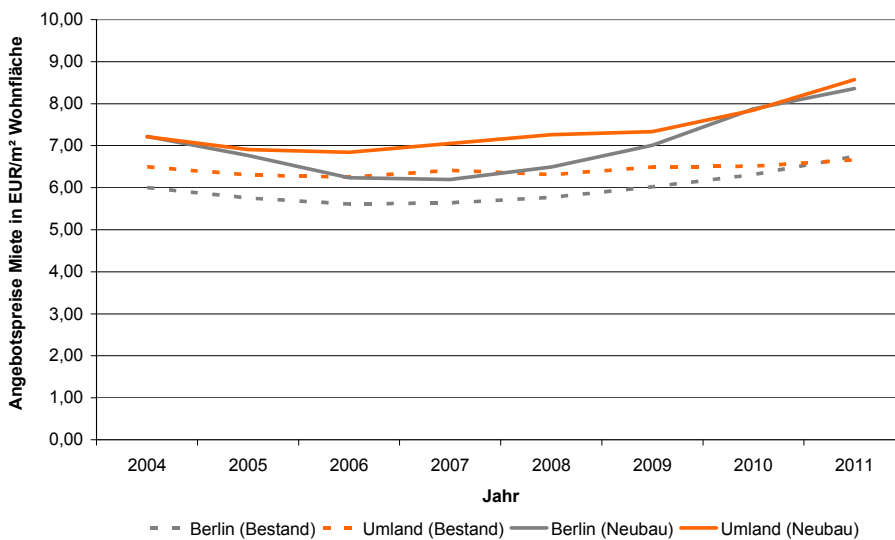
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

2.1.4.3 Entwicklung der Angebotspreise

Miet- und Kaufpreisentwicklungen in Berlin und im Berliner Umland

Die Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise für das Berliner Umland und Berlin verläuft seit 2004 sehr ähnlich (vgl. Abbildung 29). Wohnungen im Bestand sind in Berlin mit 6,74 €/m² im letzten Jahr etwas teurer als im Umland (6,67 €/m²). Allerdings liegen die Angebotsmieten in Neubauten im Umland leicht über dem Berliner Niveau.

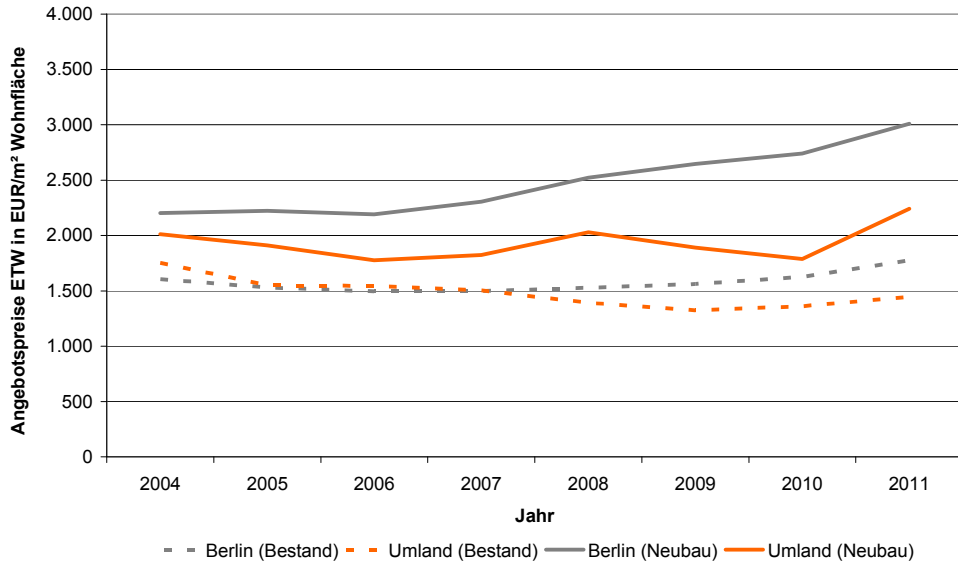
Abbildung 29: Angebotsmieten im Berliner Umland und Berlin 2004 bis 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Für Eigentumswohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau muss in Berlin dagegen deutlich mehr gezahlt werden (vgl. Abbildung 30).

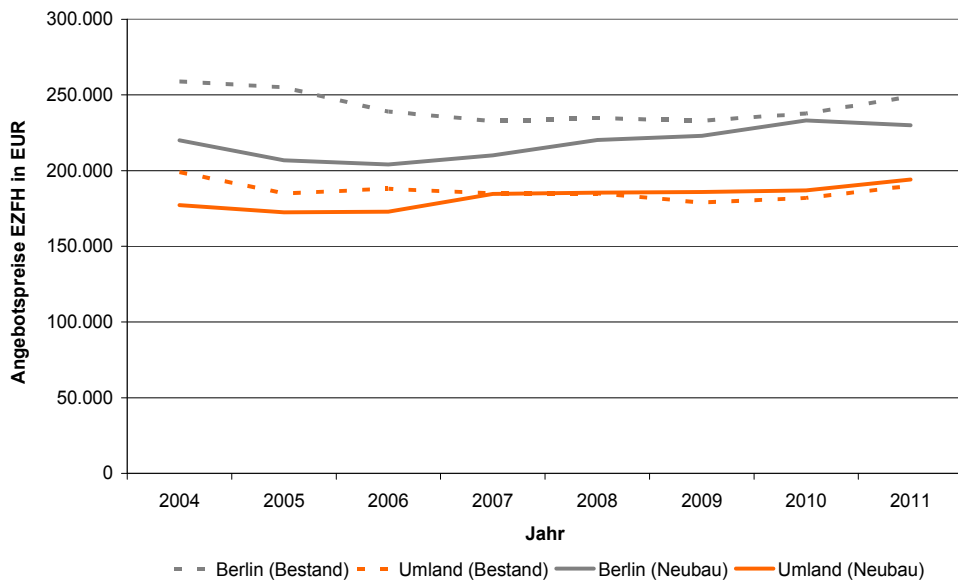
Abbildung 30: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Berliner Umland und Berlin von 2004 bis 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Gleiches gilt für die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch hier liegen die Preise, die für Bestands- oder Neubauwohnungen in Berlin gezahlt werden müssen über den entsprechenden Preisen für Objekte im Umland (vgl. Abbildung 31).

Abbildung 31: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland und Berlin 2004 bis 2011



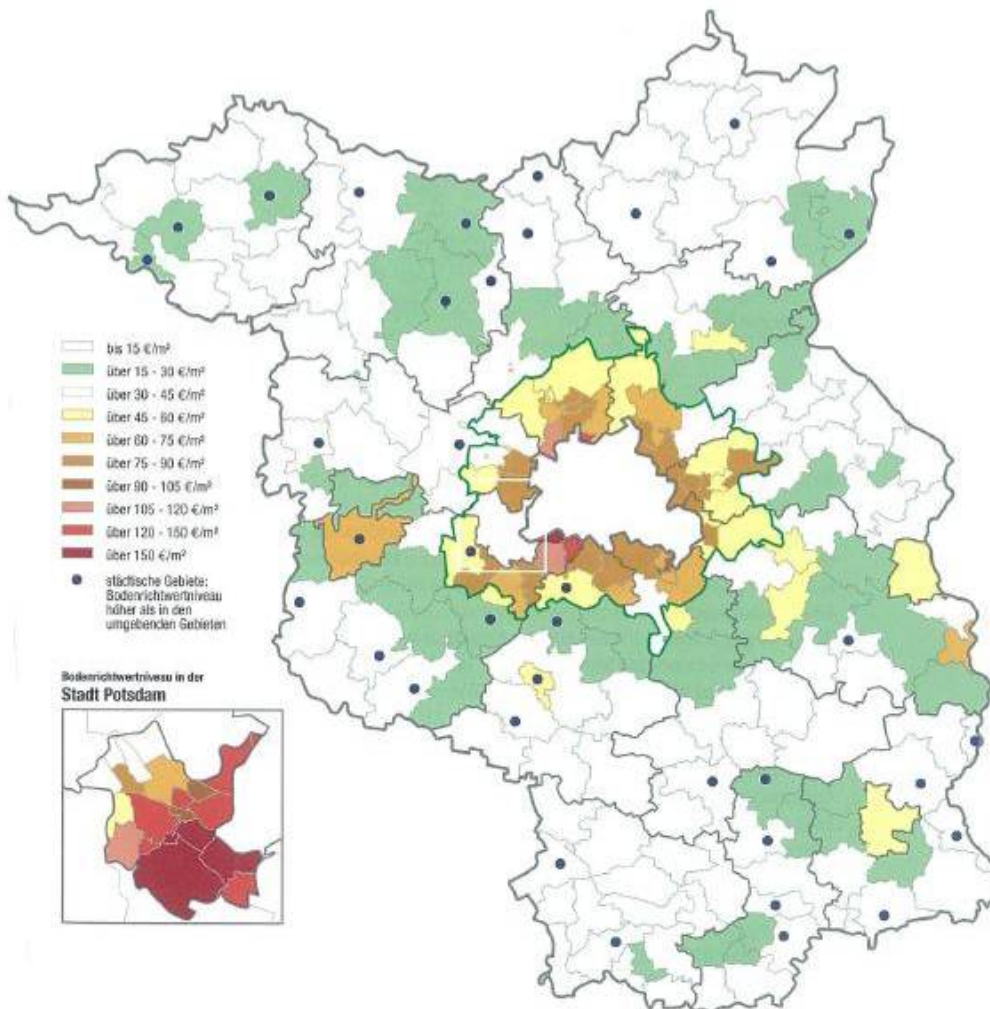
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

2.1.4.4 Bodenpreise

Bodenpreise in Berlin und dem Berliner Umland

Im Berliner Umland (einschließlich Potsdam) kostete der Quadratmeter baureifes Land im letzten Jahr durchschnittlich 86 €. Obwohl die Quadratmeterpreise in den letzten Jahren leicht gestiegen sind, wurde noch vor zehn Jahren mit 90 €/m² etwas mehr gezahlt. Innerhalb des Berliner Umlandes haben die Bodenrichtwerte unterschiedliche Niveaus (vgl. Abbildung 32). Die direkt an Berlin angrenzenden Kommunen weisen bis auf zwei Ausnahmen im Westen die höchsten Quadratmeterpreise auf. Nördlich von Berlin (Hohen Neuendorf und Glienicke) bzw. südwestlich Berlins (Potsdam, Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf) sind die Baulandpreise besonders hoch – hier liegen die Quadratmeterpreise bei 105 € und mehr. Mit zunehmender Entfernung von Berlin sinken sie auf durchschnittlich 45 bis unter 60 €/m².

Abbildung 32: Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauflächen* des individuellen Wohnungsbau im Jahr 2011



* erschließungsbeitragsfrei, mittlere Lage

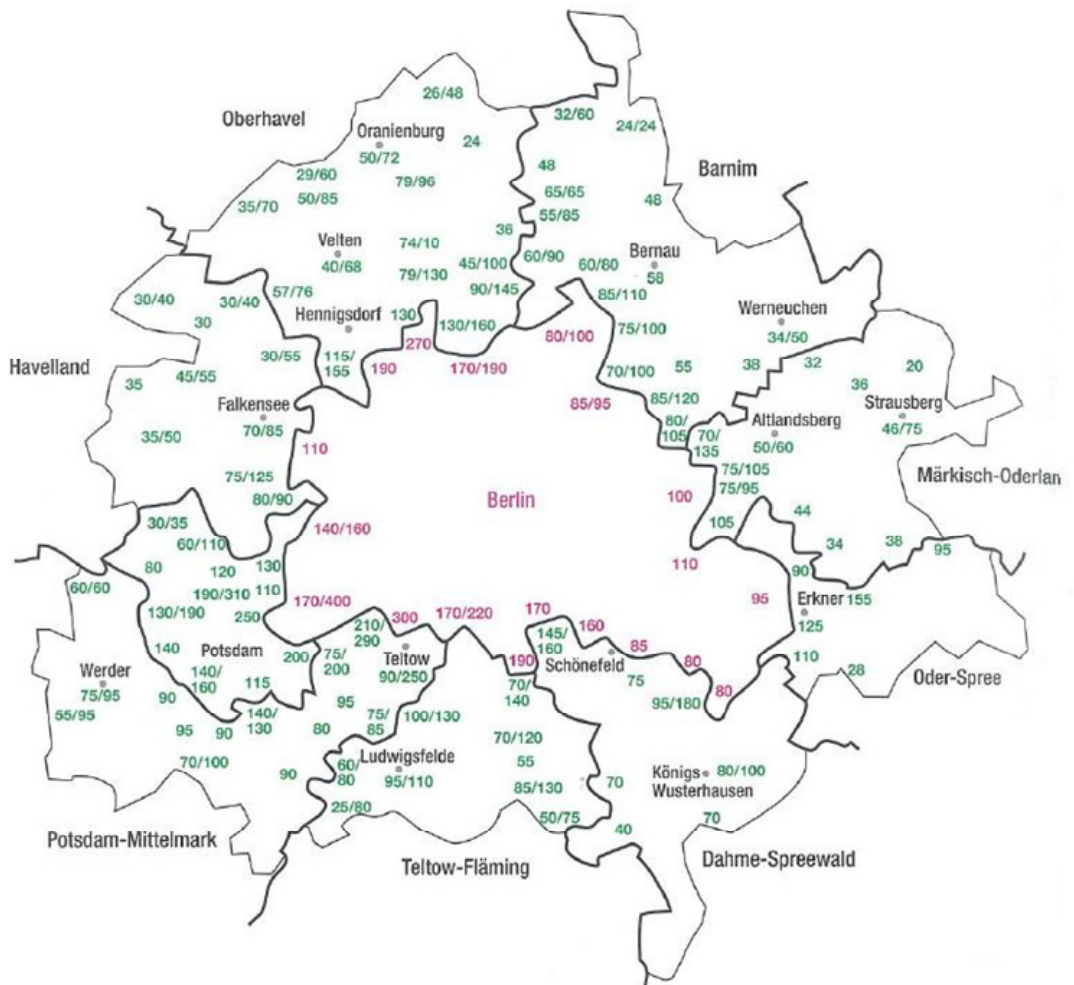
Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Innerhalb der Stadtgrenzen von Berlin nehmen die Bodenrichtwerte ebenfalls stark unterschiedliche Niveaus an. Bei vergleichbar guter Erreichbarkeit gibt es kaum Differenzen zwischen der Äußeren Stadt und dem Umland (vgl. Abbildung 33). Signifikant preiswerter sind die Baulandpreise im Umland hauptsächlich in Bereichen mit eingeschränkter Erreichbarkeit. In solchen Bereichen führen die erhöhten Mobilitätskosten zu einer Steigerung der realen Kosten des Wohnstandorts, die die geringeren Baulandpreise relativieren.

Tendenziell steht der teuren Innenstadt eine preiswertere Äußere Stadt gegenüber, und in der Äußeren Stadt gibt es ein Preisgefälle zwischen der teureren westlichen und dem preiswerten östlichen Teil.

Berücksichtigt man die umfangreichen Möglichkeiten kleinteiliger Wohnbebauung in bestehenden Einfamilienhausgebieten in der Äußeren Stadt sowie die objektiven Mobilitätskosten der Wohnstandorte in Berlin und im Umland, lassen sich derzeit weder finanzielle noch aus Flächenmangel bedingte Gründe für eine signifikant zunehmende Stadt-Umlandwanderung erkennen (vgl. Abbildung 33).

Abbildung 33: Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Berliner Umland und Berlin im Jahr 2011



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

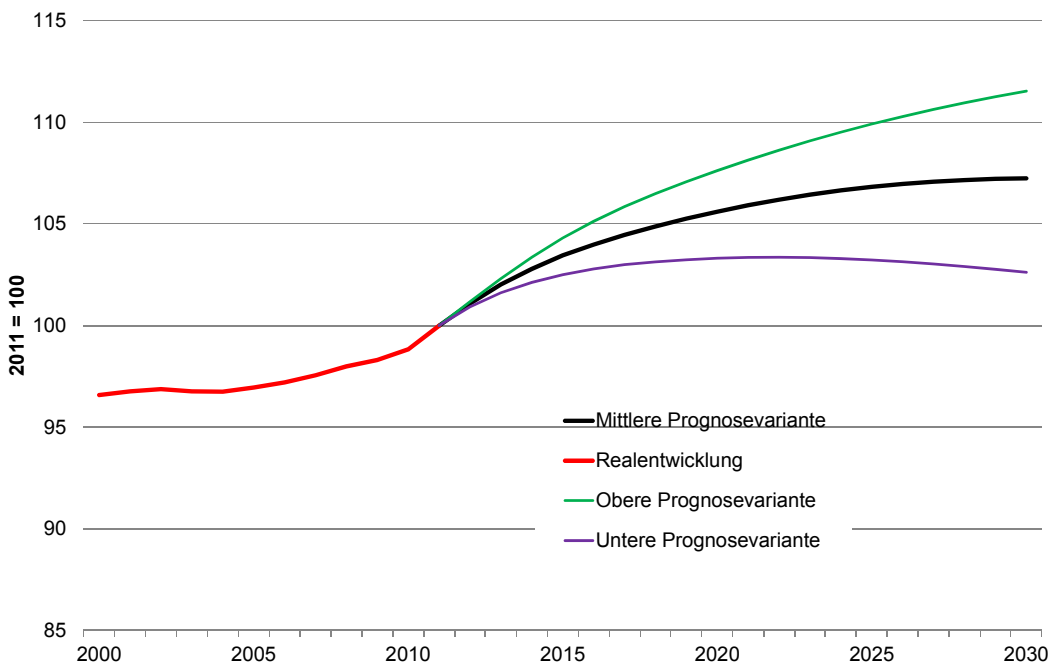
2.2 Zukünftige Entwicklung: Nachfrage und Angebot

2.2.1 Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung

Die Zahl der Einwohner steigt spürbar – aber mit sinkenden Wachstumsraten im Zeitverlauf

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landes Berlin von 2012 unterscheidet je nach Annahme zur Außenwanderung zwischen drei Varianten (untere, mittlere und obere, vgl. Abbildung 34). Grundlage des StEP Wohnen 2025 ist die mittlere Variante, die den künftigen Entwicklungsverlauf nach derzeitigem Erkenntnisstand mit höherer Wahrscheinlichkeit abbildet als die anderen beiden Varianten. In der mittleren Variante erhöht sich die Einwohnerzahl von Berlin um rund 253.700 Personen im Vergleich zum 31.12.2011. Damit rechnet die Prognose in der mittleren Variante, die dem StEP Wohnen 2025 zugrunde gelegt wird, mit einem moderaten Wachstum. München geht in seiner Bevölkerungsprognose mit 15 % von einer doppelt so hohen Wachstumsrate für den gleichen Zeitraum aus.

Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung in Berlin bis 2030 in drei Varianten



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Bevölkerungsprognose bezieht sich auf die amtliche Bevölkerungsfortschreibung vor Veröffentlichung des Zensus 2011. Entscheidend für die Bevölkerungsprognose ist jedoch die reale Wachstumsdynamik der letzten Jahre, unabhängig vom Bevölkerungsniveau des Zensus.

Dass die Bevölkerungsprognose für Berlin die Entwicklung realitätsnah abbildet, zeigt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung im ersten Prognosejahr: Für das Jahr 2012 war eine Zunahme um 39.000 Personen prognostiziert, real lag der Zuwachs bei 42.500 Personen.

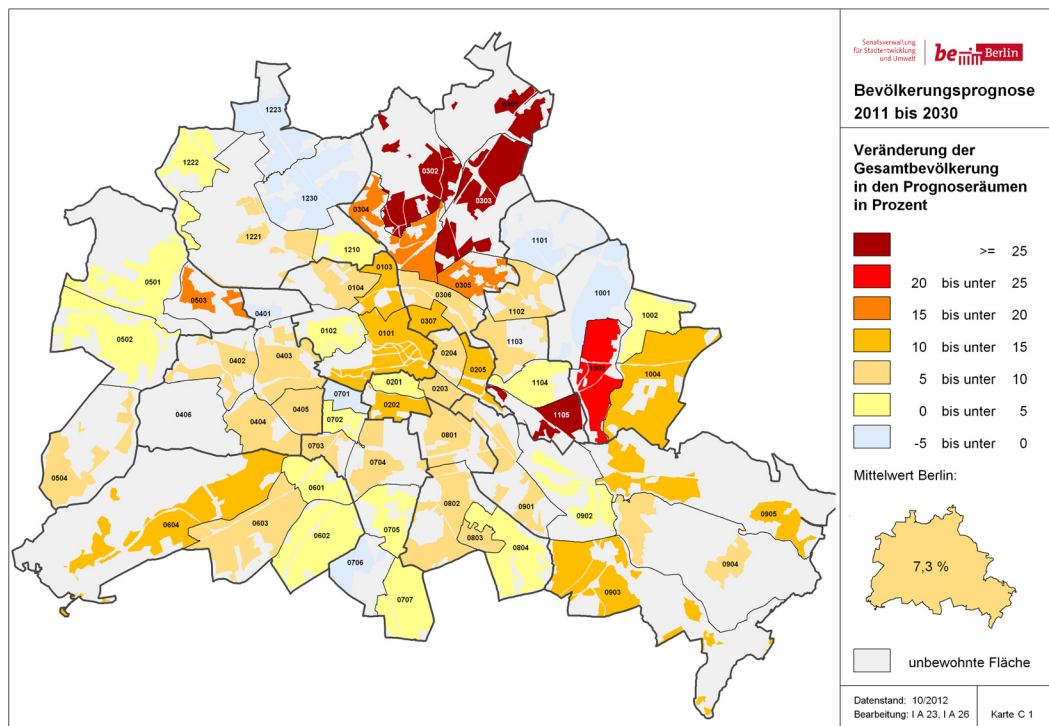
Noch entscheidender für die Plausibilität der Ergebnisse ist aber folgender Sachverhalt: Vom prognostizierten Zuwachs in Höhe von 254.000 Personen hat Berlin allein im ersten Jahr der Prognose bereits gut 16 % realisiert (42.500). Berlin müsste in den nächsten 18 Jahren bis 2030 noch um durchschnittlich 12.000 Personen pro Jahr, also etwas mehr als ein Drittel des durchschnittlichen Wachstums in den letzten drei Jahren wachsen, damit die Prognoseergebnisse

eintreffen. Bezogen auf den Zeitraum bis 2025 läge das erforderliche durchschnittliche Wachstum bei rd. 15.000 Personen pro Jahr, oder weniger als der Hälfte des durchschnittlichen Wachstums der letzten drei Jahre. Geht man davon aus, dass u.a. aufgrund der Krisenerscheinungen in der Peripherie der EU im Jahr 2013 noch einmal ein ähnlicher Zuwachs wie in den vorangegangenen drei Jahren erzielt wird, dann ist innerhalb von zwei Jahren bereits ein Drittel des prognostizierten Zuwachses für den gesamten Prognosezeitraum erreicht.

Teilräumlich unterschiedliche Entwicklung – größte Zuwächse im Nordostraum

In nahezu allen Prognoseräumen Berlins steigt die Zahl der Einwohner bis 2030 an. Besonders stark wächst die Bevölkerung in einzelnen Prognoseräumen im Berliner Norden und Osten (vgl. Abbildung 35). Für lediglich sieben Prognoseräume geht man aktuell von rückläufigen Einwohnerzahlen aus. Dazu gehören Frohnau-Hermsdorf und Waidmannslust im Norden, Hohenschönhausen-Nord und Marzahn im Osten, Marienfelde im Süden sowie Schöneberg-Nord und Charlottenburg-Nord im Westen Berlins.

Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung insgesamt in den Prognoseräumen in Berlin bis 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Teilräumliche Entwicklung der Altersstruktur als Bedarfsindikator für alters- und familiengerechte Wohnformen

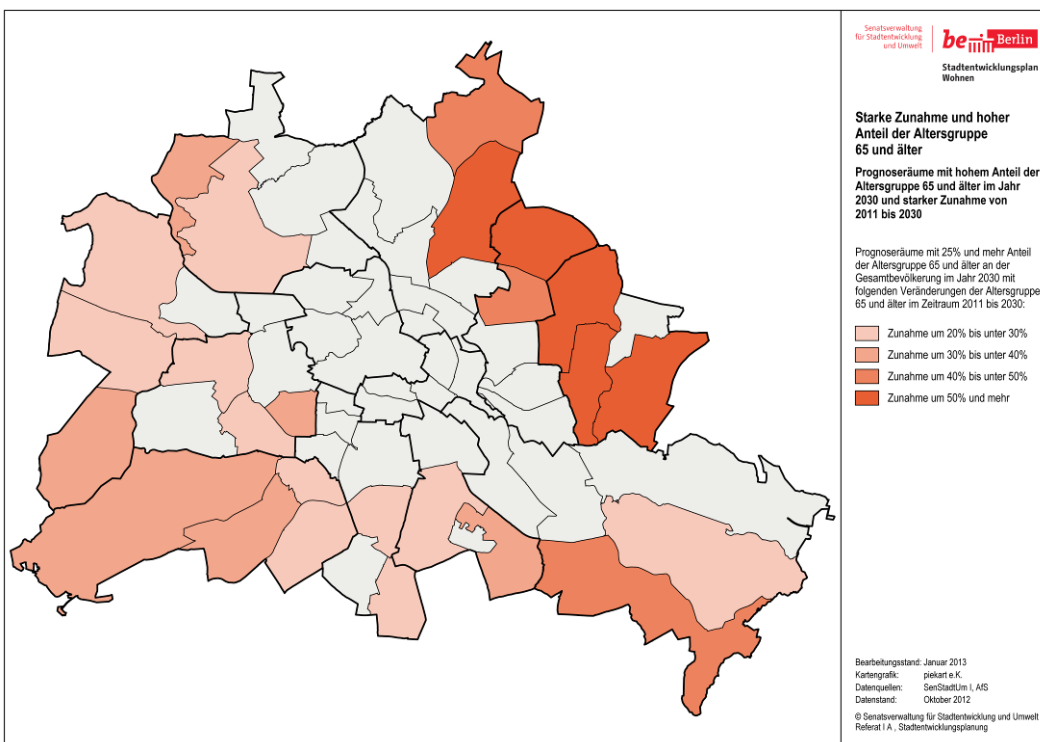
Bis zum Jahr 2030 ändert sich nach der Berliner Bevölkerungsprognose die Altersstruktur der Bevölkerung deutlich. Der Anteil der Senioren (65 Jahre und älter) an der Gesamtbevölkerung erhöht sich bis 2030 um vier Prozentpunkte auf 23 % bzw. absolut um 194.000 Personen. Aber auch die Zahl der Einwohner unter 18 Jahren steigt an. Die teilräumlich unterschiedliche demografische Entwicklung gibt einen Hinweis über mögliche räumliche Handlungsfelder hinsichtlich der Themen alters- bzw. familiengerechte Wohnungen (vgl. Leitlinie 5 „Berlin gestaltet den demografischen Wandel“).

Alterungsprozesse besonders dynamisch in Bereichen der Äußeren Stadt

Der Alterungsprozess der Bevölkerung vollzieht sich räumlich unterschiedlich. Während im Berliner Durchschnitt die Altersgruppe über 65 Jahre um fast 30 % ansteigt, fallen in einigen Prognoseräumen die Zuwächse mit über 50 % deutlich höher aus, vor allem im nördlichen Pankow, in Hohenschönhausen, Marzahn und Hellersdorf. Am südlichen Stadtrand (z.B. Zehlendorf, Lichterfelde, Rudow, Altglienicke) und in einigen Innenstadtbereichen von Charlottenburg, Wilmersdorf, Kreuzberg oder Neukölln-Nord liegt die Zunahme zwischen 40 und 50 %. Ein besonders hoher Anteil der über 65-Jährigen mit über 25 % wird im Jahr 2030 nahezu in der gesamten Äußeren Stadt anzutreffen sein, mit über 30 % im Südwesten, Süden und Südosten der Äußeren Stadt. Die Innere Stadt wird dagegen einen erheblich niedrigeren Anteil an dieser Altersklasse haben.

Die folgende Abbildung 36 zeigt in der Verknüpfung von Dynamik und Status im Jahr 2030 diejenigen Prognoseräume, die von einer besonders starken Zunahme der über 65-Jährigen von 2011 bis 2030 geprägt sind, und in denen der Anteil dieser Altersgruppe im Jahr 2030 besonders hoch sein wird. Diese Prognoseräume bedürfen wegen der ausgeprägten Dynamik der Alterung und des vergleichsweise hohen Anteils der über 65-Jährigen im Jahr 2030 einer besonderen Aufmerksamkeit bei der altersgerechten baulichen Anpassung.

Abbildung 36: Teilräumliche Alterungsprozesse in Berlin bis 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

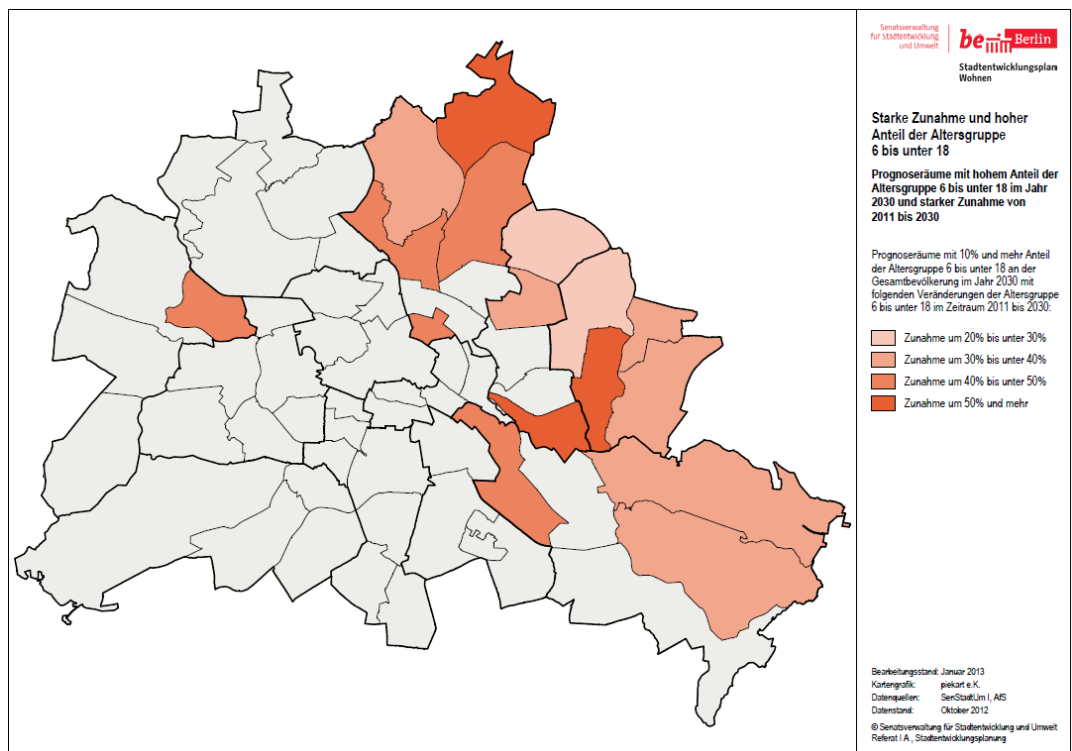
Familienwohnen nimmt zu

Bis 2025 wird mit einer Zunahme der Kinderzahl zwischen 0 und 18 Jahren um rund + 14 % gerechnet. Daraus wird die Bedeutung von Flächenangeboten für gartenbezogenes Wohnen deutlich.

Abbildung 37 zeigt die Prognoseräume, in denen die Anzahl der Kinder im Schulalter (6 bis 18 Jahre) besonders stark zunimmt, und die im Jahr 2030 zugleich einen vergleichsweise hohen Anteil dieser Altersgruppe haben werden. Das betrifft nahezu alle Prognoseräume in der östlichen Äußeren Stadt. Die Karte gibt Hinweise darauf, wo aufgrund der starken Zunahme der Schulkinder und ihres insgesamt hohen Anteils an der Gesamtbevölkerung im Prognoseraum möglicherweise besonderer Handlungs- und Anpassungsbedarf in der Wohnungs- und Infrastrukturplanung besteht.

Die westlichen Bezirke treten in dieser Darstellung nicht in Erscheinung, weil sie zwar durchaus auch teilweise hohe Schulkinderanteile haben, wie z.B. Steglitz-Zehlendorf, Spandau oder Reinickendorf, aber keine signifikante Veränderung der Kinderzahl gegenüber 2011 stattfindet. Sofern die bestehenden Strukturen derzeit dort keine wesentlichen Defizite aufweisen, lässt sich kein besonderer Handlungsbedarf aus der Veränderung der Kinderzahl im Schulalter erkennen.

Abbildung 37: Starke Zunahme und hoher Anteil der Kinder im Schulalter 6 bis 18 Jahre



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

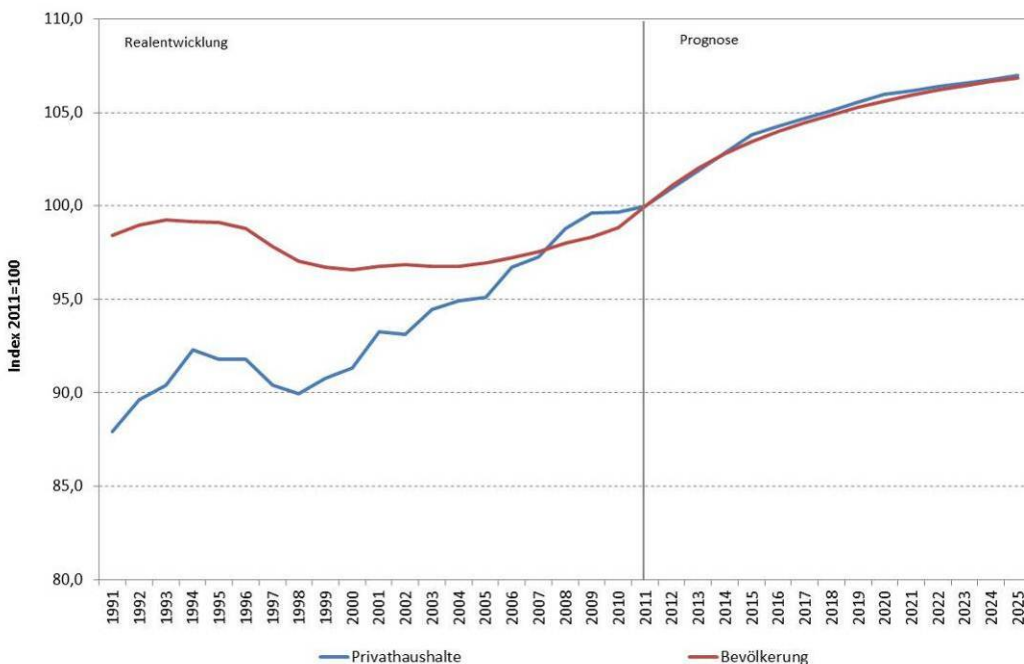
2.2.2 Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Stark steigende Zahl an Haushalten – zukünftig aber proportional zur Bevölkerungsentwicklung

In den letzten 20 Jahren ist die Zahl der Haushalte in Berlin aufgrund der sozio-demografischen Prozesse (Alterung der Bevölkerung, steigende Scheidungsraten, wachsende Zahl Alleinlebender etc.) deutlich stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Die Folge waren eine Verkleinerung der durchschnittlichen Anzahl von Personen pro Haushalt von 1,96 im Jahr 1991 auf 1,76 im Jahr 2011 und ein überproportionaler Anstieg der Wohnungsnachfrage im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung.

Bereits in den letzten vier bis fünf Jahren, in denen sich die Zahl der Haushalte ungefähr proportional zur Bevölkerung entwickelte, deutete sich ein Trendwechsel an (vgl. Abbildung 38). In den nächsten rund 15 Jahren ist mit einer zur Bevölkerungsveränderung parallelen Entwicklung der Haushalte, und damit des Wohnungsbedarfs, zu rechnen. Beide, die Bevölkerung und die Zahl der Haushalte, steigen im Zeitraum von 2011 bis 2025 um knapp 7 % an. In absoluten Zahlen ist damit ein Anstieg von rund 139.000 Haushalten verbunden. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass im Jahr 2025 in Berlin ca. 139.000 Wohnungen mehr bewohnt sein werden als heute. Die Zuwachsraten nehmen jedoch im Zeitverlauf kontinuierlich ab. Ein erhöhter Wohnungsbedarf entsteht vor allem im Zeitraum bis 2020.

Abbildung 38: Indexierte Entwicklung der Bevölkerung und Privathaushalte* bis zum Jahr 2025



* Anmerkung: Privathaushalte wird hier gleichgesetzt mit wohnungsnachfragenden Haushalten. Vgl. dazu auch die Hinweise im Anhang.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, empirica

Wohnungsneubaubedarf ist höher als die Entwicklung von Privathaushalten – Ersatzbedarf oder qualitative Zusatznachfrage gewinnen an Bedeutung

Der zukünftig für eine angemessene quantitativ und qualitativ ausreichende Wohnraumversorgung erforderliche Wohnungsneubau ergibt sich aus der Summe der Veränderung von nachfragenden Haushalten nach Wohnungen (in Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern) plus einem normativen Ersatzbedarf oder einer qualitativen Zusatznachfrage.⁵

Der normative Ersatzbedarf berücksichtigt den baulich erforderlichen Abbruch von Wohngebäuden aufgrund der endlichen Nutzungsdauer von Wohnimmobilien bzw. ihres physisch-technischen Verschleißes. Darüber hinaus umfasst der normative Ersatzbedarf auch den Abgang von bewohnten Wohnungen durch Umwidmung in andere Nutzungen und Wohnungszusammenlegung. Für die nachfolgende Einschätzung des künftig erforderlichen Wohnungsneubaus wird unterstellt, dass der Abgang von bewohnten Wohnungen durch Umnutzung oder Zusammenlegung keinen zusätzlichen Wohnungsneubau erforderlich macht, also in der Summe neutral ist. Diese Einschätzung gründet sich zum einen auf die geplante Zweckentfremdungsverbotsverordnung des Senats für innerstädtische Bezirke und zum anderen auf die Baufertigstellungsstatistik, wonach in den letzten 20 Jahren durch Baumaßnahmen im Bestand im Saldo immer deutlich mehr Wohnungen neu entstanden (z.B. durch Dachgeschossausbau) als weggefallen sind (z.B. durch Wohnungszusammenlegungen). In den letzten zwölf Jahren wurden durch Baumaßnahmen im Bestand im Saldo fast 7.500 Wohnungen zusätzlich errichtet.

Die tatsächliche Marktentwicklung kann eine derartige Bedarfsprognose aber nur unzureichend abbilden, weil es Zeiten gibt, in denen weiterhin Wohnungen gebaut werden, obwohl es keinen quantitativen Bedarf, der einen vorgegebenen Grad der Wohnraumversorgung anstrebt, wohl aber eine kaufkräftige Nachfrage nach neuen Wohnungen gibt. Neubau entsteht nicht erst dann, wenn eine Wohnung physisch verschlissen ist. Er entsteht schon dann, wenn sich die Präferenzen der Nachfrager ändern (z.B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard) und der Bestand die geänderten Präferenzen nicht bedienen kann. Aus diesen Überlegungen heraus wurde anstelle des Ersatzbedarfs auch die qualitative Zusatznachfrage nach Wohnraum abgeschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus an, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Die qualitative Zusatznachfrage variiert zeitlich und regional. Dabei gilt folgender Zusammenhang: Je geringer die quantitative, demografisch bedingte Zusatznachfrage und je weniger nachfragegerecht der heutige Wohnungsbestand, desto höher ist in der Tendenz auch die künftige qualitative Zusatznachfrage. Das liegt daran, dass in wachsenden Märkten die gewünschten Qualitäten der qualitativen Zusatznachfrage automatisch durch die quantitative Neubaunachfrage auf den Markt kommen. Entsprechend fällt nach Berechnungen von empirica die qualitative Zusatznachfrage für das Land Berlin am Beginn des Prognosezeitraums, in dem die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte noch sehr stark steigt, gering aus und steigt dann im Zeitverlauf an. Im Durchschnitt liegt die jährliche qualitative Zusatznachfrage bei 0,15 % des Wohnungsbestandes im Jahr 2011.

In Anlehnung an diesen Wert wird für die Kalkulation des zukünftig erforderlichen Wohnungsneubaus davon ausgegangen, dass sich der Ersatzwohnungsbau für wegfallende Wohnungen bis 2025 (bzw. die qualitative Zusatznachfrage) in einer Größenordnung von jährlich 0,1 % des heutigen Wohnungsbestandes bewegt. Zusätzlich zur quantitativen Wohnungsnachfrage infolge

⁵ In klassischen Wohnungsbedarfsprognosen wird darüber hinaus auch ein zusätzlicher Bedarf durch einen sog. Nachholbedarf berücksichtigt, der dann vorhanden ist, wenn zum Zeitpunkt des Prognosebasisjahrs eine Unterversorgung von Haushalten vorliegt. Bei einem geschätzten marktaktiven Wohnungslieferstand, der über die Quote von 2,5 % Fluktuationsreserve zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes hinausgeht, von rund 30.000 WE gibt es gegenwärtig in Berlin keinen Nachholbedarf.

der demografischen Entwicklung ergibt sich in absoluten Werten ein „Wohnungsbedarf“ von rund 2.000 Wohnungen pro Jahr bzw. von 28.000 Wohnungen im Zeitraum von 2012 bis 2025.

Auf der anderen Seite stehen gegenwärtig immer noch bewohnbare Wohnungen in Berlin leer, die dem Markt auch zur Verfügung stehen und über eine Fluktuationsreserve von 2,5 % hinausgehen. Diese Zahl wird gegenwärtig auf etwa 30.000 Wohnungen geschätzt (vgl. Kapitel 2.1.3.1). Dieser aktivierbare Leerstand ist mit der quantitativen und qualitativen Zusatznachfrage zu verrechnen, um zu dem erforderlichen und flächenwirksamen Wohnungsneubau zu kommen.

Erforderlicher Wohnungsneubau – Bilanz: 137.000 WE bis 2025 oder ca. 10.000 WE pro Jahr

In der Summe aller drei Komponenten, Zunahme wohnungsnachfragender Haushalte, Ersatzbedarf und Leerstandsabbau, ergibt sich ein erforderlicher Wohnungsneubau in Berlin von rund 137.000 Wohneinheiten im Zeitraum von 2012 bis 2025 bzw. von durchschnittlich gut 10.000 Wohnungen pro Jahr (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Komponenten des Wohnungsneubaubedarfs bis 2025

Komponente	Zeitraum	Insgesamt*	Ø p.a. (ca.)*
Quantitative Zunahme Wohnungsnachfrage	2012-2025	139.000	10.000
Kumulierter "Ersatzbedarf" / Qualitative Zunahme	2012-2025	28.000	2.000
Leerstandsabbau	2012-2017	- 30.000	- 5.000
Wohnungsneubaubedarf	bis 2025	137.000	10.000

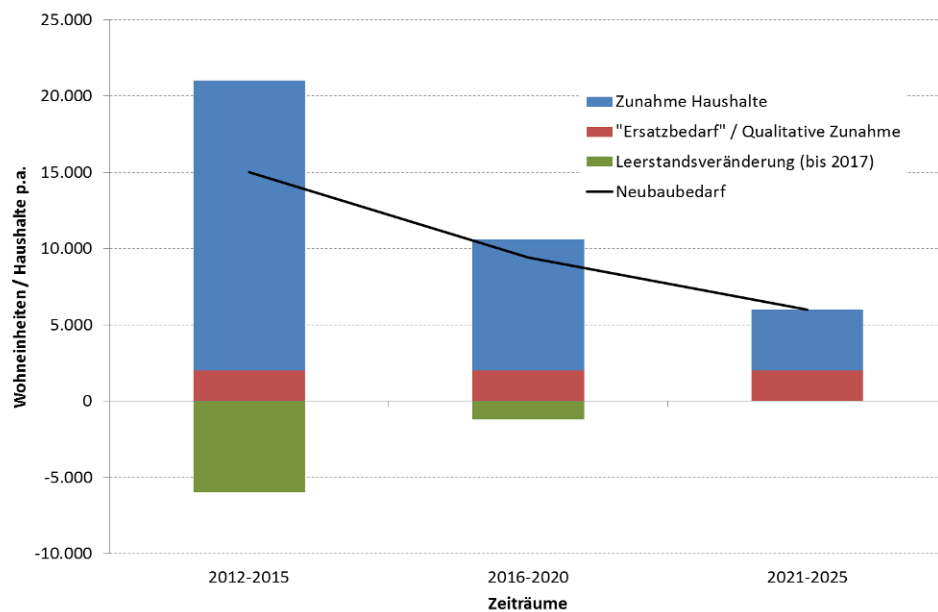
* Werte auf 1.000 gerundet.

Quelle: empirica in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Zeitliche Dimension: Hoher Nachfragedruck in der ersten Prognosehälfte mit deutlich nachlassenden Zuwächsen nach 2020

In der zeitlichen Dimensionierung liegt der Wohnungsneubaubedarf parallel zur prognostizierten Anzahl der Bevölkerung am Anfang des Prognosezeitraums deutlich höher und nimmt im Zeitverlauf kontinuierlich ab (vgl. schwarze Linie in Abbildung 39). Im Zeitraum bis 2020 beträgt der Neubaubedarf knapp 11.500 Wohnungen pro Jahr und sinkt im folgenden Fünf-Jahreszeitraum von 2021 bis 2025 mit rund 6.000 Einheiten auf die Hälfte des dieses Niveaus. Dabei ist der Neubaubedarf im Zeitraum von 2012 bis 2020 (schwarze Linie) geringer als die Zunahme der Zahl der Haushalte (blaue Fläche) und der Ersatzbedarf durch Wegfall von Wohnungen (rote Fläche), weil durch Abbau des marktfähigen Leerstandes (grüne Fläche) ehemals leerstehende Wohnungen aus dem Bestand wieder auf den Markt kommen. Im Jahr 2017 wird der marktfähige Leerstand weitgehend abgebaut sein. Ab diesem Zeitpunkt entspricht der Neubaubedarf der Haushaltszunahme und dem Ersatzbedarf durch wegfallende Wohnungen.

Abbildung 39: Komponenten des Wohnungsneubaubedarfs im Zeitverlauf



Quelle: empirica in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Wohnungsneubaubedarf nach Bauformen: Steigender Ein- und Zweifamilienhaus-Anteil im Zeitverlauf

Der Neubaubedarf von rund 10.000 Wohnungen pro Jahr entfällt über den gesamten Zeitraum zu knapp einem Drittel auf das Segment der „Ein- und Zweifamilienhäuser“ (vgl. Tabelle 4). Darunter fallen nicht nur die klassischen gartenbezogene Eigenheime (üblicherweise am Stadtrand), sondern auch (verdichtete) „eigenheimähnliche“ und in der Regel familiengerechte Wohnformen wie Townhouses oder kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten. Dieses beschriebene Gebäudesegment entspricht dem Ziel der Stadtentwicklung, einen Teil der Ein- und Zweifamilienhausnachfrager (in der amtlichen Definition der Statistik) auf verdichtete, aber gleichzeitig noch familiengerechte Wohnformen jenseits des klassischen Eigenheims am Stadtrand zu lenken, um gleichzeitig die Suburbanisierung von Familien auf niedrigem Niveau zu stabilisieren.

Der Anteil der Nachfrage nach eigenheimähnlichen Wohnformen steigt im Zeitverlauf von etwa einem Viertel im Zeitraum bis 2015 auf über 40 % im Zeitraum 2021 bis 2025. Diese Verschiebung ist bedingt durch die Wanderungsannahmen der Bevölkerungsprognose. Im Gegensatz zur Vergangenheit verändert sich die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte zukünftig ungefähr eins zu eins zur Bevölkerungsentwicklung, die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Haushalt nimmt kaum noch ab. Damit ist die angenommene Nettozuwanderung die entscheidende Größe für das künftige Wohnungsnachfrageplus in Berlin. Die Nettozuwanderung konzentriert sich weitestgehend auf die Altersgruppe der 18- bis unter 35-jährigen Personen, die eine sehr hohe Affinität zum Wohnen im Geschosswohnungsbau haben. Je höher also die angenommene Nettozuwanderung nach Berlin, desto höher fällt auch der Anteil der quantitativen Zusatznachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus. Da die Nettozuwanderung im Zeitverlauf stark sinkt, geht auch die zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern absolut und relativ zurück, d.h. der Anteil der zusätzlichen Nachfrage, die auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment entfällt, steigt.

Dieser Anstieg lässt sich durch die Lebenszyklus-Effekte, deren Bedeutung im Zeitverlauf (durch die sinkende Nettozuwanderung) zunimmt, erklären. Die Affinität zum eigenheimähnlichen Wohnen steigt in Berlin bei Haushalten bis zum Alter von 50 Jahren an. So leben rund 1 % der Haushalte in Berlin mit einem Haushaltsvorstand von unter 30 Jahren in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, aber 13 % der Haushalte im Alter von 50 bis 59 Jahre. Aus dem gegenwärtigen Bestand heraus kann die Nachfrageveränderung nach eigenheimähnlichen Wohnformen im Lebenszyklus der Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraums nicht gedeckt werden. Zwar sinkt auch die zusätzliche Nachfrage nach eigenheimähnlichen Wohnungen im Zeitverlauf, aber weniger stark als die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die skizzierte zukünftige Entwicklung der Nachfrage nach Bauformen ist nicht ungewöhnlich und vergleichbar mit den Wohnungsfertigstellungen der Vergangenheit. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 4.000 Wohnungen pro Jahr, lag der Ein- und Zweifamilienhausanteil bei 50 %. Die zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konnte zu einem großen Teil noch durch den vorhandenen Wohnungsleerstand gedeckt werden. Der Wohnungsneubau war geprägt von der Selbstnutzernachfrage überwiegend im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. In den 1990er Jahren war der Anteil des Geschosswohnungsbaus dagegen sehr viel höher (86 %), sank aber bereits zum Ende der 1990er Jahre deutlich.

Tabelle 4: Erforderlicher Wohnungsneubau nach Bauformen (2012-2025)

Bauform	Zeiträume - Pro Jahr*		Gesamt*	
	2012-2020	2021-2025	2013-2025	Ø pro Jahr
Wohnungsneubaubedarf	11.900	6.000	137.000	10.000
davon WE in MFH	8.500	3.400	93.500	6.800
davon WE in EZFH (eigenheimähnlich)	3.400	2.600	43.600	3.200
Anteil EZFH	29 %	43 %	32 %	32 %

* Werte auf 100 bzw. 1.000 gerundet.

Quelle: empirica in Abstimmung mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Teilräumliche Entwicklung der Haushaltszahlen – kein einheitliches Muster

Kleinräumig verläuft die Entwicklung der Zahl der Haushalte sehr unterschiedlich, ohne dass ein einheitliches räumliches Muster erkennbar wäre (vgl. Tabelle 5). Die räumliche Entwicklung ist Ausdruck der heutigen Bevölkerungsstruktur, der Attraktivität der Wohnstandorte und des heute bekannten Wohnbauflächenpotenzials. In allen Berliner Bezirken nimmt die Zahl der Haushalte noch bis 2025 zu. Die größten Zuwächse werden – korrespondierend zur Bevölkerungsprognose – für Pankow erwartet, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. Am geringsten nimmt die Zahl der Haushalte in Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg zu.

Tabelle 5: Entwicklung der Haushalte (in Tsd.) nach Berliner Bezirken 2011 bis 2025

Bezirk	2011*	2020	2025	Veränderung 2011-2025	
				absolut	in %
Mitte	201,3	219,4	220,2	18,9	9,4
Friedrichshain-Kreuzberg	166,4	181,2	182,7	16,3	9,8
Pankow	214,7	234,2	240,9	26,2	12,2
Charlottenburg-Wilmersdorf	205,1	219,5	222,2	17,1	8,3
Spandau	119,7	125,8	126,4	6,7	5,6
Steglitz-Zehlendorf	169,2	178,5	180,5	11,3	6,7
Tempelhof-Schöneberg	195,2	202,2	202,7	7,5	3,8
Neukölln	178,1	189,8	191,6	13,5	7,6
Treptow-Köpenick	137,3	144,6	144,9	7,6	5,5
Marzahn-Hellersdorf	133,0	135,6	136,8	3,8	2,9
Lichtenberg	147,2	153,0	154,4	7,2	4,9
Reinickendorf	132,5	135,3	135,4	2,9	2,2
Berlin gesamt	1.999,7	2.119,1	2.138,7	139,0	7,0

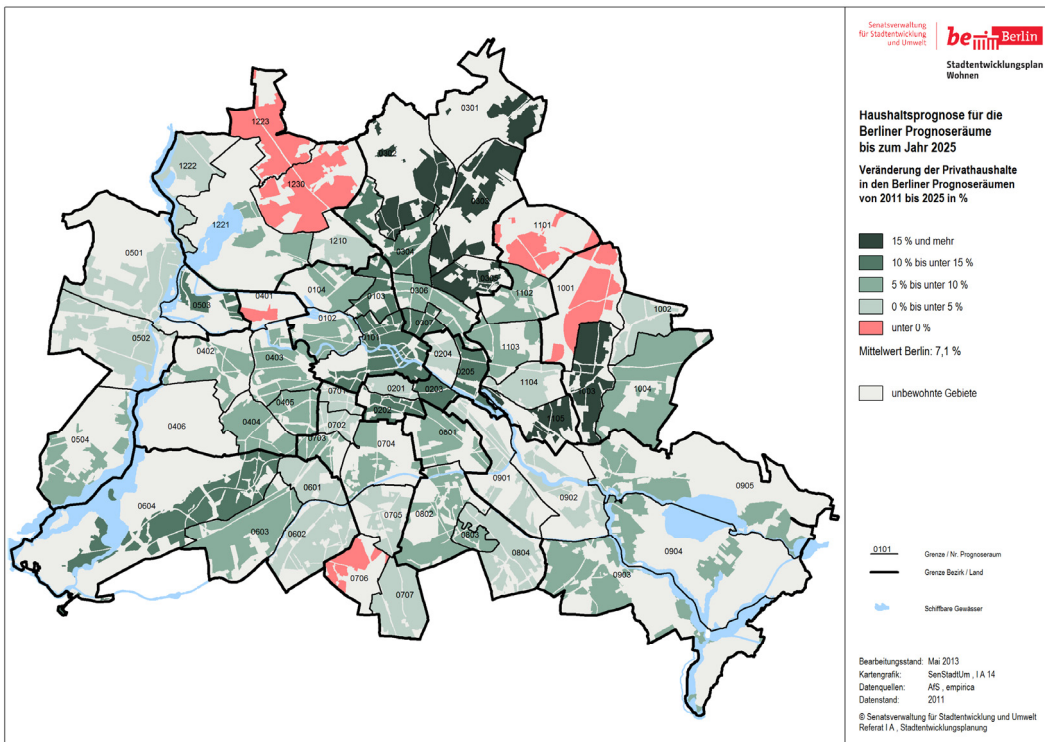
* Ist-Zahlen für 2011, ermittelt nach Haushaltsgenerierungsverfahren. Aus diesem Grund gibt es geringe Abweichungen zu den Ergebnissen des Mikrozensus. Zensusergebnisse zu den Haushalten liegen noch nicht vor. Die spätere Aufbereitung dieser Zensusergebnisse könnte Auswirkungen auf das absolute Niveau der Haushalte im Ausgangsjahr 2011 haben. Auf die prognostizierte Dynamik hat dies jedoch nach gegenwärtigem Kenntnisstand keinen Einfluss.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, empirica

In den meisten Berliner Prognoseräumen steigt die Zahl der Haushalte teils deutlich an. In nur wenigen Teilräumen gehen die Haushalte zurück (vgl. Abbildung 40). Dazu gehören im Nordwesten Frohnau/Hermsdorf und Waidmannslust, im Osten Marzahn und Hohenschönhausen Nord, im Süden Marienfelde sowie im Westen in Charlottenburg-Wilmersdorf. Allerdings fällt der Rückgang der Haushalte in der Regel in diesen Teilräumen sehr gering aus.

In der Innenstadt sowie im Berliner Norden, Osten und Südwesten werden die Haushaltszahlen überdurchschnittlich stark wachsen. Die höchsten Wachstumsraten von über 20 % werden in Buch, Nördlichen Pankow und Lichtenberg Süd erreicht. Eher unterdurchschnittlich entwickelt sich die Zahl der Haushalte im Berliner Süden und Westen.

Abbildung 40: Haushaltsprognose für die Berliner Prognoserräume bis zum Jahr 2025



Quelle: empirica

2.2.3 Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau

2.2.3.1 Grundlagen der Potenzialflächenermittlung

Die Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen beruht auf mehreren Quellen:

- Die bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Rahmen des **Flächenmonitorings** kontinuierlich erfassten größeren Flächenpotenziale (Standorte mit 1 ha oder mehr Flächengröße) wurden in Abstimmung mit den Bezirken im vierten Quartal 2012 für die Zwecke des StEP Wohnen 2025 aktualisiert. Dabei wurden nur Potenzialflächen erfasst, die nicht aktuell bzw. bis Ende 2013 bebaut werden und entsprechend für eine Wohnbebauung ab 2014 theoretisch zur Verfügung stehen. Diese Potenzialflächen wurden in enger Abstimmung mit den zwölf Berliner Bezirken erfasst, stadtplanerisch bewertet und mit einem zeitlichen Realisierungshorizont in vier Stufen eingeschätzt: von kurzfristig (bis 2016) über mittelfristig (bis 2020) und langfristig (bis 2025) bis zur Nachrangigkeit von Flächen, die erst nach dem Zeithorizont des StEP Wohnen (nach 2025) in Anspruch genommen werden sollen.
- Eine stadtweite aktuelle Erfassung von kleineren Flächenpotenzialen in Form von Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten oder Umstrukturierungen (von Flächen oder Gebäuden) liegt nicht vor. Eine nähere Bestimmung dieser Potenzialflächen erfolgt unter Berücksichtigung unterschiedlicher Quellen und Methoden.
- In der Inneren Stadt bestehen neben den großen Flächenpotenzialen mit einer Größe von 1 ha oder mehr, die im Flächenmonitoring erfasst sind, weitere zahlreiche Verdichtungsmöglichkeiten auf bisher anderweitig genutzten Flächen, die auf der Grundlage des „**Planwerks Innere Stadt**“ ermittelt wurden. Dazu gehören z.B. aufzugebende überdimensionierte Verkehrsflächen, Parkplätze, aufgegebene Gewerbeflächen, Brachflächen oder Baulü-

cken. Das „Planwerk Innere Stadt“ zielt unter anderem auf eine Innenverdichtung und Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale sowie auf die Bewahrung und Qualifizierung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort für sozial unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Die Bebaubarkeit der Flächen erfordert in der Regel noch weitere Vorleistungen, z.T. auch in größerem Umfang, so dass mit einer Realisierung des größten Teils dieser Potenziale eher mittel- bis langfristig zu rechnen ist.

- Daneben sind im „**Baulückenmanagement**“ (BLM) weitere kleinteilige Baulücken in der Inneren Stadt erfasst, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen und nicht im „Planwerk Innere Stadt“ enthalten sind. Hier ist der Anteil der kurzfristig umsetzbaren Potenziale höher als bei den Flächen im „Planwerk Innere Stadt“. Es bestehen aber auch bei diesen Baulücken z.T. Restriktionen wie z.B. schwierige Eigentumsverhältnisse.
- Für die Äußere Stadt gibt es keine Daten zu den zahlreichen integrierten Einzelgrundstücken und Verdichtungsmöglichkeiten. Hier erfolgte eine rechnerische Ermittlung der **Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Äußeren Stadt** über den Abgleich von tatsächlich ausgenutzter Geschossflächenzahl (GFZ) nach dem Umweltatlas mit der ortsüblichen GFZ aus dem Bodenrichtwertatlas. Diese Berechnung wurde flächendeckend für die äußere Stadt für alle Teilblöcke mit den Nutzungsarten „Wohnen“ und „Mischnutzung“ durchgeführt. Ausgenommen wurden die größeren Flächenpotenziale des Flächenmonitorings, weil es sonst zu einer Doppelerfassung käme, sowie Denkmalbereiche, andere Nutzungsarten als Wohn- und Mischbauflächen, Verkehrswege und Platzräume, weil hier keine Verdichtungsmöglichkeiten gesehen werden. Die sich daraus ergebende rechnerische Bruttogeschossfläche wurde mit einem Ansatz von 130 m² Bruttogeschossfläche (BGF)/WE auf Wohnungen umgerechnet. Da von diesem theoretischen Potenzial nur ein Teil tatsächlich nutzbar ist (z.B. aufgrund ungeeigneter Grundstückszuschnitte etc.), wurde nur die Hälfte des errechneten Potenzials als aktivierbar in Ansatz gebracht.
- Darüber hinaus gibt es **heute noch unbekannte Potenzialflächen** (z.B. durch die künftige Aufgabe von Nutzungen), über deren Größenordnung naturgemäß keine Erkenntnisse vorliegen. Man kann aber davon ausgehen, dass in diesem Bereich noch erhebliche Potenziale ruhen, die in den kommenden Jahren angesichts des anhaltenden Nachfragedrucks und damit auch des Verwertungs- und Umnutzungsdrucks bei gleichzeitig verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf Investorensseite möglicherweise für Wohnungsbau aktiviert werden.

2.2.3.2 Auswahl und Bewertung der Wohnungsneubauf Flächen

Die Potenzialflächen für künftigen Wohnungsneubau wurden nach stadtplanerischen Kriterien entsprechend dem Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt ausgewählt und bewertet.

Diesem Leitbild folgend steht der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außererweiterung. Die Standorte sind weitestgehend eingebunden in bestehende städtebauliche Strukturen, nutzen die vorhandene soziale, technische und verkehrliche Infrastruktur, die Einrichtungen der Nahversorgung mit dem täglich Bedarf und Dienstleistungen aller Art. Das gilt für alle Standorte in der Inneren Stadt, aber auch für die meisten Neubaustandorte in der Äußeren Stadt. Weitere bestimmende Kriterien für eine gute Eignung als Wohnungsbaustandorte waren eine möglichst nahe Anbindung an das Schnellbahnnetz oder eine für das Wohnen besonders attraktive Lage wie z.B. die unmittelbare Nähe zu Wasser- oder Grünflächen.

Nur sehr wenige Flächen in der Äußeren Stadt sind Stadterweiterungen, die den bestehenden Siedlungsraum in bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen erweitern. Diese

Standorte sind als nachrangig eingestuft und sollen nur für den Fall in Anspruch genommen werden, dass sich die Entwicklung der Stadt deutlich dynamischer vollzieht als erwartet, und integrierte Standorte nicht mehr zur Verfügung stehen oder nicht aktivierbar sind. Stadtentwicklungspolitik muss für eine langfristige Entwicklungsperspektive vorsorgen und darf in diesem Sinn auf solche prinzipiell für Wohnungsbau geeigneten und im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellten Flächen nicht verzichten. Für ihre Erschließung müssen dann rechtzeitig die notwendigen sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastrukturvorleistungen geschaffen werden.

In die Wohnungsbaupotenziale wurden Flächen mit den unterschiedlichsten Vornutzungen aufgenommen, z.B. Gewerbeflächen, Lagerplätze, Infrastrukturflächen, versiegelte Gärtnereiflächen o.ä., die bereits aufgegeben sind, oder die künftig für diese Zwecke nicht mehr benötigt werden, für Wohnungsbau aber gut geeignet sind. Dazu gehören auch umzunutzende Gebäude wie ehemalige Krankenhäuser, Kasernen oder Bürogebäude, die zu Wohnungen umgebaut werden können. Auch Flächen, die bisher für andere Nutzungen geplant waren, dafür aber nicht mehr gebraucht werden und sich als Wohnstandorte eignen, sind in das Wohnbaupotenzial eingegangen, z.B. ehemals geplante Friedhofserweiterungen oder ehemals für gewerbliche oder sonstige Nutzungen vorgesehene Flächen. Umgekehrt werden keine Flächen als Wohnbaupotenziale vorgesehen, die in Abstimmung mit anderen Planwerken wie z.B. dem „Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe“ oder dem „Kleingartenentwicklungskonzept“ anderen Nutzungen vorbehalten sind.

Es werden nur Kleingärten in Anspruch genommen, deren Schutzfrist entsprechend abgelaufen ist, oder die als private Flächen keine Schutzfrist haben. Es handelt sich dabei nahezu ausschließlich um Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) bereits seit langem als Bauflächen vorgesehen sind. Die meisten davon sind als langfristig bis 2025 oder nachrangig nach 2025 zu bebauen eingestuft. Lediglich für vier kleine Anlagen („Seesener Straße“, „Fliedergrund“, „Durlach“ und „Kalowswerder“) ist eine kurzfristige Inanspruchnahme vorgesehen, und für vier Anlagen eine mittelfristige Inanspruchnahme bis 2020 („Am Fenn“, „Oeynhaus“, „Spandauer Straße“ und „Erlengrund“). Eine Auflistung der für Wohnungsbau vorgesehenen Kleingartenanlagen enthält Anhang 5.6.

Der weitaus größte Teil der Wohnungsbaupotenziale liegt auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt sind. Es werden auch Flächen einbezogen, die z.T. für Dienstleistungen oder andere Mischnutzungen vorgesehen sind, aber auch Anteile für neue Wohnungen enthalten. Für die wenigen Ausnahmen, in denen der FNP bisher andere Nutzungsarten vorgesehen hat, laufen bereits FNP-Änderungsverfahren (z.B. Lichterfelde-Süd, Nachnutzung Kinderkrankenhaus Lindenhof) oder es sind entsprechende Änderungsverfahren einzuleiten, sobald der Bedarf konkretisiert ist.

Der Vorrang der Innenentwicklung für die kompakte, gemischte und soziale Stadt ist einerseits das Bekenntnis zu einem grundsätzlich sparsamen Umgang mit der Fläche und zur weitgehenden Schonung des Landschaftsraums. Er bedingt aber andererseits auch eine Verdichtung der schon bestehenden Stadt. Diese Verdichtung muss sowohl sozial verträglich als auch klimagerecht und städtebaulich und architektonisch ansprechend sein. Das bedeutet, dass Neubauvorhaben sich der Diskussion um eine stadtverträgliche Dichte in allen ihren Aspekten stellen müssen. Hier können Zielkonflikte auftreten, die im konkreten Vorhaben zu diskutieren und zu bewältigen sind. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen hat in Abstimmung mit den Bezirken sein Augenmerk grundsätzlich auch darauf gerichtet, bei der Standortauswahl keine

Flächen für Wohnungsneubau vorzusehen, die für ein qualitätvolles Wohnumfeld oder für eine weitere Infrastrukturausstattung erforderlich sind.

Die zeitliche Realisierungseinschätzung der großen Flächenpotenziale des Flächenmonitoring wurde in Abstimmung mit den Bezirken in vier Zeitstufen von kurz- über mittel- und langfristig bis nachrangig vorgenommen. Die Einstufung der einzelnen Flächen erfolgte nach stadtplanerischen Kriterien und nach der planungsrechtlichen Situation (z.B. liegen konkrete Bau- oder Planungsabsichten vor? ist ein Bebauungsplan vorhanden oder im Verfahren? sind noch Planungsleistungen im Vorfeld zu leisten?), nach der Erschließungssituation und einer möglichst guten Anbindung an das Schienen-Nahverkehrsnetz, nach der Lage im Stadtraum und nach sonstigen besonderen Vorzügen oder Restriktionen der Fläche.

Die Angaben zur möglichen Anzahl der Wohnungen auf den Potenzialflächen sind nach der jeweiligen Kenntnislage über konkrete Projektvorhaben, Bebauungspäne, städtebauliche Pläne, den Flächennutzungsplan oder sonstige vorliegende Informationen ermittelt worden. Sofern es keine konkreteren Informationen gab, wurden die potenziellen Wohnungszahlen je nach stadträumlicher Lage und Dichte in Abstimmung mit den Bezirken eingeschätzt. Die so gewonnenen Werte sind keine Setzungen, sondern Orientierungswerte, die in der konkreten Projektplanung nach oben oder unten abweichen können.

Ziel bei der Aktivierung der Wohnbauflächenpotenziale ist eine städtebauliche und soziale Mischung. Dazu soll auch beitragen, dass größere Flächen möglichst kleinteilig parzelliert von Bauherren unterschiedlicher Typologie bebaut werden, z.B. von Baugruppen oder anderen selbstorganisierten Projekten unmittelbar neben Genossenschaften, Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder den unterschiedlichsten lokal, regional oder überregional agierenden Wohnungsbaugesellschaften.

Ziel des StEP Wohnen 2025 ist es, sowohl der stark steigenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden und eine neue Wohnungsnot zu vermeiden, als auch eine sozial, ökologisch und städtebaulich nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt sicherzustellen.

2.2.3.3 Darstellung der Flächenpotenziale

Potenziale nach Flächenkategorien

In der aktuellen Bilanz beläuft sich das Wohnbauflächenpotenzial auf rund 215.000 Wohneinheiten. Davon entfallen ca. 95.000 Einheiten auf die größeren Flächenpotenziale nach dem Flächenmonitoring, ca. 100.000 Einheiten auf Nachverdichtungspotenziale in der Äußeren Stadt und ca. 20.000 Einheiten auf die kleineren Potenzialflächen und Baulücken in der Inneren Stadt (vgl. Tab. 6).

Tabelle 6: Wohnbauflächenpotenziale nach Flächenkategorien

Nr.	Flächenart	Wohnungen
1	Potenziale auf Flächen mit 1 ha oder mehr Flächengröße („Flächenmonitoring“)*	96.200
2	Potenziale im „Planwerk Innere Stadt“ („Planwerk Innere Stadt“)**	13.800
3	Potenziale auf Baulücken in der Inneren Stadt („Baulückenmanagement (BLM)“)	6.100
4	Nachverdichtungspotenziale in der Äußeren Stadt (Rechnerische Ermittlung aus „GFZ-Differenzberechnung“)***)	100.000
	Summe	216.100

* Kontinuierliche Flächenerfassung im „Flächenmonitoring“

** Flächenpotenziale im „Planwerk Innere Stadt“ ohne die Flächen des „Flächenmonitoring“

*** Rechnerische Ermittlung aus der Differenz zwischen gegenwärtig tatsächlich realisierter GFZ und theoretisch möglicher GFZ. Davon wurden 50 % in Ansatz gebracht.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Nicht in der Tabelle enthalten sind neue Potenzialflächen, die heute noch unbekannt sind (weil sie gegenwärtig noch anderweitig genutzt werden oder planungsbefangen sind und deshalb naturgemäß nicht einkalkuliert werden können), sowie weitere Potenziale durch Anbau, Aufstockung, Dachausbau oder andere Baumaßnahmen im Bestand (z.B. Umnutzung), die wegen des hohen Aufwands gesamtstädtisch nicht erfasst werden können.

Größere Flächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach Bezirken

In der folgenden sind die größeren Flächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach Bezirken dargestellt. Über das mit Abstand größte Flächenpotenzial dieser Kategorie verfügt der Bezirk Pankow mit knapp 23.000 WE, wobei ein großer Teil der Flächen als nachrangig anzusehen ist und nur im Falle einer anhaltend hohen Nachfrage (z.B. bei Eintreten der Wachstumsvariante der Bevölkerungsprognose) vor 2025 in Anspruch genommen werden soll, wenn die übrigen Potenzialflächen weitgehend erschöpft oder nicht aktivierbar sind. Das zweitgrößte Flächenpotenzial dieser Kategorie liegt mit ca. 15.000 WE im Bezirk Treptow-Köpenick, gefolgt vom Bezirk Mitte mit ca. 11.500 und Lichtenberg-Hohenschönhausen mit ca. 10.000 WE.

Tabelle 7: Größere Flächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach Bezirken

Wohnbauflächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach Bezirken in Wohneinheiten (WE)				
Bezirks-Nr.	Bezirk	überwiegend landeseigen WE*	überwiegend nicht landeseigen WE*	Gesamt WE*
01	Mitte	1.300	10.300	11.600
02	Friedrichshain - Kreuzberg	200	7.100	7.300
03	Pankow	9.900	12.900	22.800
04	Charlottenburg - Wilmersdorf	1.000	2.800	3.800
05	Spandau	900	5.200	6.100
06	Steglitz - Zehlendorf	600	4.400	5.000
07	Tempelhof- Schöneberg	500	3.400	3.900
08	Neukölln	1.700	2.700	4.400
09	Treptow - Köpenick	5.300	9.800	15.100
10	Marzahn - Hellersdorf	1.500	2.200	3.700
11	Lichtenberg	2.100	8.000	10.100
12	Reinickendorf	800	1.600	2.400
	Gesamt	25.800	70.400	96.200

* Auf volle Hunderter gerundet

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Größere Flächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach zeitlicher Realisierungseinschätzung

Die größeren Wohnbauflächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) lassen sich in eine zeitliche Entwicklungsachse einordnen. Für diese Flächen sind über die Bezirksgespräche die planungsrechtlichen Restriktionen bekannt, die ggf. einer sofortigen Bebauung entgegenstehen. Demnach ist rund ein Viertel des gesamten Potenzials kurzfristig (bis 2016) bebaubar, weitere 45 % mittelfristig (bis 2020) und 12 % langfristig (ab 2021). Gut 16 % des Potenzials sind als nachrangig eingestuft.

Gut ein Viertel des Potenzials über 1 ha Flächengröße befindet sich überwiegend in Landeseigentum, knapp drei Viertel überwiegend in privatem Eigentum. Das kurz- bis mittelfristig realisierbare landeseigene Potenzial beläuft sich auf ca. 12.000 WE. (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Zeitliche Realisierungseinschätzung der größeren Wohnbauflächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring)

Wohnbauflächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach Realisierungseinschätzung in WE				
Realisierungseinschätzung	Zeitraum	überwiegend landeseigen WE*	überwiegend nicht landeseigen WE*	Gesamt WE*
kurzfristig	bis 2016	4.900	19.900	24.800
mittelfristig	bis 2020	7.200	36.800	44.000
langfristig	bis 2025	4.100	7.400	11.500
nachrangig	nach 2025	9.600	6.300	15.900
Gesamt		25.800	70.400	96.200

* Auf volle Hunderter gerundet

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Größere Flächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach Innerer und Äußerer Stadt

Knapp ein Drittel der größeren Wohnbauflächenpotenziale liegt in der Inneren Stadt. Der größte Teil davon befindet sich in privatem Eigentum. Von den Potenzialen auf überwiegend landeseigenen Flächen ab 1 ha Flächengröße befinden sich knapp 25% in der Inneren Stadt, der überwiegende Anteil mit 75 % in der Äußeren Stadt. Umso bedeutsamer ist der sorgfältige Umgang mit den landeseigenen Flächen in der Inneren Stadt (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Wohnbauflächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach Innerer und Äußerer Stadt

Wohnbauflächenpotenziale ab 1 ha (Flächenmonitoring) nach Innerer und Äußerer Stadt in WE			
Stadtraum	überwiegend landeseigen WE*	überwiegend nicht landeseigen WE*	Gesamt WE*
Innere Stadt	6.300	23.200	29.500
Äußere Stadt	19.500	47.200	66.700
Berlin gesamt	25.800	70.400	96.200

* Auf volle Hunderter gerundet

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Potenziale des „Planwerks Innere Stadt“

Das „Planwerk Innere Stadt“ enthält Verdichtungsmöglichkeiten auf bisher anderweitig oder ungenutzten Flächen in einer Größenordnung von knapp 14.000 Wohneinheiten. Rund zwei Drittel davon sind in den beiden Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zu finden. Diese Potenziale sind teilweise erst mittel- bis langfristig aktivierbar (vgl. Tabelle 10).

Tabelle 10: Potenziale im „Planwerk Innere Stadt“ nach Bezirken (ohne Flächen des Flächenmonitoring)

Bezirk	Wohneinheiten (WE)*
Mitte	5.800
Friedrichshain-Kreuzberg	3.900
Pankow	200
Charlottenburg-Wilmersdorf	600
Tempelhof-Schöneberg	2.500
Neukölln	300
Treptow-Köpenick	500
"Planwerk Innere Stadt" gesamt	13.800

* Auf volle Hunderter gerundet

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Potenziale des Baulückenmanagement in der Inneren Stadt

Neben den Potenzialen, die im „Planwerk Innere Stadt“ enthalten sind, gibt es in der Inneren Stadt weitere Potenziale in kleinteiligen Baulücken, die derzeit im Baulückenmanagement erfasst sind. Dieses Potenzial beläuft sich gegenwärtig noch auf ca. 6.000 Wohnungen. Den größten Anteil daran hat der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit ca. 2.600 WE (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Potenziale des Baulückenmanagements in der Inneren Stadt (ohne Potenziale des Flächenmonitoring und des „Planwerks Innere Stadt“)

Bezirk	Wohneinheiten (WE)*
Mitte	900
Friedrichshain-Kreuzberg	600
Pankow	700
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.600
Tempelhof-Schöneberg	300
Neukölln	1.000
Baulücken in der Inneren Stadt gesamt	6.100

* Auf volle Hunderter gerundet

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Nachverdichtungspotenziale in der Äußeren Stadt

Die aus der GFZ-Differenzberechnung ermittelten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Äußeren Stadt in der Größenordnung von ca. 100.000 Wohnungen befinden sich besonders in den locker bebauten Gebieten der offenen Bauweise im Südosten und Norden. Der größte Teil davon ist in Einfamilienhausgebieten zu finden, der zweitgrößte Anteil in Gebieten mit Zeilenbe-

bauung seit den 1950er Jahren und der drittgrößte Anteil in Gebieten mit Blockrand- und Zeilenbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren. Die Realisierung dieses Nachverdichtungspotenzials wird sich sukzessive über mehrere Jahrzehnte erstrecken. Innerhalb des StEP Wohnen-Zeitraums bis 2025 wird von einer Realisierungsrate von ca. 20-30 % dieses Verdichtungspotenzials ausgegangen, das sind ca. 20.000 bis 30.000 Wohnungen.

Die größten Nachverdichtungspotenziale in der Äußeren Stadt befinden sich in den Bezirken Treptow-Köpenick mit einer Größenordnung von ca. 20.000 WE, Marzahn-Hellersdorf mit ca. 15.000 WE und Pankow mit rund 13.000 WE. Aber auch in Lichtenberg-Hohenschönhausen, Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf ist noch mit einem Nachverdichtungspotenzial von jeweils rund 8.000 bis 9.000 WE zu rechnen. (vgl. Tabelle 12).

Tabelle 12: Nachverdichtungspotenziale in der Äußeren Stadt nach Bezirken*
(ohne Flächen des Flächenmonitoring)

Bezirk	Nachverdichtungspotenzial in Bestandsgebieten der Äußeren Stadt in Wohneinheiten (WE)*
Pankow	ca. 13.300
Charlottenburg-Wilmersdorf	ca. 1.600
Spandau	ca. 9.300
Steglitz—Zehlendorf	ca. 8.500
Tempelhof-Schöneberg	ca. 7.400
Neukölln	ca. 6.600
Treptow-Köpenick	ca. 20.500
Marzahn-Hellersdorf	ca. 15.300
Lichtenberg	ca. 9.500
Reinickendorf	ca. 8.000
Gesamt	ca. 100.000

* Auf volle Hunderter gerundet.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: GFZ-Differenzberechnung

Die folgende Abbildung 41 zeigt in einem beispielhaften Ausschnitt aus einem Berliner Einfamilienhausgebiet die derzeit unbebauten bzw. weitgehend unbebauten Grundstücke.

Abbildung 41: Vollständig oder weitgehend unbebaute Grundstücke in einem exemplarischen Berliner Einfamilienhausgebiet



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

2.2.4 Abgleich von Flächennachfrage und Potenzialflächenangebot nach Flächenmonitoring

Berlin hat über den Gesamtzeitraum betrachtet ausreichend Flächenpotenziale für den erforderlichen Wohnungsneubau. Dem prognostizierten Wohnungsbedarf in Höhe von 137.000 neu zu bauenden Wohnungen im Zeitraum 2012 bis 2025 in Berlin steht ein Flächenpotenzial von ca. 215.000 Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis sind unter rein quantitativen Aspekten und unabhängig von der zeitlichen Dimension der Nachfrage somit hinreichend Flächenpotenziale für Wohnungsneubau im StEP Wohnen 2025 erfasst.

Abgleich nach Zeitpunkt der planungsrechtlichen Verfügbarkeit: Trotz insgesamt ausreichender Flächenpotenziale bestehen dringende Handlungsbedarfe bei der Flächenaktivierung.

Trägt man die planerische Verfügbarkeit der gegenwärtig quantifizierbaren Wohnbauflächenpotenziale (größere Flächenpotenziale nach dem „Flächenmonitoring“, Baulücken im „Planwerk Innere Stadt“ und im „Baulückenmanagement“ und berechnete Nachverdichtungspotenziale in der Äußeren Stadt) auf einer Zeitachse ab und vergleicht die Flächenpotenziale mit dem erforderlichen Wohnungsneubau im Zeitverlauf, deuten sich kurzfristige Handlungsbedarfe beim Flächenmanagement an.

- Die größeren Flächenpotenziale nach dem „Flächenmonitoring“ sowie die gegenwärtig erfassten Baulückenpotenziale reichen alleine zur Deckung des Flächenbedarfs nicht. Allerdings werden auch zukünftig wie in der Vergangenheit nicht erfasste Baulücken, Nachverdichtungs- und Umstrukturierungs- sowie Umnutzungspotenziale in Anspruch genommen werden.

- Die kurzfristig vorhandenen Flächenpotenziale reichen vermutlich nicht aus, um auf dem Wohnungsmarkt preisdämpfend zu wirken: Das erfasste kurzfristig bis 2016 realisierbare Wohnungsneubaupotenzial ergibt sich aus dem kurzfristigen Anteil des „Flächenmonitorings“ mit ca. 25.000 WE, einem geschätzten Anteil von 20-30 % der Potenziale im „Baulückenmanagement“ (ca. 1.500 WE) und einem ebenfalls geschätzten Anteil von 10 % der Potenziale im „Planwerk Innere Stadt“, die ohne größere Vorleistungen kurzfristig realisierbar sind (ca. 1.500 WE). In der Summe beläuft sich das erfasste kurzfristige Neubaupotenzial damit auf eine Größenordnung von ca. 28.000 WE zuzüglich einer in zeitlicher Hinsicht nicht bekannten Größenordnung an Nachverdichtungspotenzialen in der Äußeren Stadt. Dieses Volumen deckt in etwa den durchschnittlichen jährlichen Bedarf nach neuen Wohnbauflächen für den Zeitraum bis 2025 (rund 10.000 pro Jahr). Da der Wohnbauflächenbedarf aber im Zeitverlauf abnimmt und entsprechend in den kommenden Jahren höher ausfällt, kann es kurzfristig zu einer Verknappung bei den vorhandenen Wohnbauflächen gerade in der Inneren Stadt kommen, die nur bedingt durch die Nachverdichtungspotenziale in der Äußeren Stadt kompensiert werden können. Um knappebedingte Preissteigerungen zu vermeiden, muss das am Markt verfügbare jährliche Flächenpotenzial deutlich über der jährlichen Flächennachfrage liegen. Eine jährliche 1:1-Relation reicht nicht aus, um Preissteigerungen zu vermeiden.
- Entscheidend sind nicht nur die Flächenpotenziale an sich, sondern auch deren Verfügbarkeit: Es kommt darauf an, dass die in Tabelle 6 ermittelten Flächenpotenziale auch tatsächlich für den Markt aktiviert werden.

3 Leitlinien / Zielkonflikte / Maßnahmeräume

Die nachfolgenden sieben Leitlinien (vgl. Kapitel 3.1) bilden die zentralen stadt- und wohnungspolitischen Ziele des StEP Wohnen 2025. Für jede Leitlinie werden zunächst die Ausgangssituation beschrieben und dann in Verbindung mit den definierten Zielen die zentralen Handlungsbedarfe oder Aufgaben für jede Leitlinie abgeleitet. Die abschließend zu den Leitlinien aufgeführten Mittel und Wege benennen die zentralen Maßnahmen und Instrumente, um die Ziele zu erreichen. Dabei können einzelne Instrumente und Maßnahmen auch jeweils mehreren Leitlinien zugeordnet sein.

Im darauf folgenden Kapitel 3.2 wird auf mögliche Zielkonflikte eingegangen. Schließlich werden im Kapitel 3.3 wesentliche Maßnahmeräume für den Wohnungsneubau und die Bestandsentwicklung dargestellt, um die Leitlinien des StEP Wohnen 2025 raumbezogen darzustellen.

3.1 Leitlinien / Handlungsbedarfe / Maßnahmen / Instrumente

3.1.1 Leitlinie 1: Berlin braucht Wohnungsneubau

Status Quo, Ausgangssituation:

- Annähernd flächendeckend steigende Preise signalisieren zunehmende Knappheiten
- Die Zahl der Haushalte steigt bis 2025 um fast 140.000 oder um Ø 10.000 p.a. bei im Zeitverlauf nachlassender Dynamik des Wachstums
- Wohnungsleerstand als Aufnahmepuffer (ca. 30.000 WE) ist angesichts stark steigender zusätzlicher Nachfrage binnen weniger Jahre aufgebraucht
- Daraus ergibt sich ein erforderlicher Wohnungsneubau bis 2025 von rund 137.000 WE (Ø rund 10.000 p.a.), auch hier bei zeitlich abnehmender Dynamik – deutlich höhere Neubaulzahl in den nächsten Jahren
- Erfasste Flächenpotenziale für über 200.000 Wohnungen sind langfristig ausreichend
- Zeitliches Missverhältnis: Flächenknappheiten in den kommenden Jahren wahrscheinlich

Ziele:

Es sind ausreichend Flächenpotenziale – soweit möglich auch teilräumlich – nachzuweisen, um die Nachfrage nach Wohnungsneubau zu befriedigen und preisdämpfend zu wirken. Der Flächennachweis orientiert sich an den regional- und stadtplanerischen Zielen.

- **Oberziel:**
 - Flächenbereitstellung für einen Wohnungsneubau bis 2025 in Höhe von mindestens 137.000 Wohnungen insgesamt bzw. rd. 10.000 Wohnungen pro Jahr, um preistreibenden Knappheiten am Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Dabei muss das jährliche Flächenangebot einem Vielfachen der jährlichen Nachfrage entsprechen.
- **Unterziele:**
 - Unterscheidung zwischen kurz-, mittel- und langfristig zu bebauenden Flächen
 - Priorisierung des Flächenpotenzials (nach Qualität und zeitlichem Erfordernis)
 - Berücksichtigung stadtplanerischer Grundsätze
 - Bedarfsgerechte Anpassung von Kapazitäten wohnungsbezogener und sozialer Infrastruktureinrichtungen

- Wahrung einer langfristig nachfragegerechten hohen Qualität hinsichtlich Standort, Städtebau, Bauform und Architektur
- Gewinnung unterschiedlicher Akteure für den Wohnungsneubau: von der Baugruppe und anderen selbstorganisierten Projekten über Selbstnutzer, Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften bis zum renditeorientierten Investor und Konsortien
- Berücksichtigung langfristiger Erfordernisse – kein „falscher“ Aktionismus (Beachtung qualitativer Aspekte – Bauform, Architektur und Standorte)

Sachliche Handlungsbedarfe

- Erhöhung der Markttransparenz durch Nachweis verfügbarer Flächenpotenziale
- Priorisierung der größeren Flächenpotenziale
- Aktivierung der Flächenpotenziale, insbesondere in kurzfristiger Perspektive
- Erhöhung der kurzfristig verfügbaren Flächenreserven durch Mobilisierung von (vorzugsweise innerstädtischen) Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen
- Verbesserung der Angebotsbedingungen (Baurecht, Genehmigung, Auflagen etc.), um Projekte zügiger zu entwickeln (zeitliches Missverhältnis) und Baukosten zu reduzieren (Senkung der Renditeschwelle für den Wohnungsneubau)
- Qualifizierung bestehender Standorte – Anpassung wohnbegleitender Infrastruktur
- Bewältigung von Zielkonflikten und Erhöhung der Akzeptanz für den Wohnungsneubau

Mittel und Wege

- Einrichtung eines Wohnbauflächen-Informationssystems zur Erhöhung der Transparenz
- Einrichtung einer Wohnungsbauleitstelle zur Verbesserung der Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt und Vermittlung in Konfliktsituationen
- Zielvereinbarungen mit den zwölf Bezirken (Bezirksbündnisse), u.a. zu Baugenehmigungszahlen
- Erarbeitung von Bezirksentwicklungskonzepten „Wohnen“ (z.B. BEP Wohnen)
- Flächenaktivierung – Baurechtschaffung
- Unterstützung der Bezirke – Bereitstellung ausreichender Ressourcen für die Beschleunigung von Wohnbauprojekten
- Förderung kostengünstigen Neubaus durch Leuchtturmprojekte und Konzeptausschreibungen
- Aufstockung der landeseigenen Wohnungsbestände durch Neubau
- Nachsteuern bei vorhandenen städtebaulichen Planungen zu Gunsten des Wohnungsneubaus wo möglich und sinnvoll

- Erfassung und Prüfung der mittelfristigen Aktivierbarkeit von Konversionsflächen für eine Wohnbebauung (z.B. aufgegebene Infrastrukturf Flächen oder umnutzungsfähige eingestreuete Gewerbeflächen in Wohn- und Mischgebieten des FNP) ggf. in Kombination mit städtebaulichen Verträgen, mit denen wohnungspolitische Ziele verfolgt werden
- Städtebauliche Verträge, die der Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und der Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die Berlin für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, dienen (analog zu § 11 BauGB)
- Bewertung und Entwicklung langfristiger größerer Entwicklungspotenziale vorwiegend in der Äußeren Stadt, und Einbettung in teilräumliche Stadtentwicklungskonzepte zur Versteigerung der Baulandbereitstellung ab 2020
- Etablierung eines strategischen Flächenmanagements zur bedarfsgerechten Flächenaktivierung als kommunale Daueraufgabe. Prüfung von Grunderwerb durch Berlin bei stadtentwicklungspolitisch präferierten längerfristigen Flächenpotenzialen zur Förderung der Entwicklung und zielgenaueren Durchsetzung wohnungspolitischer Ziele
- Ggf. Einleitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 ff. BauGB, wenn es keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen gibt
- Prüfung und Sicherstellung der erforderlichen sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur

3.1.2 Leitlinie 2: Berlin sichert die soziale und funktionale Mischung

Status Quo, Ausgangssituation:

In Teilräumen mit besonders hohen Grundstückspreisen setzen sich ohne steuernden Eingriff nur bestimmte Nutzungen durch, die zu einseitigen Nutzungsstrukturen führen können. Hohe Preissteigerungen in einzelnen Teilräumen schränken die Wahlfreiheit gerade von einkommensschwachen Haushalten ein und leisten einer Entmischung von Gebieten Vorschub:

- Die zu beobachtenden Wohnpreissteigerungen in Berlin fallen räumlich unterschiedlich aus. Betroffen sind insbesondere stark nachgefragte Lagen in der Inneren Stadt sowie sehr gute Wohnlagen in der Äußeren Stadt.
- Damit einher geht gerade in Quartieren der Inneren Stadt eine preisinduzierte soziale Veränderung. Einkommensschwächere Haushalte können sich insbesondere im Fall eines Umzugs die Anmietung einer gleichwertigen Wohnung im Quartier nicht mehr leisten.

Ziele:

- Oberziel:
 - Soziale und funktionale Mischung soll in den Berliner Quartieren erhalten bleiben
- Unterziele:
 - Erhalt und Sicherung der funktionalen Mischung gerade in innerstädtischen Quartieren, räumliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten
 - „Entschleunigung“ von sozialräumlichen Veränderungsprozessen zum Erhalt sozialer Mischung

- Konkretisierung:
 - Nicht in jedem Fall müssen soziale Veränderungsprozesse im Widerspruch zu den Zielen der Sozialen Stadtentwicklung stehen. In Quartieren mit einem nach dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung relativ niedrigem Sozialstatus ist eine stärkere soziale Mischung durchaus gewünscht, z.B. durch eine Qualifizierung der Gebietsbewohner, aber auch durch Zuzug einkommensstärkerer Haushalte (z.B. in Wohnungsneubau).
- Einschränkung:

Eine teilräumliche, den Wünschen aller Nachfrager entsprechende Wohnraumversorgungspolitik ist nicht realistisch. Umso wichtiger ist die Qualifizierung und Weiterentwicklung aller Wohnquartiere.

Sachliche Handlungsbedarfe

- Erhalt und ggf. Förderung einer an den Zielen der Sozialen Stadtentwicklung orientierten sozialen Mischung in den Bestandsquartieren durch Neubau und Bestandserhaltungs-/qualifizierungsmaßnahmen
- Erhalt preiswerten Wohnraumbestandes für entsprechende Zielgruppen (z.B. einkommensschwächere Haushalte, Behinderte, Studenten, Wohnungslose), möglichst auch in innerstädtischen Lagen. Teilweise Wohnraum nur Instand halten und nicht hochwertig modernisieren
- Schaffung zusätzlichen preiswerten Wohnraums in den stark nachgefragten Quartieren, auch für die o.g. Zielgruppen
- Ausweitung des Wohnungsbestandes durch Neubau als einzig in der Breite wirksames Mittel, um den Preisanstieg zu dämpfen
- Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum
- Aktivierung von Wohnbauflächen in innerstädtischen Lagen mit dem größten Nachfrage- druck
- Angebote von qualitativ entsprechenden Wohnungen für Aufsteigerhaushalte in Gebieten mit sozialen Problemlagen
- Verbesserung der Bildungssituation in Gebieten mit sozialen Problemlagen, um Familienhaushalte zu binden und die innere Entwicklung der Quartiere zu stärken

Mittel und Wege

- „Bündnis für bezahlbare Mieten“ mit den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften
- Aufstockung der landeseigenen Wohnungsbestände durch Zukäufe im Wohnungsbestand
- Bündnis mit den größeren Wohnungsbaugenossenschaften analog dem Bündnis mit den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften anstreben
- Zweckentfremdungsverbotsgesetz
- Teilräumliche Prüfung der Anwendung von Erhaltungsverordnungen nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB durch die Bezirke im Rahmen der rechtlichen Vorgaben
- Einsatz der Städtebauförderung/Liegenschaftspolitik (Konzeptverfahren) und innovatives Wohnraumförderungskonzept, möglichst auch kleinteilig in den stark nachgefragten und angrenzenden Quartieren

- Aktivierung von Belegungsrechten im Bestand in innerstädtischen Quartieren
- Ausschöpfung von Instrumenten und Maßnahmen zur Integration und Inklusion (z.B. barrierearme, -freie und rollstuhlgerechte Wohnungen, Angebote zur Betreuung und gesellschaftlichen Teilhabe mobilitätseingeschränkter und behinderter sowie wohnungsloser Menschen)
- Neubau auch von hochwertigem Wohnraum für Aufsteigerhaushalte
- Bundesratsinitiative „Mietenpolitik“
- Regelmäßige Aktualisierung des Mietspiegels

3.1.3 Leitlinie 3: Berlin braucht Wohnungsneubau für alle

Status Quo, Ausgangssituation:

Die zu geringe Wohnungsbautätigkeit der Vergangenheit im Vergleich zum Anstieg der Zahl der Wohnungsnachfrager hat zu folgender Situation geführt:

- Die Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre war zu gering. Die Preise für das Wohnen sind in Berlin seit 2007 stark gestiegen (Angebotsmietpreise um über 23 %).
- Besonders verschärft hat sich die Wohnungsmarktsituation für einkommensschwächere wohnungssuchende Haushalte, deren Marktchancen durch die Reduzierung des Angebots preiswerter Wohnungen gesunken sind.
- In einigen, gerade innerstädtischen Planungsräumen mit einem hohen Anteil an Einwohnern mit geringer Kaufkraft sind die Angebotsmieten überdurchschnittlich gestiegen und liegen mittlerweile über dem städtischen Durchschnitt.

Einem „Wohnungsneubau für alle“ sind ohne Förderung enge Grenzen gesetzt:

- Freifinanzierter Wohnungsneubau erfordert heute aufgrund unterschiedlicher Faktoren (gestiegene Kosten, Auflagen etc.) kostendeckende Nettokaltmieten von mindestens 8 €/m² bis 9 €/m².
- In diesem Kontext ist Wohnungsneubau für einkommensschwache Haushalte ohne ergänzende Wohnraumförderung kaum möglich.
- Zur Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten ist vor allem der Bestand von Bedeutung.

Ziele:

- Oberziel:
 - Angemessener Wohnraum soll für alle Haushalte zur Verfügung stehen
 - Neubau auch für einkommensschwächere Haushalte ermöglichen
- Unterziele:
 - Dämpfung des knappeitsbedingten Mieterhöhungsdrucks auf Bestandsmieten
 - Erhöhung der Akzeptanz von Wohnungsneubauvorhaben
 - In größeren Neubauquartieren wird eine Mischung der Bewohnerstruktur nach Lebensstilen, Haushaltsgröße, Einkommen etc. angestrebt

Sachliche Handlungsbedarfe

- Schaffung preiswerten Wohnungsneubaus für entsprechende Zielgruppen
- Förderung des Wohnungsneubaus
- Reduzierung der Baukosten (Bodenpreise, Auflagen, Genehmigungsverfahren, Baustandards)
- Erhöhung des am Markt verfügbaren Flächenangebotes zur Verhinderung eines weiteren Bodenpreisanstieges
- Erarbeitung von Leitbildern für städtische gemischte Quartiere auf privaten und öffentlichen Flächen

Mittel und Wege

- Aufstockung der landeseigenen Wohnungsbestände durch Neubau, möglichst auf eigenen Grundstücken
- Mobilisierung landeseigener Grundstücke und stärkere Orientierung bei der Grundstücksvergabe an wohnungspolitischen Zielen, u.a. zur Unterstützung des Wohnungsneubaus im preisgünstigen Segment; ggf. Vergabe über Erbbaurecht
- Schaffung zusätzlicher Wohnangebote für Studierende durch Neubau und im Bestand im Zusammenwirken mit dem Studentenwerk und den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften
- Kleinteilige Parzellierung größerer Neubaugebiete und kleinteilige Vergabe von Grundstücken an unterschiedliche Investorentypen, Initiativen und Baugruppen zur Förderung der sozialen Mischung
- Angemessene Berücksichtigung von stärker gemeinwohlorientierten Investoren und Bauherren wie z.B. Genossenschaften, selbstnutzende Baugemeinschaften und Baugruppen, mietwohlorientierte Gemeinschaftsprojekte oder regional und lokal orientierte Wohnungsbaugesellschaften
- Ermittlung und Bewertung von Verdichtungsmöglichkeiten in den Siedlungen der 1920er bis 1970er Jahre zur kurzfristigen Baulandaktivierung
- Überprüfung kostentreibender Auflagen und Vorgaben in der Abwägung von Aufwand, Nutzen und Bezahlbarkeit der Wohnkosten
- Innovatives Wohnungsbauförderprogramm
- Vereinbarungen mit den Bauherren zur Realisierung preiswerten Wohnungsneubaus (über Quersubventionierung und/ oder Wohnraumförderung)
- Vereinbarung von Anteilen mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Neubauprojekten über Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB
- Beachtung städtebaulicher und architektonischer Qualitätsstandards auch bei Projekten für preiswertes Wohnen; Durchführung von Wettbewerben und Gutachterverfahren bei bedeutenden Projekten

3.1.4 Leitlinie 4: Berlin gestaltet die Vielfalt der Wohnquartiere

Status Quo, Ausgangssituation:

- Berlin zeichnet sich durch eine große Vielfalt unterschiedlicher Stadtteile und Wohnquartiere aus.
- Gegenwärtig konzentriert sich die Nachfrage aber vor allem auf innerstädtische Gründerzeitbereiche mit der Folge räumlich unterschiedlicher Preisentwicklungen.
- Durch Flächenpolitik lässt sich aufgrund der Begrenztheit der Ressource Boden kleinräumig die Preisentwicklung kaum steuern, wenn sich die zusätzliche Nachfrage räumlich konzentriert. In manchen Teilräumen gibt es nur beschränkte Angebotspotenziale. Umso wichtiger ist es, in diesen Bereichen alle verfügbaren Flächenpotenziale zu aktivieren.
- Die Vielfalt der Wohnquartiere soll in ihrer gesamten Bandbreite wahrgenommen werden, um den Nachfragedruck von einzelnen „Szenequartieren“ zu mildern.
- Gleichzeitig gibt es immer noch Quartiere, deren Attraktivität weiterentwickelt werden muss.

Ziele:

- Oberziel:
 - Berliner Stadtteile und Wohnquartiere sollen in Ihrer Vielfalt bedarfsgerecht für alle Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt weiterentwickelt werden
- Unterziele:
 - Stärkung der öffentlichen Wahrnehmung der Qualitäten des Berliner Wohnungsmarktes in seiner gesamten Breite
 - Sozial, ökologisch und städtebaulich vertretbare Verdichtung von Wohnquartieren
 - Behutsame Weiterentwicklung von homogenen verdichteten Wohnquartieren in der Äußeren Stadt hin zu urbaneren Strukturen

Sachliche Handlungsbedarfe

- Darstellung der gesamten Vielfalt der Berliner Wohnquartiere
- Präzisierung von kleinräumigen wohnungspolitischen Leitbildern
- Vertiefende Diskussion zum Thema Dichte und kompakte Stadt sowie zur stadtverträglichen Verdichtung von städtischen Teilräumen
- Städtebauliche Weiterentwicklung von Quartieren mit Defiziten
- Werbung für mehr Akzeptanz) und Offenheit für Wohnungsneubau
- Aktivierung aller Wohnbauflächenpotenziale in begehrten Lagen

Mittel und Wege

- Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Weiterentwicklung von Quartieren mit Defiziten (Anpassung der sozialen Infrastruktur); Einsatz des Quartiersmanagements (Soziale Stadt)
- Bezirksentwicklungskonzepte „Wohnen“, die kleinräumig die erforderlichen Maßnahmen für die Weiterentwicklung von Quartieren spezifizieren

- Erarbeitung von Stadtteilprofilen, zur Analyse von Qualitäten (Thema: Vielfalt der Attraktivität), der Defizite (Thema: Weiterentwicklung von Quartieren) und zur Präzisierung von Leitbildern
- Wohnraumversorgung / Mietkonzept
- Nutzung des sozialen Erhaltungsrechts nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB
- Erhalt eines leistungsfähigen ÖPNV und ggfs. bedarfsgerechter Ausbau

3.1.5 Leitlinie 5: Berlin gestaltet den demografischen Wandel

Status Quo, Ausgangssituation:

Die Bevölkerung in Berlin wächst nicht nur, sondern es ändern sich auch die Alters- und Haushaltsstruktur und damit die Anforderungen an das Wohnen:

- Die Nachfrage nach Wohnformen sowohl für ältere, mobilitätseingeschränkte Personen als auch für Familien steigt.
- Der Anteil älterer Haushalte mit niedrigem Einkommen wird voraussichtlich zunehmen.

Ziele:

- Oberziel:
 - Alle Quartiere sollen altersgemischt sein. Bedarfsgerechter Wohnungsneubau und Anpassung des Berliner Wohnungsbestandes im Zuge der demografischen Entwicklung
- Unterziele:
 - Besonderes Augenmerk auf ein alten- und behindertengerechtes sowie ein kinder- und familienfreundliches Berlin
 - Möglichst langes und selbständiges Wohnen im Quartier und den eigenen vier Wänden
 - Sicherung und Ausbau der Voraussetzungen für einen dauerhaften Zuzug und Verbleib junger Auszubildender, Studierender und Berufseinsteiger für die Zukunftsfähigkeit der Stadt
 - Stabilisierung des niedrigen Niveaus der Abwanderung von Berlin in das Umland

Sachliche Handlungsbedarfe

- Anpassung der Wohnungsbestände und der sozialen Infrastruktur an eine sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung (Ausbau v.a. barrierearmen, aber auch barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnens; quartiersnahe und kostengünstige mobile Hilfs-, Pflege- und sonstige Dienstleistungen)
- Aktivierung hinreichender Flächenpotenziale für den Neubau familiengerechter Wohnungen
- Sicherung und Ausbau von Wohn- und Arbeitsplatzangeboten für Auszubildende, Studierende und Berufseinsteiger
- Aktivierung von Flächenpotenzialen in Bestandsquartieren, um nachfrage- und zielgruppen-gerechten Neubau zu ermöglichen
- Stabilisierung und Weiterentwicklung sozialer Nachbarschaften im Quartier

Mittel und Wege

- Stärkere Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen, Sozialen Trägern, Bezirken und Land zur Stärkung sozialer Nachbarschaften
- Stärkung von Nachbarschaftsinitiativen und ehrenamtlicher Tätigkeit
- Entwicklung und Umsetzung von Quartiersentwicklungen für Jung und Alt bzw. für kinder- und familienfreundliche Stadtquartiere
- Förderung von quartiersbezogenen Konzepten (Leitlinien für die Entwicklung von Mehrgenerationen-Nachbarschaften), die den Grundsatz „ambulant vor stationär“ sicherstellen
- Integration von Pflegekernen (ambulant betreute Wohngemeinschaften) in Nachbarschaften mit einem besonders hohen Anteil älterer Personen
- Schaffung zusätzlicher Wohnangebote für Studierende durch Neubau und im Bestand im Zusammenwirken mit dem Studentenwerk und den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften
- Förderung von Modellvorhaben zur Verbreiterung von innovativen Konzepten
- Entwicklung und Einsatz weicher Instrumente (u.a. Beratung, Aktivierung und Unterstützung, wie z.B. „Netzwerkagentur Generationenwohnen“) mit unterschiedlichen Zielsetzungen

3.1.6 Leitlinie 6: Berlin gestaltet den energetischen Wandel

Status Quo, Ausgangssituation:

- Zur Erreichung der klima- und energiepolitischen Ziele bedarf es einer Erhöhung der energetischen Sanierungsrate von heute rund 1 % p.a. auf künftig rund 2 % p.a.
- Im Zuge einer ohnehin anstehenden Sanierung sind zahlreiche energetische Sanierungen wirtschaftlich vorteilhaft. Diese ohnehin anstehende Sanierungstätigkeit führt aber nicht zur Erhöhung der energetischen Sanierungsrate auf 2 %.
- Die Umsetzung erfolgt durch die Gebäudeeigentümer, die ihre Investitionen in die energetische Sanierung ihrer Gebäude vorwiegend unter wirtschaftlichen Aspekten planen.
- Jenseits der turnusmäßigen Sanierung (1 % p.a.) ist eine energetische Sanierung jedoch in den meisten Fällen unwirtschaftlich. Die Folge wären entweder steigende Mieten und/oder ein erhöhter Förderungsbedarf, der aber letztlich nur zu einem zeitlichen Vorziehen der Sanierung führt, nicht aber die Sanierungsrate auf Dauer erhöht.
- In Einzelfällen kann unter Berücksichtigung aller Wirtschaftlichkeitsfaktoren der Ersatzneubau gegenüber der energetischen Sanierung vorteilhafter sein.

Ziele:

- **Oberziel:**
 - Zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele Berlins sollen die Energieeffizienz des Wohngebäudebestandes weiter gesteigert, die Potenziale zur Nutzung von Kraft-Wärmekopplung, erneuerbarer Energiequellen und Abwärme bei der Raumheizung, Warmwasserversorgung und Stromerzeugung verstärkt ausgeschöpft sowie das

Wissen und die Motivation zu energiebewusstem Verhalten im Wohnbereich weiter verbreitert werden.

- **Unterziele:**
 - Vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Leistungsfähigkeit vieler Mieter und Eigentümer ist die Sozialverträglichkeit energetischer Planungen und Maßnahmen besonders zu beachten.
 - Bei einer weiteren Verschärfung der energetischen Auflagen ist der zusätzliche Nutzen gegenüber den zu erwartenden Kosten abzuwägen. Die gesetzlichen Energieeinsparregelungen zum Erreichen der klima- und energiepolitischen Ziele müssen im Wohnungsbestand und -neubau so gestaltet sein, dass sie nicht zu Hemmnissen bei Neubau- und Modernisierungsinvestitionen und bei der Sozialverträglichkeit der Mieten führen.

Sachliche Handlungsbedarfe

- Klimagerechte Ausrichtung der Stadtentwicklung
- Ermittlung räumlicher Handlungsschwerpunkte mit besonders hoher Effektivität und Effizienz energetischer Sanierungsmaßnahmen
- Beachtung der Sozialverträglichkeit

Mittel und Wege

Der Einsatz folgender Maßnahmen und Instrumente ist zu prüfen:

- Erarbeitung von energetischen Quartierskonzepten als Planungs- und Handlungsgrundlage gebietsbezogener energie- und klimapolitischer Maßnahmen mit folgenden Inhalten:
 - Bestandsaufnahme des nach Energieträgern, Verbrauchergruppen und Gebäudetypen differenzierten Energieverbrauchs
 - Potenzialerschließung von Energieeffizienzmaßnahmen, Energieträgerumstellungen und erneuerbaren Energien
 - Entwicklung von Maßnahmevorschlägen unter Darlegung ihrer jeweiligen energetischen, klimarelevanten, sozialen und ökonomischen Auswirkungen
 - Empfehlung von Zielwerten, prioritären Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsvorschlägen sowie Umsetzungszeitplänen
- Ausweitung der Klimaschutzvereinbarungen mit den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) auf weitere Wohnungsanbieter mit umfangreichen Wohnungsbeständen: Ziel ist die Verabredung mittelfristig zu erreichender Energiespar- und CO₂-Minderungsziele auf freiwilliger Basis
- Entwicklung und modellhafte Erprobung von Klimapartnerschaften in Quartieren mit breit gestreuter Gebäudetypologie und Eigentümerstruktur, z.B. in Form von Eigentümerstandortgemeinschaften
- Energie- und Klimaberatung und -coaching: Die von diversen Berliner Institutionen (wie u.a. Schulen, Weiterbildungseinrichtungen, Verbraucherberatung, Wohnungsbaugesellschaften, Berliner Energieagentur, Investitionsbank Berlin, Mieterberatungen, Quartiersmanagements) gesammelten Erfahrungen mit Erfolgsbedingungen und Wirkungen von Energie- und Klimaberatungsansätzen sollen aufbereitet und weiterentwickelt werden
- Verstärkte Information und Nutzung der bundesweit angebotenen Finanzierungs- Förderangebote für Energieeffizienzmaßnahmen und die Nutzung erneuerbarer Energien

3.1.7 Leitlinie 7: Berlin entwickelt sich baulich und ökologisch im Gleichgewicht

Status Quo, Ausgangssituation:

- Berlin ist eine urbane und gleichzeitig von Grün und Gewässern geprägte Stadt: Rund 44 % der Landesfläche besteht aus Grün- und Freiräumen, weitere 7 % aus Wasserflächen.
- Berlin hat eine große Vielfalt an gestaltetem Grün wie historische und neue Park- und Erholungsanlagen, Stadtplätze, Straßenbäume und Alleen.
- Berlin besitzt ausgedehnte naturnahe Landschaften in Form von Wald, Gewässern, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.
- Berlin verfügt über ökonomisch und sozial produktive Räume, u.a. Landwirtschaftsflächen, Kleingärten und Gemeinschaftsgärten.
- Die „Strategie Stadtlandschaft“, der „Stadtentwicklungsplan Klima“, die „Strategie zur Biologischen Vielfalt“ und die Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie bilden eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung der einzigartigen urbanen Qualität für Wohnen und Leben.

Ziele:

- Berlin verbindet durch die Weiterentwicklung der kompakten, urbanen und lebenswerten Stadt sparsame Flächeninanspruchnahme mit klima- und sozialverträglicher Dichte.
- Nachhaltiges Wohnen in der Stadt erfordert ein qualitätsvolles Wohnumfeld. Grüne Maßnahmen (Entwicklung von Grün-, Frei- und Platzflächen, Straßengrün, Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung) helfen dabei, das Wohnen in der Stadt attraktiv und lebenswert zu gestalten.
- Wohnbauflächen- und Grünflächenpotenziale werden gleichermaßen im Bestand und Neubau weiterentwickelt, um die Lebens- und Wohnqualität zu verbessern und für zukünftige Generationen zu sichern.
- Die Berliner Freiraumstruktur wird im Sinne eines baulich und ökologischen Gleichgewichts weiterentwickelt.

Sachliche Handlungsbedarfe

- Effiziente und nachhaltige Flächennutzung zur Minimierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Beachtung und Prüfung klimatischer Funktionen bei der Neunutzung von Flächen
- Sicherung ausgewogener Freiraumqualitäten bei Neubauprojekten, insbesondere bei städtebaulichen Großprojekten und in den Schwerpunkten des Wohnungsneubaus
- Qualifizierung innerstädtischer Freiräume für eine wohnungsnahe Grünversorgung
- Qualifizierung und Ausbau großer städtischer Freiflächen (z.B. ehem. Flughäfen Tempelhof und Tegel, Gleisdreieck, Nord-Süd-Grünzug, Spreeufer) im Einklang mit der geplanten Bebauung.
- Nutzung und Stärkung des Bürgerengagements bei der Freiraumentwicklung
- Ökologische Gewässerentwicklung und Regenwasserbewirtschaftung
- Lärminderung

Mittel und Wege

- Effektivere Ausnutzung bereits für Wohnen genutzter Flächen z.B. durch Anbau, Aufstockung, Dachausbau
- Gezieltes Flächenrecycling und Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen und Gebäude (z.B. auch Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen wie im Planwerk Innere Stadt) in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungen
- Maßnahmen zur Klimaanpassung in Nachverdichtungs- und Neubauquartieren wie z.B. Sicherung und Qualifizierung von Grünflächen, Hofbegrünung, Nutzung des Instruments „Biotopflächenfaktor“ (BFF), Erhöhung der Rückstrahlwirkung (Albedo) von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen, Regenwassermanagement mit Entsiegelung und Versickerung, gezielte klimawirksame Baukörperstellung, gezielter Einsatz des Elements Wasser
- Ortsangepasste Entwicklung der großen innerstädtischen Freiflächen wie z.B. Tempelhofer Freiheit (Parklandschaft mit Regenrückhaltebecken, Baumpflanzung, Wegeverbindungen in die angrenzenden Quartiere), Tegeler Stadtheide (Offenlandschaft mit Vernetzung zur umgebenden Landschaft und zu den neuen Bauquartieren) oder Gleisdreieck-Park (Innerstädtische Parkanlage mit Erholungs- und Verbindungsfunktion als Grüntangente)
- Ausbau der 20 Grünen Hauptwege und des Berliner Mauerwegs
- Umsetzung des „Grünanlagen-Sanierungsprogramms“, der „Stadtbaumkampagne“ (10.000 Stadtbäume) und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Umsetzung und Fortschreibung der „Strategie Stadtlandschaft Berlin“ durch Referenzprojekte mit beispielhaften Lösungen unter Berücksichtigung der neuen Wohnungsbauschwerpunkte des StEP Wohnen 2025
- Sicherung ausgewogener Freiraumqualitäten bei Neubauprojekten, insbesondere bei städtebaulichen Großprojekten wie z.B. der Europacity, der Tempelhofer Freiheit, der Nachnutzung des Flughafens Tegel und in den Schwerpunkten des Wohnungsneubaus (auch mithilfe Landschaftsplanerischer Wettbewerbe)
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei Wohnungsbauprojekten nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen
- Unterstützung vorhandener bürgerschaftlicher Initiativen z.B. zur Hofbegrünung, zur Pflege kleinerer Grünanlagen, von „Urban Gardening“, Garten-, Park- und Baumpatenschaften und von Zwischennutzungen/Raumpionieren auf nachrangig zu entwickelnden Flächen
- Nutzung der IGA 2017 zur Thematisierung von grünen Wohnstandortqualitäten
- Qualifizierung der Berliner Wälder und Naherholungsgebiete und Weiterentwicklung des Systems der Regionalparks zur Sicherung der Erholungs- und klimatischen Entlastungsfunktion
- Ausgleich und Ersatz bei Eingriffsmaßnahmen
- Umsetzung der Europäischen Wasserrichtlinie
- Umsetzung des Lärmaktionsplans

3.2 Zielkonflikte

Einordnung der Ziele und mögliche Zielkonflikte

Eine alleinige Aufzählung von stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielen in unterschiedlichen Leitlinien wird dem integrativen und umfassenden Charakter des StEP Wohnen 2025 nicht gerecht. Zur Definition von Zielen gehört auch die Untersuchung von Zielbeziehungen sowie die Benennung von möglichen Konflikten unterschiedlicher Ziele oder Hemmnisse, um auf dieser Basis zu einer Abwägung zu gelangen und mögliche Hemmnisse zu beseitigen.

Kurzfristige Mengenziele versus langfristig tragfähiger und marktgerechter Lösungen

Ziel der Wohnungsbaupolitik und eines strategischen Flächenmanagements ist eine Verstetigung der Flächenangebotspolitik. Die technische Lebensdauer von Wohnimmobilien beträgt in der Regel mindestens 100 Jahre. Für eine Verstetigung der Politik müssen daher heute schon die langfristigen demografischen Entwicklungen, die über das Jahr 2025 hinausgehen, antizipiert werden. Solange die Geburtenrate in Deutschland unterhalb des Erhaltungsniveaus bleibt – und nichts deutet darauf hin, dass sich dies in absehbarer Zeit ändert – versiegt in den nächsten 15 bis maximal 25 Jahren mit der Zuwanderung aus dem eigenen Land (und zunehmend auch der Zuwanderung aus dem Ausland) die zentrale Wachstumsquelle der heute noch prosperierenden Regionen. Denn irgendwann ist in den Herkunftsregionen kaum noch jemand da, der abwandern könnte. Gleichwohl wird der Wohnungsneubau auch in der Schrumpfungsphase weitergehen, weil Nachfrager ihre Wünsche nicht immer im Bestand verwirklichen können. Diese qualitative Neubaunachfrage fällt umso höher aus, je weniger der Wohnungsbestand den Nachfrageanforderungen entspricht. Neue hochverdichtete Geschosswohnungen in einfacher und nicht nachfragegerechter Qualität entsprechen diesen Anforderungen nach allen bisherigen Erfahrungen nicht und können deshalb keine zukunftsfähige Lösung der gegenwärtigen Wohnungsprobleme sein. Sie erhöhen langfristig die Leerstandsrisiken und beschleunigen die Entwertung der nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbestände. Es gilt daher, im Wohnungsneubau langfristig nachfragegerechte Qualitäten zu schaffen, um nicht heute die Leerstandsrisiken von morgen zu erzeugen.

Leitbild der kompakten Stadt ist nicht immer gesellschaftlicher Konsens

Ein zentrales Leitbild der Berliner Stadtentwicklung ist die kompakte Stadt der kurzen Wege. Die Innenentwicklung, die Nutzung von Baulücken, von Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenzialen sowie die ressourcenschonende Flächeninanspruchnahme sind sowohl unter ökologischen als auch verkehrlichen, klimatischen, versorgungstechnischen und ökonomischen Aspekten zentrales Ziel. Auch aus Gründen des Landschafts-, Freiraum- und Bodenschutzes sind dichter bebaute Städte zu bevorzugen. Integrierten Stadtlagen ist auch aus sozialen Gründen wegen niedrigerer Aufwendungskosten für Wohnen und Mobilität der Vorrang zu geben.

Dichte an sich ist jedoch noch kein Qualitätskriterium. Sie ist vielmehr im Zusammenhang mit städtebaulichen, architektonischen sowie Lage- und Standortqualitäten zu beurteilen. Eine stärkere Verdichtung wirkt dann kontraproduktiv, wenn sie die Wohnqualität beeinträchtigt. Angestrebt wird deshalb eine verdichtete Innenentwicklung, die die Vielfalt bewahrt, auf die Nachfragebedürfnisse gerade in einem städtebaulichen Kontext Rücksicht nimmt und ausreichend klimawirksame Grün- und Freiflächen bereitstellt.

Die Themen Dichte, kompakte Stadt und ressourcenschonende Flächeninanspruchnahme sind

eng verbunden mit dem Vorrang der Innenentwicklung und der Nutzung von Flächenpotenzialen in integrierten Lagen. Die Umsetzung dieser Zielsetzung ist jedoch nicht immer konfliktfrei. Zuweilen stößt sie auf Widerstand in Teilen der Stadtgesellschaft. Angesichts eines erwarteten Einwohnerzuwachses von rund 250.000 Personen bis 2030 ist die Diskussion um die berechnete Forderung nach ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum für alle in der Stadt lebenden und zuziehenden Einwohner im bestehenden Siedlungsraum zur Schonung des Landschaftsraums einerseits und der Ablehnung von Neubau in der Nachbarschaft andererseits zu führen.

Sozialverträglichkeit und bauliche Aufwertung sowie Anpassung der Wohnungsbestände

Dort, wo erforderlich und sozial angemessen, soll der Wohnungsbestand vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, der sich veränderten Lebensstile und der damit verbundenen veränderten Anforderungen an das Wohnen sowie der energie- und umweltpolitischen Ziele unter Berücksichtigung möglicher finanzieller Belastungen für die Mieterschaft angepasst werden. Eine übermäßige Aufwertung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere kann aber nicht Ziel der Wohnungspolitik sein, wenn es gleichzeitig gilt, den Bestand an preiswerten Wohnungen zu vergrößern oder mindestens zu erhalten. Ziele und Maßnahmen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sollen einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte keinen Vorschub leisten. In bestimmten Fällen ist unter sozialpolitischen Erwägungen auch die bloße Instandhaltung eines alternden Wohnungsbestands sinnvoll, bei dem preiswerter Wohnraum erhalten bleibt.

Sozialverträglichkeit und Mengenziele des Wohnungsneubaus

Der Erhalt der sozialen Mischung in den Wohnquartieren und die Verhinderung preisinduzierten Umzugs von einkommensschwächeren Haushalten aus ihrer angestammten Umgebung ist ein erklärtes Ziel der Berliner Wohnungspolitik. Maßnahmen zum Schutz von Bestandsmietern vor Mietpreisanstiegen, die den Wohnungsbestand betreffen (z.B. Verordnungen), sind auch vor dem Hintergrund möglicher negativer Auswirkungen auf die Mengenziele des Wohnungsneubaus und auf die Ziele der baulichen Aufwertung des Wohnungsbestandes zu betrachten, denn Wohnungsbau kann nur errichtet werden, wenn er langfristig wirtschaftlich tragfähig ist.

Die Abwägung von Zielen unter Berücksichtigung ihrer Beziehungen gilt auch für den Instrumenteneinsatz

Der StEP Wohnen 2025 benennt in der Beschreibung der Leitlinien auch mögliche Instrumente (Mittel und Wege) zur Erreichung der Ziele. Die Wirkungen der Instrumente sind aber in der Regel nicht eindimensional auf eine bestimmte Zielerreichung beschränkt, sondern häufig mit (auch unbeabsichtigten) Nebenwirkungen verbunden. Die Nebenwirkungen von Instrumenten zur Erreichung des Ziels in einer Leitlinie können die Zielerreichung in einer anderen Leitlinie hemmen. Einseitige preisdämpfende Maßnahmen im Wohnungsbestand verschleiern häufig marktbedingte Knappheiten und hemmen damit den erforderlichen Wohnungsneubau. Kostensteigernde Auflagen verteuern den Wohnungsneubau und sind Preistreiber, weil Wohnungsneubau erst bei Überschreiten der Kostenpreisschwelle für Investoren attraktiv wird. Darüber hinaus bestehen beim Einsatz einzelner Instrumente Defizite gerade im Vollzug. Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz erfüllt nur dann seinen Zweck, wenn es auch kontrolliert wird. Der wirkungsvolle Einsatz von einzelnen Instrumenten setzt also einen umsetzbaren Kontroll- und Sanktionsmechanismus voraus. Es gilt, beim Einsatz von Instrumenten die Nebenwirkungen zu beachten. Bei möglichen schädlichen Nebenwirkungen eines Instruments bedarf es dann einer Abwägung unter Beachtung des Gesamtnutzens.

3.3 Maßnahmeräume

3.3.1 Räumliche Schwerpunkte des Wohnungsneubaus

Die räumlichen Schwerpunkte des künftigen Wohnungsneubaus folgen den stadtplanerischen Zielvorstellungen der Innenentwicklung, der Einbindung in bestehende Strukturen und der Nutzung vorhandener sozialer, technischer und verkehrlicher Infrastruktur, einer urbanen, aber maßvollen und stadtverträglichen Verdichtung, einer guten Anbindung an das Schienennetz, und nicht zuletzt einer sparsamen Flächeninanspruchnahme. Damit wird eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtstruktur verfolgt, und einer Suburbanisierung und Zersiedlung entgegengewirkt.

Die folgende Karte (vgl. Abbildung 42) zeigt aus dem Gesamtpotenzial der größere Wohnungsneubaubereiche in Berlin 24 größere Wohnungsneubaubereiche mit kurz- bis mittelfristigem Realisierungshorizont und großem Neubaupotenzial im stadträumlichen Zusammenhang. Die Standorte befinden sich in städtebaulich integrierten, hocherschlossenen Lagen, vorzugsweise in der Inneren Stadt oder am Innenstadtrand, in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Schnellbahnhaltepunkten von U- und S-Bahn oder in stadträumlich für das Wohnen besonders attraktiven Wasserlagen. Diese 24 großen Neubaubereiche umfassen ein Potenzial von ca. 43.000 Wohnungen, davon allein ca. 23.500 in der inneren Stadt oder am Innenstadtrand.

Darüber hinaus sind in der Karte weitere Einzelstandorte für Wohnungsneubau außerhalb der 24 größeren Neubaubereiche mit einer Größenordnung von jeweils mindestens 250 Wohneinheiten dargestellt, die weitestgehend den gleichen Kriterien folgen. Diese Einzelstandorte umfassen ein Potenzial von ca. 29.000 Wohnungen, davon rund 10.000 in der Inneren Stadt oder am Innenstadtrand.

Die in der Abbildung 43 insgesamt dargestellten Wohnungsbaustandorte enthalten demnach ein Potenzial von rund 72.000 Wohnungen, davon allein in der Inneren Stadt und am Innenstadtrand ca. 33.500 WE. Hinzu kommen die zahlreichen nicht dargestellten kleinen Einzelstandorte und Verdichtungsmöglichkeiten. Daraus ergibt sich in der Gesamtsumme das derzeit erfasste Wohnungsbau Potenzial von ca. 215.000 WE in Berlin.

Die Angaben zur möglichen Anzahl der Wohnungen in den Neubaustandorten wurden in Rückkopplung mit den bezirklichen Stadtplanungsämtern auf Grundlage von städtebaulichen Plänen, B-Plan-Verfahrensständen oder dem Flächennutzungsplan eingeschätzt. Die so gewonnenen Werte sind keine Setzungen, sondern Orientierungswerte, die in der konkreten Projektplanung nach oben oder unten abweichen können.

Die Standorte in der Karte sind in einer zeitlichen Einstufung von kurz-, über mittel- und langfristig bis nachrangig eingestuft, wobei die ersten drei Stufen den Zeithorizont des StEP Wohnen bis ca. 2025 umfassen (kurzfristig: Inanspruchnahme bis 2016, mittelfristig bis 2020, langfristig bis 2025). Die zeitliche Einstufung erfolgte nach verschiedenen planerischen Kriterien, die auf Seite 66ff erläutert sind.

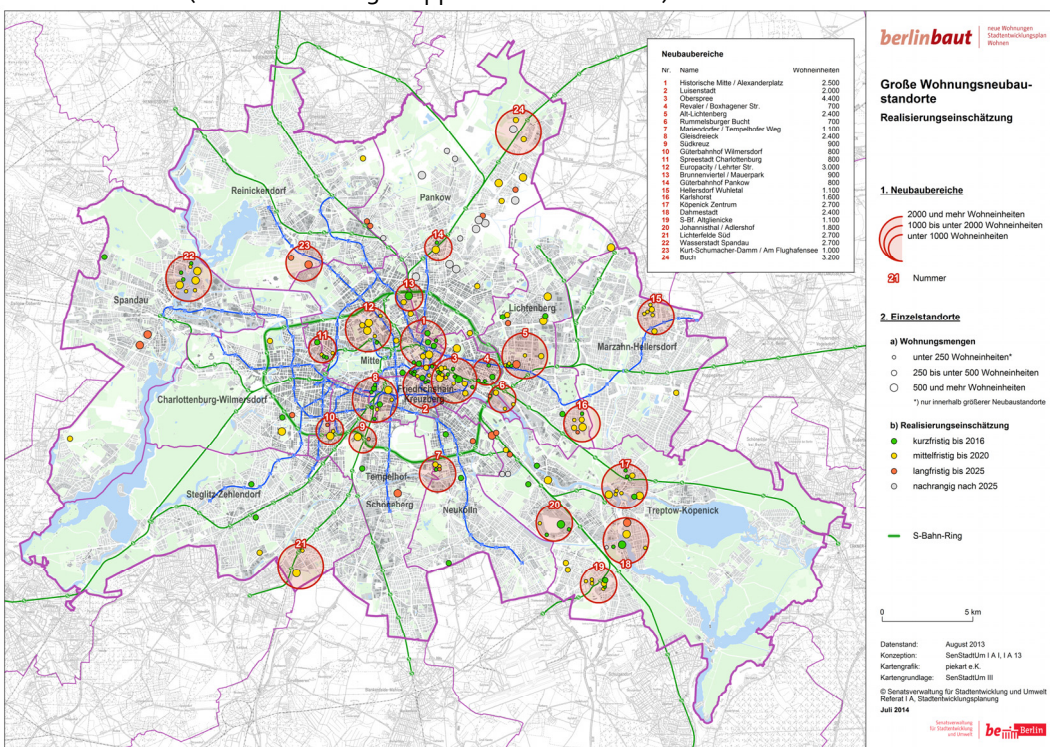
Als „nachrangig“ sind Flächen eingestuft, die erst nach dem Zeithorizont des StEP Wohnen 2025 in Anspruch genommen werden sollen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Stadterweiterungsflächen des Flächennutzungsplans, die den bestehenden Siedlungsraum in den angrenzenden Landschaftsraum erweitern, aber auch in Einzelfällen um Flächen, die aus anderen Gründen voraussichtlich erst nach 2025 in Anspruch genommen werden. Sollte sich die weitere Entwicklung der Stadt deutlich in Richtung der Wachstumsvariante der

Bevölkerungsprognose vollziehen, ist im Rahmen der Aktualisierung des StEP Wohnen 2025 eine frühere Inanspruchnahme einzelner, heute als „nachrangig“ eingestufte Flächen zu prüfen.

Bei der konkreten Planung und Umsetzung der einzelnen Wohnungsbauprojekte sind die Anforderungen von Fachplanungen wie z.B. Immissionsschutz, Landschaftsprogramm, Nahverkehrsplan - soweit projektspezifisch relevant - zu berücksichtigen.

Die Karten der Abbildungen 42 und 43 dokumentieren den Stand vom August 2013. Da die Flächenentwicklungsplanung von einer starken Dynamik geprägt ist, können zwischenzeitlich Veränderungen eingetreten sein. Eine Anpassung wird im Rahmen des Flächenmonitoring sukzessive erfolgen.

Abbildung 42: Große Wohnungsneubaustandorte
(auch als DIN-A-3-Klappkarte nach Seite 16)



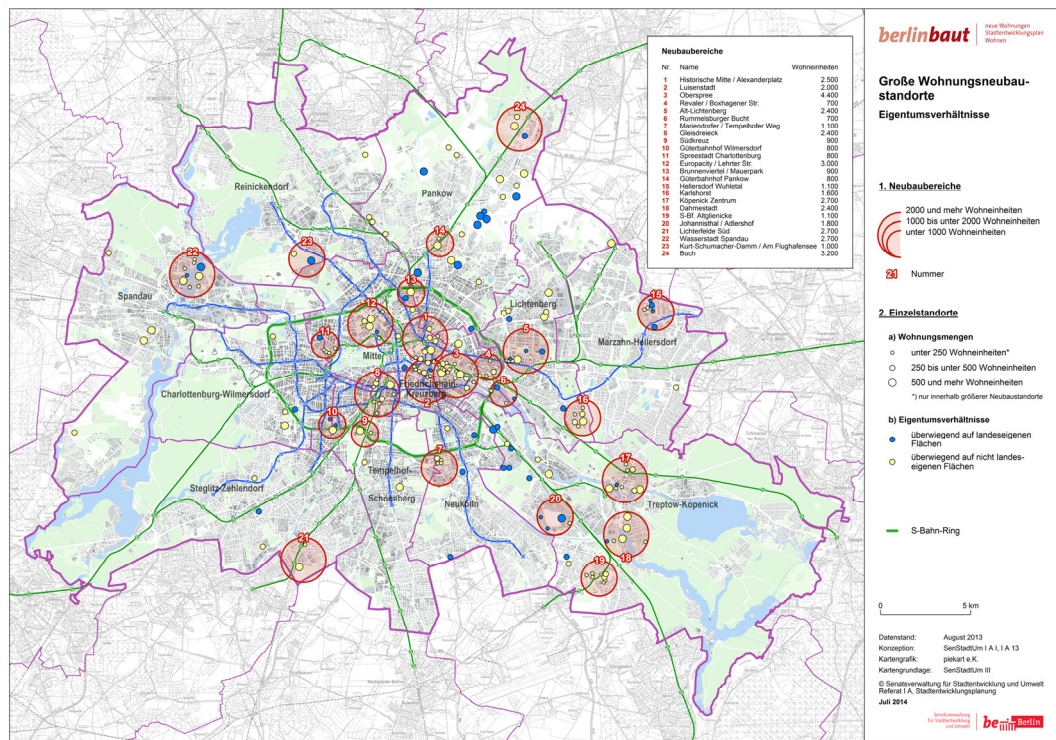
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die folgende Abbildung 43 zeigt die Neubaustandorte nach den überwiegenden Eigentumsverhältnissen der Potenzialflächen: "überwiegend landeseigen" oder "überwiegend nicht landeseigen".

Da sich viele der Potenzialflächen aus mehreren Grundstücken oder Flurstücken zusammensetzen, die oftmals jeweils unterschiedlichen Eigentümern gehören, ist eine eindeutige Zuordnung der gesamten Potenzialfläche nach Privat- oder Landeseigentum häufig nicht möglich. Deshalb wurde eine Zuordnung nach dem jeweils überwiegenden Flächenanteil vorgenommen.

Der Großteil der Potenzialflächen befindet sich überwiegend in Privateigentum. Die überwiegend landeseigenen Flächen liegen hauptsächlich am Innenstadtrand oder in der Äußeren Stadt. Zu diesen Flächen zählt auch ein Großteil der als nachrangig eingestufteten Stadterweiterungsflächen im Nordosten.

Abbildung 43: Große Wohnungsneubaustandorte nach Eigentumsverhältnissen (auch als DIN-A-3-Klappkarte nach Seite 16)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

3.3.2 Räumliche Schwerpunkte der Bestandsentwicklung

Aktionskulisse der Städtebauförderung und des Städtebaurechts

Zur Bestandsentwicklung werden in Berlin gezielt die verschiedenen Programme der Städtebauförderung eingesetzt. Zur Zeit sind innerhalb der Städtebauförderung 76 Fördergebiete festgelegt, davon 34 Gebiete im Programm „Soziale Stadt“, zwölf im „Städtebaulichen Denkmalschutz“, 15 im „Stadtumbau“, sechs im Programm „Aktive Zentren“, und neun Gebiete sind als „Sanierungsgebiete“ förmlich festgelegt. Räumliche Schwerpunkte sind Bereiche in der Inneren Stadt sowie am westlichen und östlichen Stadtrand. Die Programme haben jeweils unterschiedliche thematische Schwerpunktsetzungen.

Darüber hinaus konzentrieren Senat und Bezirke ihre Aktivitäten in fünf großräumigen Gebieten, die als "Aktionsräume plus" bezeichnet werden, um hier Synergien zu nutzen und die sozialräumliche sowie städtebauliche Entwicklung fachübergreifend zu verbessern. Die Sozialraumorientierung wird in diesen Gebieten pilothaft umgesetzt, die bestehenden Förderkulissen und -verfahren innerhalb der Aktionsräume werden als bewährtes Instrumentarium beibehalten (vgl. Abbildung 44).

Die geänderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt gehen mit einer strategischen Debatte über die künftigen Aufgaben in den Städtebaufördergebieten einher. Die im Grundsatz inhaltlich flexibel ausgestalteten Programme werden in den Berliner Fördergebieten thematisch noch stärker auf Wohnen ausgerichtet. Das heißt, die bestehenden Ziele, Verfahren und Strukturen werden überprüft und ggfs. weiter optimiert, um einen größtmöglichen Beitrag zum Thema Wohnen zu leisten. Ausgangsbasis dabei ist, dies als Querschnittsaufgabe im Rahmen der

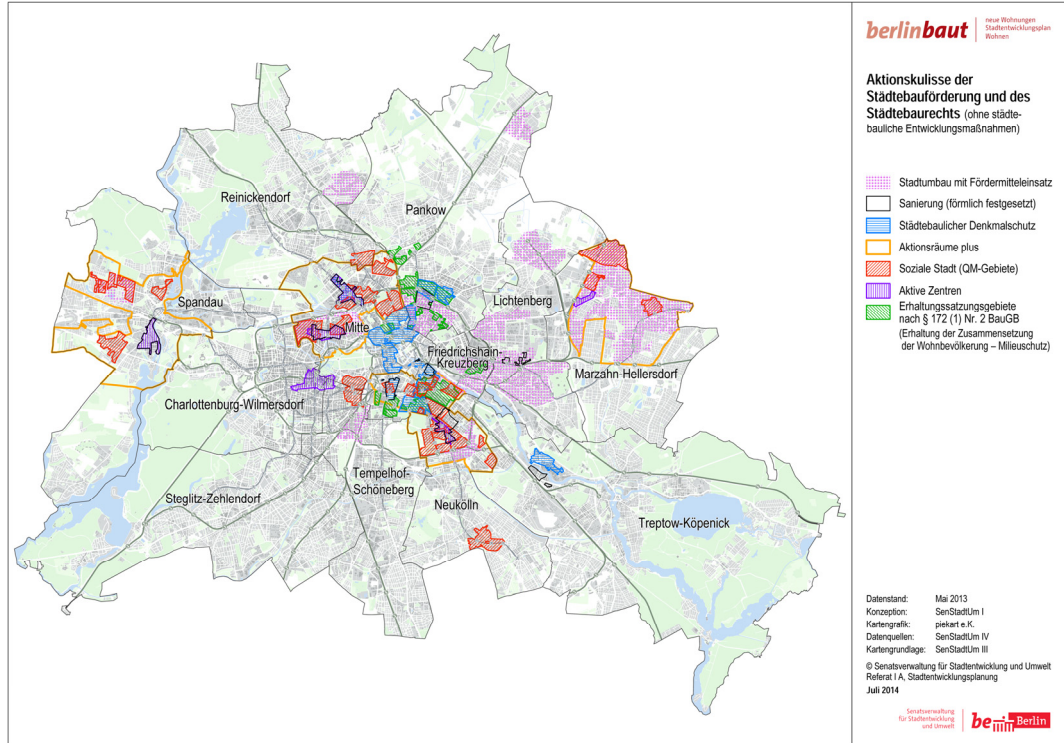
bestehenden Programme und Gebiete zu bewältigen. Die derzeit noch engen Spielräume zur Festlegung neuer Gebiete sollen diesen Aspekt künftig in starkem Maße berücksichtigen.

- Stadtteil-/Quartiersentwicklung und wohnungspolitische Maßnahmeprogramme sind als konzeptionelle Einheit zu erkennen und zu stärken. Die integrierten Entwicklungskonzepte sind auf diesen Aspekt hin zu überprüfen und ggfs. zu aktualisieren. In Schwerpunktgebieten sind teilgebietsbezogene Konzepte zur Wohnraumentwicklung (z.B. in Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften) zu erarbeiten und abzustimmen. Die integrierten Gebietskonzepte sind darüber hinaus in vielen Gebieten durch energetische Konzepte zu ergänzen und zu optimieren. Die Ziele und notwendigen Maßnahmen zur energetischen Stadtsanierung, wie Energieeinsparung, Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien, sind unter Berücksichtigung städtebaulicher, baukultureller, wirtschaftlicher und sozialer Belange abzuwägen.
- Das Gebietsmanagement hat sich in allen Programmgebieten für die vielfältigen Quartiersentwicklungsaufgaben etabliert und wird im Sinne eines „Kümmers“ vor Ort eingesetzt. Damit ist die Städtebauförderung ein gutes Instrument, um Stadterneuerungsprozesse durchzuführen und zu begleiten. Es gilt in den Fördergebieten mit relevantem Handlungsbedarf im Bereich Wohnen, das Aufgabenprofil zu schärfen und eine entsprechende Kompetenzentwicklung zu unterstützen, denn Vor-Ort-Kompetenzen und -Verantwortung sind zentrale Voraussetzungen erfolgreicher Konzepte und Maßnahmen.
- Investitionen in Wohnumfeld und Infrastruktur können durch eine Kopplung mit Maßnahmen im Bereich Bildung, Beschäftigung und Integration (sozio-integrative Maßnahmen) eine nachhaltige Wirkung entfalten. Die Städtebauförderung übernimmt auch künftig eine Leitfunktion, um das Engagement anderer Ressorts und Förderprogramme (z.B. der EU-Strukturfonds) in Problemgebieten zu konzentrieren. Eine verbesserte Bündelung mit Fördermitteln anderer Ressorts und auch privatem Engagement kann die Wirkungsbreite und -tiefe der Städtebauförderung verstärken und die Gefahr ihrer Überforderung mindern.
- Zu prüfen ist in Gebieten mit Aufwertungspotenzial und beobachtbaren Verdrängungseffekten, welchen Beitrag stärker präventiv ausgerichtete Ansätze und der „Instrumentenkasten“ des besonderen Städtebaurechts (§§ 136, 172, 180 BauGB) leisten können.
- Die Beteiligungs- und Aktivierungsprozesse in den Fördergebieten haben sich in den vergangenen Jahren bewährt. Um auch zukünftig Qualität und Akzeptanz zu sichern, sollen Entscheidungsprozesse transparent gemacht werden. Wobei auch Grenzen der Einflussnahme verdeutlicht werden sollten. Die Beteiligung der Bewohnerschaft auf Augenhöhe setzt voraus, dass die Grenzen der Beteiligung von Beginn an klar definiert sind und keine falschen Erwartungen erzeugt werden. Es sollte deutlich kommuniziert werden, dass die informellen Verfahren nicht als parallele Entscheidungsstrukturen aufgebaut werden, sondern dass sie formale Entscheidungsprozesse ergänzen. Zur Transparenz der Prozesse zählen auch der Umgang mit Konflikten und die Vorgehensweise in Aushandlungsprozessen. Hierzu bedarf es grundsätzlich keiner neuen Instrumente. Die bestehenden Verfahren und Möglichkeiten sollten gezielt angewandt werden.

Neben den Programmen der Städtebauförderung wird in Berlin in der Zuständigkeit der Bezirke auch das Instrument der Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB angewandt. In den förmlich festzulegenden Erhaltungsgebieten können verschiedene von Eigentümern beabsichtigte Maßnahmen durch den Bezirk unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gibt es zwei unterschiedliche Zielrichtungen: Zum einen die „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart“ nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB, zum anderen die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB, die hier von besonderer

Bedeutung ist. Die festgesetzten Erhaltungsgebiete nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB sind deshalb in der folgenden Karte neben der Aktionskulisse der Städtebauförderung dargestellt (vgl. Abbildung 44).

Abbildung 44: Aktionskulisse der Städtebauförderung und des Städtebaurechts (auch als DIN-A-3-Klappkarte nach Seite 16)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

4 Fazit und prioritäre Aufgaben

4.1 Fazit

Berlin wächst nach der mittleren Variante der aktuellen Bevölkerungsprognose vom 01.01. 2012 bis 2030 um voraussichtlich ca. 254.000 Personen; bis zum Jahr 2025, dem Zeithorizont des StEP Wohnen 2025, um 239.000. Die sich daraus ergebende Haushaltszunahme erfordert ein Neubauvolumen in Berlin von ca. 137.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025, das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Neubauvolumen von ca. 10.000 Wohnungen, wobei der Neubaubedarf in den ersten Jahren höher ausfällt und dann sukzessive sinkt.

Die derzeit erfassten Wohnbauflächenpotenziale für rund 215.000 Wohnungen reichen in einer langfristigen Perspektive aus, um die zu erwartende Flächennachfrage zu decken. Die hauptsächliche Nachfrage ist allerdings in den nächsten Jahren zu erwarten, während die Mehrzahl der Flächen erst mittel- bis langfristig verfügbar ist. Der Aktivierung von Flächen kommt daher eine Schlüsselbedeutung zu. Der Großteil der Flächen ist im Privateigentum. Der Anteil der Wohnungsbaupotenzialflächen, der sich im Landeseigentum befindet, hat für die Steuerung wohnungspolitischer Ziele aber ein besonderes Gewicht. Diese Flächen sind deshalb mit großer Umsicht für nachhaltige Effekte einzusetzen. Soll landeseigener Grundbesitz langfristig als wirksames Steuerungsinstrument erhalten bleiben, müssen auch künftig Flächen im Landeseigentum verfügbar sein. Bei der Vergabe der Flächen ist deshalb auch das Mittel der Erbpacht regelmäßig in Erwägung zu ziehen, um die Flächen dauerhaft im Landeseigentum zu behalten. Im Rahmen eines strategischen Flächenmanagements muss das Land auch die Möglichkeiten des Erwerbs von Flächen mit Entwicklungspotenzial nutzen.

Die im StEP Wohnen 2025 dargestellten 24 großen Wohnungsneubaubereiche umfassen ein Volumen von ca. 43.000 in der Regel kurz- bis mittelfristig realisierbaren Neubauwohnungen. Sie liegen ausnahmslos in städtebaulich integrierten Standorten, vorzugsweise in der Inneren Stadt oder am Innenstadtrand, in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Haltepunkten von U-,S- oder Straßenbahn oder in städtebaulich besonders attraktiven Lagen wie z.B. am Wasser oder in der Nachbarschaft zu Grünflächen. Hinzu kommen zahlreiche kleine, nicht dargestellte, dispers über die Stadt verteilte Standorte, die ebenfalls kurz- bis mittelfristig realisierbar sind. Da sich der überwiegende Teil der Flächen im Privateigentum befindet, wird der Großteil der Neubauwohnungen durch private Bauherren errichtet werden. Für diese kleineren, mittleren und größeren Neubauquartiere gilt es, ein Leitbild zu entwickeln, das eine hohe soziale und funktionale Mischung, architektonische Qualität, städtebauliche Prägnanz, aber auch die gute Integration in benachbarte Stadtstrukturen zum Gegenstand hat.

Die Auswahl und zeitliche Realisierungseinschätzung der Wohnungsbaustandorte folgt stadtplanerischen Kriterien nach dem Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt. Damit verbunden ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenerweiterung und eine möglichst sparsame Flächeninanspruchnahme. Alle bis 2025 zu entwickelnden Standorte sind eingebunden in bestehende städtebauliche Strukturen und nutzen die vorhandene Infrastruktur. Die als nachrangig eingestuften Flächen sind in absehbarer Zukunft nicht erforderlich, müssen aber für eine vorausschauende langfristige Entwicklungsperspektive verfügbar bleiben.

Der Vorrang der Innenentwicklung zum Schutz des Landschaftsraums bedingt bei einer dynamischen Bevölkerungszunahme eine Verdichtung der bestehenden Stadt. Zuweilen formiert sich dann dort, wo gebaut werden soll, Widerstand in Teilen der Stadtgesellschaft. Bei einem erwar-

teten Einwohnerzuwachs von rund 250.000 Personen bis 2030 ist die Diskussion um die Notwendigkeit von ausreichendem und preiswertem Wohnraum für alle in der Stadt lebenden und zuziehenden Einwohner durch Neubau innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche zu führen, wenn gleichzeitig der Landschaftsraum geschützt werden soll.

Der Wohnungsneubau und die Maßnahmen im Wohnungsbestand müssen sowohl der bestehenden Berliner Haushaltsstruktur als auch den demografischen Veränderungen und den künftigen klimatischen und energetischen Herausforderungen Rechnung tragen. Die typische Berliner Mischung soll gefördert und bewahrt werden, Wohnungsneubau für breite Schichten der Bevölkerung ist eine wohnungspolitische Aufgabe. Insbesondere das Wohnen für Ältere, für Alleinerziehende, Erwerbslose, Studierende und andere Haushalte mit geringem Einkommen ist eine wohnungspolitische Herausforderung. Unter demografischen Aspekten spielt neben der Alterung der Gesellschaft die Zunahme der Kinder im schulpflichtigen Alter eine besondere Rolle. Für die Zukunftsfähigkeit der Stadt besonders bedeutsam ist der dauerhafte Zuzug und Verbleib junger Auszubildender, Studierender und Berufseinsteiger in der Stadt. Dafür müssen die Voraussetzungen gesichert und ausgebaut werden.

Infolge gegenwärtig teileräumlich unterschiedlicher Preisentwicklungen und vor allem einer in der Inneren Stadt angespannten Wohnungsmarktlage zeigen sich in einzelnen Quartieren stadträumliche Entmischungstendenzen in Form eines abnehmenden Anteils einkommensschwächerer Haushalte. Um auch zukünftig Haushalten mit geringem Einkommen das Wohnen in diesen Quartieren zu ermöglichen, gilt es, neben Schutzinstrumenten für den Bestand auch beim Neubau in attraktiven Lagen einen Anteil bezahlbarer Wohnungen zu erreichen.

Bei der Versorgung von Haushalten mit mittlerem und geringem Einkommen kommt den sechs Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Bedeutung zu. Ihr Anteil liegt derzeit bei ca. 15 % am gesamten Wohnungsbestand (ca. 280.000 WE). Einen besonders stabilisierenden Faktor im Sozialgefüge der Quartiere und eine attraktive Alternative zum Wohneigentum bilden die Wohnungsbaugenossenschaften mit ihren ca. 180.000 Wohnungen (ca. 10 % des Wohnungsbestands). Das Volumen dieser beiden Segmente verfügt mit ca. 25 % auf dem Wohnungsmarkt über ein großes Gewicht mit preisdämpfender Wirkung. Es ist erklärtes wohnungspolitisches Ziel, durch eine signifikante Ausweitung dieser Bestände ihre positiven Funktionen auf dem Wohnungsmarkt weiter zu stärken.

Mit der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und dem damit einhergehenden erforderlichen Wohnungsneubau und den Verdichtungsmaßnahmen im Wohnungsbestand ist auch die notwendige ergänzende soziale, technische und verkehrliche Infrastruktur zu realisieren. Dafür sind die erforderlichen Flächen zu sichern und die notwendigen Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen, insbesondere bei den Schulen, in Angriff zu nehmen.

Berlin ist eng verflochten mit der Hauptstadtregion und insbesondere mit seinem unmittelbaren Umland. Die Entwicklungsschwerpunkte im Umland folgen gemäß dem „Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)“ als „Gestaltungsräume Siedlung“ den gemeinsamen Siedlungsachsen, die sich sternförmig entlang der Bahnstrecken erstrecken. Hier wird eine gemeinsame strukturelle Entwicklung verfolgt.

Stadtentwicklungspolitik und Flächenvorsorge müssen auf aktuelle Entwicklungen reagieren, sind aber grundsätzlich langfristig orientiert. Stadtentwicklung braucht auch langfristig genügend Spielraum, um auf nicht vorhersehbare und ungewöhnliche Entwicklungen angemessen reaktionsfähig zu bleiben und Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik aktiv gestalten zu können.

4.2 Prioritäre Aufgaben

4.2.1 Forum Wohnen

Der mit dem „Begleitkreis StEP Wohnen“ begonnene gemeinsame Austausch unter den Wohnungsmarktakteuren soll nach Abschluss des Stadtentwicklungsplans Wohnen weitergeführt und in eine neue, längerfristige Struktur überführt werden. Das Gremium mit dem Arbeitstitel „Forum Wohnen“ soll in regelmäßigen Abständen unter der Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zusammenkommen und sich sowohl über jeweils aktuell anstehende Themen als auch über strategische Fragen des Berliner Wohnungsmarktes in Berlin austauschen.

4.2.2 Wohnungsbauleitstelle

Zur Unterstützung des Wohnungsneubaus ist eine Wohnungsbauleitstelle eingerichtet worden. Sie dient als Anlaufstelle für die zwölf Bezirke, für Investoren und alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Die Wohnungsbauleitstelle wird die Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau verbessern und in Konfliktsituationen vermitteln. Sie wird Projektentwicklungen fördern, Behördenabstimmungen beschleunigen, beraten und moderieren. Sie kann schnell auf Probleme in Genehmigungsverfahren, festgefahrene Verhandlungen von städtebaulichen Verträgen etc. reagieren, aber auch Vorschläge für ein gesamtstädtisches Regelwerk erarbeiten.

4.2.3 Wohnbauflächen-Informationssystem

Die derzeit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestehenden Instrumente „Baulückenmanagement“ und „Flächenmonitoring“ werden unter Berücksichtigung anderer bestehender raumbezogener Informationsplattformen zu einem einheitlichen Wohnbauflächen-Informationssystem zusammengefasst und weiterentwickelt.

Das künftige Wohnbauflächen-Informationssystem soll weitgehende Transparenz über die in Berlin verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale herstellen. Es soll dazu dienen, den unterschiedlichen Akteuren des Wohnungsbaus umfassende Informationen aus einer Hand zu geben, die sie für ihre Neubauplanungen nutzen können. Voraussetzung für die Mobilisierung von Wohnungsneubauf lächen ist die Kenntnis über diese Flächen. Das Wohnbauflächen-Informationssystem schafft diese Voraussetzung.

4.2.4 Flächenaktivierung

Die zwölf Bezirke – wichtigster Partner bei der Baurechtschaffung

Baurechtschaffung, verbindliche Bauleitplanung und Baugenehmigungen liegen in der Zuständigkeit der Bezirke. Zur Umsetzung einer Wohnungsneubauoffensive ist eine ausreichende Personalausstattung in den Planungs- und Bauaufsichtsämtern zu gewährleisten.

Zielvereinbarung mit den Bezirken

Mit den Bezirken werden im Zuge aufgabengerechter Ausstattung Zielvereinbarungen geschlossen, u.a. zur Vereinbarung von Baugenehmigungszahlen. Bezirksbündnisse nach Lichtenberger Vorbild bilden hierfür die geeignete Grundlage.

Kurzfristige Baulandaktivierung

Mittel zur kurzfristig wirksamen Baulandbereitstellung ist die Schaffung von Baurecht nach § 34

BauGB (insbesondere im Ostteil der Stadt), nach § 31 BauGB (Befreiungen von den Festsetzungen des für den Westteil der Stadt weitgehend flächendeckend vorliegenden und nach wie vor geltenden Baunutzungsplans von 1961), aber auch die Beschleunigung bzw. die Festsetzung von bereits im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen. Bauvorbescheide verhelfen dabei zu frühzeitiger Planungssicherheit, um Projekte und deren Finanzierung zu beschleunigen. Zielvereinbarungen mit den Bezirken, z.B. über die Anzahl von Baugenehmigungen, und Bezirksbündnisse zwischen dem Bezirk und den unterschiedlichen Wohnungsmarktakteuren im Bezirk können geeignete Instrumente zur kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandaktivierung sein. Die Verkürzung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren erfordert die Bereitstellung zusätzlicher Ressourcen in den Bezirksämtern.

Mittelfristige Baulandaktivierung

Für eine mittelfristige Mobilisierung kommen v.a. aufgegebene Infrastrukturf lächen und untergenutzte, umnutzungsfähige Gewerbeflächen in Betracht, nicht jedoch die großen zusammenhängenden Flächen des „StEP Industrie und Gewerbe“. Die Baureifmachung erfolgt in aller Regel über Bebauungsplanverfahren, in denen die typischen Probleme von Gemengelage n, wie Immissionen, Altlastensanierung und Erschließungsanforderungen zu bewältigen sind. Die Möglichkeit zur Generierung planungsbedingter Wertzuwächse bietet die Chance, durch den Abschluss städtebaulicher Verträge auch wohnungspolitische Ziele umzusetzen, z.B. für einen Anteil preisgedämpfter Mietwohnungen, Belegungsrechte oder die Beteiligung an Infrastrukturmaßnahmen.

Für die kurz- bis mittelfristige Baulandaktivierung eignet sich ggfs. auch die Verdichtung in den Siedlungen der 1920-er bis 70-er Jahre, da sie i.d.R. kein zwingendes Bebauungsplanerfordernis auslöst und geringere Gesamtkosten verursacht, weil für die Gesellschaften, die dort Wohnungsbestände haben, keine Grundstückskosten anfallen. Die Maßnahmen müssen allerdings in einem ausführlichen diskursiven Prozess mit der Bewohnerschaft abgestimmt werden. Dies betrifft insbesondere Bestände der landeseigenen Gesellschaften, aber auch der Genossenschaften und großer privater Bestandshalter. Sie sollten ihre Potenziale ermitteln und Projekte zur Baureife führen.

Langfristige Siedlungsentwicklung

Für die langfristige Baulandbereitstellung geht es vorrangig um größere Entwicklungspotenziale des Flächennutzungsplans, vorwiegend in der Äußeren Stadt. Sie werden zwar nicht in absehbarer Zeit benötigt, bleiben aber für eine langfristige Entwicklungsperspektive unverzichtbar. Die Entwicklung dieser Potenziale ist in teilräumliche Stadtentwicklungskonzepte einzubetten mit Vorgaben für standortverträgliche Siedlungstypen. Die Potenziale sind nach ihrer Entwicklungsfähigkeit zu bewerten, angefangen von der Verkehrsanbindung und der Versorgung mit Einzelhandel und sozialer Infrastruktur bis hin zur Rücksichtnahme auf Ökosysteme sowie prägende Siedlungs- und Landschaftsstrukturen. Geeignetes Instrument für eine Verstetigung der Wohnbaulandbereitstellung ist ein Strategisches Flächenmanagement.

4.2.5 Strategisches Flächenmanagement

Zur Verstetigung der Wohnbaulandbereitstellung ist die Flächenaktivierung zu einem „Strategischen Flächenmanagement“ weiterzuentwickeln, das ressort- und verwaltungsübergreifend organisiert und entscheidungsorientiert strukturiert wird, das auf regelmäßig erhobenen Informationen und Prognosen zur Flächennutzung, zum Flächenverbrauch und zur Flächenverfügbarkeit aufbaut, diese Informationen veröffentlicht, diskutiert, fachlich und politisch bewertet und in strategische Handlungsempfehlungen übersetzt.

Im Rahmen eines strategischen Flächenmanagements kann mit landeseigenen Flächen Stadtentwicklung zielgenau beeinflusst werden. Dies kann über Vergabeverfahren nach Maßgabe des vom Senat beschlossenen Konzepts zur Transparenten Liegenschaftspolitik umgesetzt werden. Bei der Vergabe landeseigener Grundstücke wird künftig die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele ein wesentliches Kriterium sein. Mit der im Rahmen der Transparenten Liegenschaftspolitik beschlossenen Portfolioanalyse sollen mindestens alle fünf Jahre die landeseigenen Flächen auch auf ihre Verfügbarkeit für stadtentwicklungspolitische Maßnahmen überprüft werden. Insofern sind - soweit landeseigene Flächen in diesem Kontext betroffen sind - die Entscheidungen des Portfolioausschusses, der in der Federführung der Senatsverwaltung für Finanzen geführt wird, maßgebend. Zum Strategischen Flächenmanagement gehört auch - im Rahmen des haushaltsmäßig möglichen - das Instrument des Flächenerwerbs. Dabei sind entsprechend dem Konzept der Transparenten Liegenschaftspolitik auch preisbezogene Aspekte zu berücksichtigen.

Ein Strategisches Flächenmanagement muss auch die privaten Akteure (Eigentümer, Bauträger, Inverstoren, Nutzer) in die Aktivierung von Flächen einbinden. Strategisches Flächenmanagement braucht dafür leistungsfähige und entscheidungsbefugte Organisationsstrukturen. Eine wesentliche Rolle bei der Aktivierung privater Flächen wird die neue Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt spielen.

4.2.6 Transparente Liegenschaftspolitik

Grundlage der Liegenschaftspolitik ist das Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik bzw. diesbezügliche Beschlüsse des Abgeordnetenhauses. Die landeseigenen Liegenschaften werden verstärkt auch nach stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten beurteilt und eingesetzt. Wohnungsneubau in großem Umfang erfordert einerseits Flächen für die Neubauvorhaben selbst, andererseits aber auch Flächen für die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen, wie die soziale und , technische Infrastruktur und ein qualitätsvolles Wohnumfeld. Die landeseigenen Flächen sind deshalb besonders sorgfältig nach dem jeweils notwendigen Bedarf zu beurteilen und einzusetzen. Auf diese Weise können auch Standorte für zukünftige Gemeinbedarfsnutzungen gesichert werden. Nachteile für den Landeshaushalt werden dabei vermieden.

Die Vergabeverfahren für die landeseigenen Flächen wie z.B. Direktvergabe oder Konzept- bzw. Bieterverfahren mit vertraglicher Absicherung werden im Rahmen des Konzepts zur Transparenten Liegenschaftspolitik bzw. diesbezüglicher Beschlüsse des Abgeordnetenhauses sowie dem jeweiligen städtebaulichen Ziel entsprechend gewählt werden. Die Vergabe von zum Wohnungsbau geeigneten landeseigenen Grundstücken soll vorrangig in Form der Sachwerteinlage für Wohnungsbauprojekte der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erfolgen. Von den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht für eigene Projekte benötigte Grundstücke können Wohnungsbaugenossenschaften entsprechend dem Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik bzw. diesbezüglicher Beschlüsse des Abgeordnetenhauses zum Erwerb mindestens zum Verkehrswert angeboten werden.

4.2.7 Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

Die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben einen besonderen sozialen Auftrag zur Wohnungsversorgung. Das Land Berlin hat deshalb mit den sechs Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2013 ein „Bündnis für bezahlbare Mieten“ geschlossen, um den Mietenanstieg zu dämpfen.

Darüber hinaus sollen die Wohnungsbestände der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bis 2017 durch Ankauf von Wohnungsbeständen und durch Neubau um 30.000 Wohnungen aufgestockt werden. Ziel ist, den landeseigenen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2020 um weitere Wohnungen zu erhöhen.

4.2.8 Mietpreisdämpfung

Zur Mietpreisdämpfung sind neben dem „Bündnis für bezahlbare Mieten“ mit den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften weitere Maßnahmen umzusetzen:

„Bündnis für bezahlbare Mieten“ mit den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben einen besonderen sozialen Auftrag zur Wohnungsversorgung. Durch das Bündnis mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird generell der Mietanstieg in den gegenwärtig rund 285.000 städtischen Wohnungen gedämpft. Durch eine Sozialklausel wird der Belastbarkeit eines Haushaltes auch im Einzelfall Rechnung getragen, Härtefälle werden abgefedert.

Mietrecht

Berlin beteiligt sich intensiv an Diskussionen auf Bundesebene zur Mietpolitik. Eine Mietbegrenzung auch bei Wiedervermietung und die Anlastung der Maklerprovisionen beim Besteller sind hierbei wichtige Bausteine. Das Mietrechtsänderungsgesetz hat der Senat durch Erlass einer Kappungsgrenzen-Verordnung bereits schnellstmöglich umgesetzt.

Berlin wird die sich aus der Änderung des bundeseinheitlichen Mietrechts für nicht preisgebundene Wohnungen ergebenden Möglichkeiten zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung nutzen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen auf dem Wohnungsmarkt wird eine neue Länderermächtigung zur Begrenzung der Miete bei der Wiedervermietung zum Wohle der wohnungssuchenden Haushalte genutzt. Auch weitergehende auf Bundesebene angedachte Änderungen des Mietrechts wird Berlin unterstützen.

Umgang mit den 150.000 Sozialmietwohnungen

Aus der Förderlogik der Berliner Wohnungsbauförderung resultieren jährliche Mietensteigerungen im Sozialen Wohnungsbau. Damit insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen der Soziale Wohnungsbau bezahlbar bleibt, hat der Senat 2013 ein einjähriges Mietkonzept für die ca. 35.000 Wohnungen in den 16 Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus beschlossen. Dieses Konzept wird bis zum 31.03.2018 fortgesetzt, wobei die Kappungsgrenze, ab welcher der förderbedingte Mietanstieg ausgesetzt wird, im Jahr 2014 bei 5,50€/m² monatlich nettokalt, sowie in den Jahren 2015 bis 2017 bei 5,70 €/m² monatlich nettokalt liegen wird. Auf der Basis der Evaluierung des Wohnraumgesetzes Berlin sollen zudem die Möglichkeiten einer vollständigen Neuorientierung des Sozialen Wohnungsbaus durch Landesrecht ausgelotet werden.

Aktivierung von Belegungsbindungen

In Reaktion auf die zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes sind die bisher großzügigen Freistellungsregelungen von Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau zurückgenommen worden. Seit dem 01.05.2012 ist für den Bezug von belegungsgebundenen Wohnungen nach dem Belegungsbindungsgesetz sowie von Sozialwohnungen grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Für die Wohnungen der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gelten die Vereinbarungen des „Bündnisses für bezahlbare Mieten“. Des Weiteren wird der Ankauf von Belegungsbindungen geprüft.

Kündigungssperrfrist nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Ausweitung der Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf das gesamte Stadtgebiet und auf eine Frist von zehn Jahren.

4.2.9 Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum

Die zweckfremde Nutzung von Wohnraum soll in Gebieten mit Marktanspannung beendet werden. Die Umwandlung in Ferienwohnungen und Gewerberäume, der Leerstand oder der Abriss von Wohnungen sollen genehmigungspflichtig werden.

4.2.10 Wohnraumversorgung

Durch das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und den geringen Wohnungsneubau spannt sich der Wohnungsmarkt in Berlin mit steigenden Wohnkosten und abnehmenden Wahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende zunehmend an. Zudem endet auch in den nächsten Jahren für zahlreiche Sozialwohnungen die Bindungsfrist, so dass der Bestand sozial gebundener Wohnungen aus alten Förderprogrammen von Jahr zu Jahr abnimmt. Vor diesem Hintergrund sind neben einem signifikant verstärkten Wohnungsneubau, der durch den StEP Wohnen 2025 maßgeblich forciert werden soll, auch Maßnahmen im Wohnungsbestand notwendig, um die Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen sicherzustellen.

4.2.11 Zukunftsweisendes Wohnungsbauförderprogramm

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beauftragt den Senat von Berlin, einen Wohnungsbaufonds in Höhe von 320 Mio. Euro bei der Investitionsbank Berlin für die nächsten fünf Jahre einzurichten und dem Abgeordnetenhaus zur Genehmigung vorzulegen. Gespeist wird der Fonds durch die vom Bund für die Wohnungsbauförderung bereitgestellten Kompensationsmittel sowie aus den zu erwartenden Rückflüssen der Aufwendungsdarlehen. Der Fonds kann, nach erfolgreicher Evaluation, um zwei Jahre verlängert werden. Aus den Mitteln des allen städtischen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Wohnungsbaufonds wird zu mindestens 75% der Neubau von Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten (z.B. durch Belegungsrechte) in Berlin gefördert. Auf jede der etwa 7.000 geförderten Wohnungen kommen zwei bis maximal vier nicht geförderte, so dass ein Neubauvolumen von etwa 28.000 Wohnungen erreicht werden kann. Zudem werden auch im Bestand mietpreisdämpfende Maßnahmen ergriffen sowie familien- und altersgerechtes Wohnen, z.B. durch Programmweiterung bei der IBB, unterstützt. Das wohnungspolitische Instrument Ankauf von Belegungsrechten wird in einem Pilotprojekt getestet.

4.2.12 Baukultur und Wettbewerbe zur Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung in den neuen Stadtquartieren und bei Projekten an stadtbildprägenden Orten sind Wettbewerbe und Gutachterverfahren durchzuführen. Einzelprojekte und größere Vorhaben, insbesondere Konzeptverfahren und solche, bei denen kein Wettbewerb durchgeführt wird, sind dem Baukollegium zur Diskussion vorzustellen. Das Baukollegium Berlin berät auch im Bereich des Wohnungsbaus gestalterische und konzeptionelle Fragen, um Qualität in Architektur und Städtebau zu gewährleisten. Die Mitglieder unterbreiten Vorschläge zu Gestaltungsaspekten und Verfahrensregeln.

Bei der Suche nach herausragenden realisierten Projekten sind neben Gestaltungsfragen sowohl wohnungsbauspezifische Themen wie Barrierefreiheit, Mehrgenerationenwohnen und Partizipation als auch die Vernetzung der Wohnprojekte zu Partnern aus dem urbanen Umfeld von Interesse.

4.2.13 Soziale Mischung und urbane Integration von Neubauprojekten

Ziel bei allen größeren Neubauprojekten ist die soziale und funktionale Mischung. Dies gilt für begehrte Lagen ebenso wie für sozial benachteiligte Quartiere. Instrumente hierfür sind Bauleitplanung in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen. Bei einem Wachstum Berlins auf 3,75 Mio. Einwohner bis 2030 bedarf es einer Anpassung sozialer und technischer Infrastruktur, die erhebliche Kostenauswirkungen haben wird. Hierüber soll eine generelle Verständigung mit der Immobilienwirtschaft herbeigeführt werden.

Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB

Das Instrumentarium des Erhaltungsrechts nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB soll gemeinsam mit den Bezirken zeitgemäß und transparent weiterentwickelt werden. Dabei werden die Erfahrungen anderer Städte im Hinblick auf die Übertragbarkeit auf Berlin ausgewertet. Gleichzeitig werden die Bezirke bei der wirkungsvollen Nutzung des Instrumentariums unterstützt.

Soziale Stadt- und Quartiersentwicklung

Wohnen ist Teil einer integrierten Stadtentwicklungspolitik. Sozial benachteiligte Quartiere werden durch verschiedene Programme der Städtebauförderung stabilisiert. Partizipation hat auch hier ein hohes Niveau. Berlin wird die Programme der Städtebauförderung stärker auf das Thema Wohnen ausrichten.

Städtebauliche Verträge

Es sind auf Berlin zugeschnittene Verfahrensgrundsätze für eine sozialgerechte Bodennutzung und zur Sicherung einer sozialen und funktionalen Mischung sowohl in neuen Wohnungsbaustandorten als auch in Bestandsquartieren zu entwickeln, die sich an erfolgreichen Vorbildern orientieren. Je nach städtebaulichem Erfordernis ist anzustreben, bis zu einem Drittel des Wohnungsbaus in einem Preissegment zu errichten, das für Haushalte mit geringen Einkommen bezahlbar ist. Bei neuen Wohnungsbaustandorten soll das Instrument der städtebaulichen Verträge genutzt werden.

Überprüfung von Planungsannahmen und Richtwerten der sozialen und grünen Infrastruktur

Planungsannahmen für den Wohnungsneubau (Belegungsdichten für Wohnungen im Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhausbau sowie Jahrgangsstärken) sind regelmäßig zu aktualisieren. Die Richtwerte für die Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur (incl. Flächen- und Kos-

tenrichtwerte) sind von den jeweils zuständigen Senatsverwaltungen zu überprüfen und den ggfs. sich ändernden Rahmenbedingungen bzw. den absehbaren Entwicklungen anzupassen.

4.2.14 Besondere Wohnformen

Genossenschaftliches Wohnen

Die Wohnungsgenossenschaften haben als preisgünstige und sozial äußerst stabile Wohnform eine besondere Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Berlin strebt ein Bündnis mit Wohnungsbaugenossenschaften analog dem Bündnis mit den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an.

Selbstorganisiertes gemeinschaftliches Bauen

Das selbstorganisierte gemeinschaftliche Bauen z.B. in Baugruppen, Baugemeinschaften oder ähnlichen selbstorganisierten gemeinschaftlichen Bauformen stützt eine sozial gemischte Quartiersentwicklung. Sie sollen im Rahmen von Konzeptausschreibungen berücksichtigt werden.

Altersgerechte Wohnformen

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels muss der Anteil altersgerechter Wohnangebote stetig ausgeweitet werden. Neubauten sind möglichst barrierearm oder barrierefrei zu errichten, und an größeren Neubaustandorten schließt die soziale Mischung auch hinreichende Angebote von altersgerechten und betreuten Wohnformen ein.

In bestehenden Wohnquartieren sind mittels Vernetzungen von Selbsthilfeaktivitäten, sozialen Trägern und Wohnungsanbietern niedrigschwellige Angebote auszuweiten, die die Voraussetzungen für den lebenslangen Verbleib in der gewohnten Quartiersumgebung verbessern. Die altersgerechte Anpassung von Wohnungsbeständen ist unter Inanspruchnahme der entsprechenden Finanzierungsangebote der KfW-Bankengruppe zu intensivieren. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Bezahlbarkeit der Wohnungen nach der Modernisierung zu richten.

Familiengerechtes Wohnen

Neben der Errichtung von kleineren Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte ist bei allen größeren Neubauvorhaben ein hinreichendes Angebot großer Wohnungen für Familien mit Kindern zu prüfen. Die Anpassung familiengerechter Infrastruktur ist integrierter Bestandteil jedes Neubauvorhabens.

Behindertengerechtes Wohnen

In Berlin leben rund 580.000 behinderte Menschen, davon fast 400.000 schwerbehinderte. Allein 190.000 sind erheblich gehbehindert und 85.000 auf eine ständige Begleitung angewiesen. Um ihre Wohnbedürfnisse und gesellschaftliche Teilhabe zu sichern ist der Erhalt und weitere Ausbau barrierearmer, -freier und rollstuhlgerechter Wohnungen in allen Quartieren der Stadt auch im unteren Preissegment notwendig.

Preiswertes Wohnen zur Beendigung von Wohnungslosigkeit

Zum Personenkreis der Wohnungslosen in Gemeinschaftsunterkünften zählen:

- durch die Bezirke untergebrachte wohnungslose Haushalte,
- durch die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales untergebrachte Asylbewerber / Flüchtlinge, die aufgrund ihres Aufenthaltsstatus Wohnungen anmieten können,
- Personen, die betreute Wohnmaßnahmen gem. SGB XII absolviert haben und in eine eigene Wohnung umziehen sollen.

Es handelt sich um mindestens 13.500 wohnungslose Haushalte - davon rund 10.000 Einpersonenhaushalte - mit derzeit zunehmender Tendenz bei allen drei Personengruppen. Aufgrund der Einkommensverhältnisse sind die Haushalte auf der Suche nach preiswerten Wohnungen. Die Liegenschaften für Gemeinschaftseinrichtungen als Notunterkünfte werden auch zukünftig schwer vom Land Berlin auf dem Immobilienmarkt zu akquirieren sein. Die Versorgung dieser Haushalte mit eigenem Wohnraum bleibt ein wichtiges Ziel.

Studentisches Wohnen

Die ca. 140.000 Studierenden in Berlin sind zum Teil wettbewerbsstarke Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt, zum Teil aber auf preiswerte Unterkünfte angewiesen. Zusammen mit der Wissenschaftsverwaltung, dem Studentenwerk, anderen Anbietern von Wohnheimplätzen für Studierende und den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wird ein Maßnahmenbündel für die Schaffung studentischen Wohnraums entwickelt.

4.2.15 Mobilität

Für eine umweltfreundliche Mobilität muss die Erschließung neuer Wohnstandorte mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes gesichert sein. Die Priorisierung der neuen Wohnbaustandorte innerhalb ÖPNV-erschlossener Bereiche folgt dieser Prämisse. Sofern bei einzelnen Standorten weiterer verkehrlicher Erschließungsbedarf nach den Standards des Berliner Nahverkehrsplans besteht, ist dieser rechtzeitig sicherzustellen. Neben einem attraktiven öffentlichen Nahverkehrsangebot ist auch die Errichtung qualitätsvoller Radverkehrsanlagen (einschl. Fahrradparken) und Fußwegeverbindungen vorzusehen. Das gilt für die Neuausweisung von Wohnbauflächen, aber auch bei einer relevanten Verdichtung im Bestand. Insbesondere in der hocherschlossenen Innenstadt sind PKW-arme oder -freie Neubauquartiere wünschenswert. Ein besonderes Erschließungserfordernis stellen Bauflächen außerhalb der Erschließungsradien des Berliner Nahverkehrsplans dar. Hierfür sind zusätzliche ÖPNV-Angebote vorzusehen.

5 Anhang

5.1 Hedonische Preise

Die Preise eines Gutes aus zwei Perioden können nur dann aussagekräftig miteinander verglichen werden, wenn die Qualität des Gutes konstant bleibt. Ist dies nicht gegeben – zum Beispiel aufgrund des technischen Fortschritts, so muss eine Qualitätsbereinigung vorgenommen werden. Diese zielt darauf ab, den Geldwert der veränderten Güterqualität beim Preisvergleich zu berücksichtigen.

Spezielle Verfahren der Qualitätsbereinigung sind z.B. hedonische Methoden. Sie ermitteln mit Hilfe der Regressionsschätzung den Einfluss von Produktmerkmalen auf den Verkaufspreis. Dadurch lassen sich diejenigen Preisänderungen, die auf qualitativen Veränderungen bestimmter Eigenschaften beruhen, von den eigentlich zu messenden, „reinen“ Preisänderungen rechnerisch trennen und eliminieren. Auch das Statistische Bundesamt wendet diese Methode an.

Übertragen auf Mietpreise bedeutet dies: Mit Hilfe einer Regressionsschätzung wird der Einfluss verschiedener Wohnungsmerkmale (Wohnfläche, Baualter, Ausstattung etc.) auf den Miet- oder Kaufpreis geschätzt. So lassen sich z.B. Preisunterschiede, die auf unterschiedliche Wohnflächen beruhen, von Preisunterschieden, die auf unterschiedliche Baualter oder Ausstattung beruhen, rechnerisch trennen. Viele Mietspiegel nutzen diese Methode, so z.B. auch der Berliner.

Aufgrund veränderter Angebotsstrukturen im Zeitverlauf bzw. an verschiedenen Standorten sind direkte Preisvergleiche nur bedingt aussagekräftig. Die Regressionsrechnungen der hedonischen Methode dienen der besseren Vergleichbarkeit der Preisstruktur des Gutes Wohnung: Wie viel kostet die gleiche Wohnung an verschiedenen Standorten bzw. zu verschiedenen Zeitpunkten.

5.2 Methodik zur Ableitung von „Hinweisräumen“

Die empirisch-analytische Ableitung von Hinweisräumen erfolgte auf der Grundlage der drei nachfolgenden Kriterien. Soweit ein Planungsraum in Berlin alle drei Kriterien erfüllte, wurde er nach dieser Methodik als Hinweisraum für preisinduzierte soziale Veränderungsprozesse klassifiziert.

- Positive Dynamik bei der Entwicklung der erwerbsfähigen SGB II-Bezieher im Planungsraum im Vergleich zu Berlin insgesamt (Indikator: Veränderung der Relation vom Anteil der erwerbsfähigen SGB II-Bezieher im Planungsraum an Gesamtberlin zum Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung im Planungsraum an Gesamtberlin im Zeitraum 2006 bis 2011). Die Ergebnisse sind in Abbildung 11 dargestellt.
- Die positive Dynamik ist dabei in erster Linie Folge eines Austausches der Bevölkerung oder von überproportional vielen "Aufsteigerhaushalten" im Planungsraum (Indikator: Der relative Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung im Planungsraum an der erwerbsfähigen Gesamtbevölkerung Berlins ändert sich kaum. Die positive Dynamik ist vor allem auf die Verbesserung des Anteils der erwerbsfähigen SGB II-Bezieher im Planungsraum an allen erwerbsfähigen SGB II-Bezieherin in Berlin zurückzuführen.). Die positive Dynamik ist dagegen nicht Ausdruck von Wachstumsprozessen beispielsweise in Form einer überproportionalen

len Zunahme der erwerbsfähigen Bevölkerung, ohne dass sich gleichzeitig der Anteil der erwerbsfähigen SGB II-Empfänger im Planungsraum verändert hätte.

- Die dargestellten sozialräumlichen Veränderungsprozesse in den Planungsräumen korrespondieren mit überdurchschnittlich hohen Angebotsmieten im Vergleich zum Durchschnitt aller Berliner Planungsräume (Indikator: Angebotsmieten der Jahre 2011/2012, vgl. Abbildung 23). Dieser Indikator gibt einen Hinweis auf potenziell relativ hohe Wohnkostenbelastungen (nach Umzug) von umziehenden einkommensschwachen Haushalten, die im gleichen Planungsraum eine neue Wohnung suchen. Sie sind ggf. nicht mehr in der Lage diese Belastungen zu tragen und müssen auf Gebiete mit geringerem Mietpreisniveau ausweichen.

5.3 Privathaushalte und wohnungsnachfragende Haushalte

Laut Mikrozensus gab es in Berlin im Jahr 2011 knapp 2,0 Mio. Privathaushalte (aus dem Zensus 2011 liegen derzeit noch keine Haushaltszahlen vor). Die Zahl der Privathaushalte entspricht nicht der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Als Privathaushalt gilt in der amtlichen Statistik jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die alleine wohnen und wirtschaften. Es wird also auf die Wirtschaftseinheit abgestellt. Dadurch kann es sein, dass mehrere Haushalte in einer Wohnung wohnen (z.B. Wohngemeinschaften bzw. Untermieterhaushalte). Deshalb entspricht die Zahl der Privathaushalte auch nicht der Anzahl bewohnter Wohnungen.

Für die Haushaltsprognose, die auf der Bevölkerungsprognose aufbaut, ist weiterhin zu berücksichtigen, dass die fortgeschriebene Bevölkerung nur die Einwohner am Hauptwohnsitz umfasst, nicht aber die Bevölkerung am Neben- oder Zweitwohnsitz. Sonst würde es ggf. zu Doppelzählungen bei den Einwohnern kommen. Entsprechend ist für die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte der Anteil an Haushalten mit Zweitwohnsitz in Berlin zu berücksichtigen. Ansonsten würde die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte unterschätzt, weil nicht nur Einwohner mit Hauptwohnsitz in Berlin Wohnungen nachfragen, sondern auch solche mit Nebenwohnsitz, wie Studierende oder Wochenendpendler.

Zur Bestimmung der künftigen Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte auf der Basis der Bevölkerungsprognose bedarf es deshalb einer Korrektur der Privathaushalte um die Zahl der Untermieterhaushalte (verringert die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte gegenüber der Zahl an Privathaushalten) und der Zahl der Haushalte mit Zweitwohnsitz in Berlin (erhöht die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte gegenüber der Zahl an Privathaushalten).

Dies erfolgt in der Haushaltsprognose durch die Anwendung von altersspezifischen Untermieter- und Zweitwohnungsquoten, deren aktuelle Werte aus dem Mikrozensus abgeleitet werden. In der Prognose werden diese altersspezifischen Quoten konstant gehalten. Es werden in der Prognose also demografische Effekte implizit berücksichtigt (Alterung der Bevölkerung), aber keine Änderung von Verhaltens- oder anderen Effekten berücksichtigt (z.B. steigender oder sinkender Anteil von Wochenendpendlern oder Wohngemeinschaften in einer Alterskohorte).

Im Ergebnis dieser Modellierung nimmt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte in fast exakt der gleichen Größenordnung zu wie die Zahl der Privathaushalte. Zwar unterscheiden sich beide Werte im Ausgangsniveau, die Zahl der Privathaushalte liegt deutlich höher als die Zahl

wohnungsnachfragender Haushalte, in der Entwicklung sind beide aber identisch. Und darum geht es in dieser Prognose.

Infolgedessen wird ausschließlich auf die Entwicklung der Privathaushalte abgestellt, wohl wissend, dass diese im Niveau über der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte liegt. Die zusätzliche Zahl an Privathaushalten ist aber deckungsgleich mit der zusätzlichen Zahl an wohnungsnachfragenden Haushalten.

5.4 Liste der 24 Großen Wohnungsneubaubereiche in Abb. 42 und 43

(Abbildung 42 und 43 sowie als DIN-A-3-Klappkarten nach Seite 16)

Liste der 24 Großen Wohnungsneubaubereiche des StEP Wohnen 2025 (KGA = Kleingartenanlagen)					
Neubaubereich Nr.	Neubau-Bereich Bezeichnung	Vorhaben	WE insg.	übewiegend landeseigen j = ja n = nein	Realisierungseinschätzung*
1	Historische Mitte / Alexanderplatz		2.500		
		Keibelstraße	310	n	1
		Breite Straße	200	n	1
		Fischerinsel 1	280	n	1
		Otto-Braun-Straße	400	n	1
		La vie	370	n	1
		Königsstadt-Carrée	50	n	1
		Quartier am Stadthaus	390	n	2
		DL Alexanderstraße	500	n	2
		2	Luisenstadt		2.000
Seydelstraße 8-15	160			n	1
Rungestraße 21	130			n	1
Seydelstraße 24-26	80			n	1
Beuthstraße 1-2	120			n	1
Neue Grünstraße 39-42	110			n	1
Dresdener Straße 109-114	130			n	1
Engelgärten	110			n	1
Heinrich-Heine-Straße 68-76	400			n	1
Schmidstraße 13/15	180			j	2
Luisen-Karree	380			n	2
Stallschreiberstraße	200			n	2
3	Oberspree				4.400
		hinter Köpenicker Str. 42, 43, 48, 49	50	n	1
		Köpenicker Straße 42, 43	220	n	1
		Köpenicker Straße 49-54	150	n	1
		Erich-Steinfurth-Straße 1-10	50	n	1
		Stralauer Platz 29-34	90	n	1
		Mühlenstraße 31-33	230	n	1
		Mühlenstraße 20-27	560	n	1
		Ehrenbergstraße	240	n	1
		Michaelkirchstraße 20-23	180	n	2
		Köpenicker Straße 121-141	850	n	2
		Köpenicker Straße 36-38	200	n	2
		Holzmarkt	400	n	2
		Lange Straße 14-27	140	n	2
		Mühlenstraße 6-10	340	n	2
		Cuvrystraße 50-51	300	n	2
		Köpenicker Straße 21-29	200	n	2

		Brommystraße SO	200	n	2
4	Revaler / Boxhagener Str.		700		
		Colbestraße 5/7	100	n	1
		Simplonstraße 34-42	130	n	1
		RAW-Gelände	160	n	1
		Boxhagener Straße 79-82	310	n	1
5	Alt-Lichtenberg		2.400		
		Dottistraße 12-16	170	n	1
		Frankfurter Allee 147/149	150	n	1
		südl. Bornitzstr., nördl. Gotlindestr.	120	j	2
		Frankfurter Allee 135	100	n	2
		Rathausstraße 12	100	j	2
		ehem. Krankenhaus Lindenhof	260	j	2
		Ruschestraße 103, 104	1.500	n	3
6	Rummelsburger Bucht		700		
		Tunnelstraße 38-49	250	n	2
		An der Mole	310	j	2
		Berlin-Campus, 2.BA	90	j	2
		Markgrafendamm	50	n	3
7	Mariendorf / Tempelhofer Weg		1.100		
		Emmausfriedhof West	190	n	1
		Mariendorfer Weg 28	470	n	2
		Mariendorfer Weg 41, 48	250	n	2
		Emmausfriedhof Ost	190	n	3
8	Gleisdreieck		2.400		
		Möckernkiez	420	n	1
		Flottwellstraße Nord	140	n	1
		Flottwellstraße Mitte	270	n	1
		Flottwellstraße Süd	160	n	1
		östlich Bautzener Straße	220	n	1
		Dudenstraße 80	190	n	1
		Hallesches Ufer 60	680	n	2
		Obentrautstraße 1/21	150	n	2
		Kreuzbergstraße 39	170	n	2
9	Südkreuz		900		
		Schöneberger Linse / Mitte	800	n	2
		General- Pape-Straße	100	n	3
10	Güterbahnhof Wilmsdorf		800		
		Erfurter Straße 8	200	j	2
		Ehem. Güterbahnhof Wilmsdorf	500	n	2
		KGA Am Stadtpark	100	j	3
11	Spreestadt Charlottenburg		800		
		Heisenbergstraße	260	j	1
		Südl. Spreeufer / Ost	80	n	1
		nördlich Wegelystraße, 2.BA	150	n	1
		Bachstraße 1 und 2	100	n	2

		Südl. Spreeufer / West	210	n	2
12	Europacity / Lehrter Str.		3.000		
		Östlich Humboldthafen / Süd	210	n	1
		The Garden	170	n	2
		Lehrter Straße 23-26	410	n	2
		WO östlich Heidestraße	1.180	n	2
		DL westlich Heidestraße	830	n	2
		westlich Humboldthafen	200	j	2
13	Brunnenviertel / Mauerpark		900		
		Westlich Mauerpark	600	n	1
		Putbusser Straße 12	300	j	2
14	Güterbahnhof Pankow		800		
		Mendelstraße 10/16	200	n	1
		WO ehem. Rangierbahnhof Pankow	600	n	2
15	Hellersdorf / Wuhletal		1.100		
		Havelländer Ring 2-6	460	j	2
		WO Gut Hellersdorf	100	j	2
		Zossener Straße 143/151	100	j	2
		Alte Hellersdorfer Straße 102	80	n	2
		Carola-Neher-Straße 47/71	310	j	2
		Gothaer Straße	50	n	2
16	Karlshorst		1.600		
		Gartenstadt Karlshorst Nord, 1. BA	120	n	1
		Gartenstadt Karlshorst Nord, 2. BA	360	n	2
		Gartenstadt Karlshorst Süd	600	n	2
		Köpenicker Allee, 1.BA	280	n	2
		Westl. Arberstraße	20	n	2
		Köpenicker Allee, 2.BA	70	n	3
		Waldowallee / Köpenicker Allee, 3.BA	150	n	4
17	Köpenick Zentrum		2.700		
		Friedrichshagener Straße 9/9A	250	n	1
		Mahlsdorfer Straße. 106-107	70	n	1
		Kaulsdorfer Straße 249/265	100	n	1
		Lindenstraße 28, 34-36	200	n	2
		Joachimstraße 1-7	80	j	2
		Am Generalshof	110	n	2
		Friedrichshagener Straße 10/12	880	n	2
		Wasserstadt Spindlersfeld	760	n	2
		Mahlsdorfer Straße 3-13	250	n	2
18	Dahmestadt		2.400		
		Regattaquartier	600	n	1
		Waldstraße	70	n	1
		Marienhain	1.100	n	2
		Feldblumenweg	80	n	2
		ehemaliges Funkwerk	500	n	3
		KGA Grünau	50	j	4

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

19	S-Bf. Altglienicke		1.100		
		Rosenrotweg	80	n	1
		S-Bahnhof Altglienicke	350	n	1
		Kirchsteig	80	n	2
		südlich Grünzug	350	n	2
		Porzer Straße gegenüber 7/9b	50	n	2
		Gärtnerei, Bohnsdorfer Weg, 2. BA	40	n	2
		Gärtnerei, Bohnsdorfer Weg, 3. BA	150	n	2
20	Johannisthal / Adlershof		1.800		
		Wohnen am Campus	1.200	j	1
		Erich-Thilo-Straße	160	n	1
		nördl. Eisenhutweg	200	j	1
		Straße am Flugplatz 6	240	j	2
21	Lichterfelde Süd		2.700		
		Reaumur- / Osdorfer Straße	2.660	n	2
		Hildburghäuser Straße 224-234	40	n	2
22	Wasserstadt Spandau		2.700		
		Maselake / Nord, 2. BA	200	n	1
		WO Maselake Zentrum / West	150	n	1
		Nordhafen, 3. BA	80	j	1
		Parkstraße / Nord	600	n	2
		Havelspitze, 3. BA	110	n	2
		Eiswerderstraße 12	80	n	2
		Salzhof	750	n	2
		Pulvermühle, 3. BA	130	n	2
		Haveleck, weitere BA	600	j	2
23	Kurt-Schumacher-Damm / Am Flughafenensee		1.000		
		Nordteil Flughafen Tegel	400	n	3
		Ostteil Flughafen Tegel	600	j	3
24	Buch		3.200		
		Am Sandhaus	270	n	2
		Buch IV	430	j	2
		Buch V	2.500	n	4
1 bis 24	Summe		43.200		

* 1 = kurzfristig bis 2016

2 = mittelfristig bis 2020

3 = langfristig bis 2025

4 = nachrangig nach 2025

Datentand: August 2013

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I A

5.5 Liste der Neubaustandorte > 250 WE außerhalb der 24 Großen Wohnungsneubaubereiche in Abb. 42 und 43

(Abbildung 42 und 43 sowie als DIN-A-3-Klappkarten nach Seite 16)

Liste der Neubaustandorte >250 WE außerhalb der 24 Großen Neubaubereiche im StEP Wohnen 2025

Neubaustandort (KGA = Kleingartenanlagen)					
Bezirk Nr.	Bezeichnung	WE	WE pro Bezirk	überwiegend landeseigen j = ja n = nein	Realisierungseinschätzung*
01	Mitte		910		
	Krausenblock	360		j	1
	Tacheles	300		n	2
	Bernauer Straße / WO	250		n	2
02	Friedrichshain-Kreuzberg		500		
	Landsberger Allee 32	500		n	2
03	Pankow		14.060		
	Fritz-Riedel-Straße	280		j	2
	südlich der Laake	330		n	2
	Parkstraße 96-97	250		n	2
	WO Karow / Süd	710		n	2
	Teichberg	1.110		n	2
	Straße 52	330		n	3
	Blankenburger Pflasterweg / FHTW	400		j	3
	östl. Kopenhagener Straße	300		n	3
	Kopenhagener Straße 91/101	300		n	3
	KGA Bornholm / Ost	950		j	4
	nördlich Treskowstraße KGA Heinersdorf und Friedrichshöhe	500		n	4
	KGA Am Steinberg und Grüne Wiese	600		j	4
	Blankenburger Pflasterweg / Ost	500		j	4
	Blankenburger Pflasterweg / West	800		j	4
	Heinersdorfer Straße / West	1.400		j	4
	Parkstadt - Lindenberger Weg	2.000		j	4
	KGA Nordland	250		n	4
	KGA Straße vor Schönholz 30	400		n	4
	An der Schäferei	400		n	4
	Elisabethaue	1.800		j	4
	Baltrumstraße	450		n	4
04	Charlottenburg-Wilmersdorf		1.880		
	Hohenzollerndamm 150-151	330		n	1
	KGA Oeynhausen	700		n	2
	Gartenresidenz Charlottenburg	450		n	2
	KGA Hohenzollerndamm	400		j	3
05	Spandau		1.250		
	Griesingerstraße	250		n	1

	Wilhelm Kaserne / Süd	500		n	3
	Wilhelm Kaserne / Nord	500		n	3
06	Steglitz-Zehlendorf		830		
	Dahlemer Weg 44	280		j	1
	Gelände US-Hauptquartier, 1. BA (Süd)	300		n	1
	McNair Barracks / West, 3.- 5. BA	250		n	2
07	Tempelhof-Schöneberg		800		
	Eythstraße 66	300		n	1
	Dreifaltigkeitsfriedhof III	500		n	3
08	Neukölln		1.360		
	Buschkrugallee 64	340		j	1
	ehemalige Kindl-Brauerei	300		n	1
	Gerlinger Straße / Südost	400		j	1
	KGA Ederstraße 11	320		j	3
09	Treptow-Köpenick		3.910		
	Tabbertstraße 6	300		n	1
	Südostallee 132-134	250		j	1
	KGA nördlich S-Bf. Plänterwald	300		j	2
	Eichbuschallee 51	300		n	2
	BMHW Flutstraße / Fließstraße	600		n	2
	Brunolfweg	260		n	2
	Altglienicker Höhe, 3. BA	250		j	2
	KGA westlich S-Bf. Plänterwald	700		j	3
	KGA Zur Linde	450		j	3
	KGA Süd-Ost- Allee	250		j	4
	KGA Forsthausallee /Ost	250		j	4
10	Marzahn-Hellersdorf		400		
	Theodorstraße, 2.BA	400		n	2
11	Lichtenberg		3.000		
	Ferdinand-Schulze-Straße 41/45	250		n	1
	Wohnpark am Sportforum, 1.BA	280		n	1
	Hönower Straße 36-40	320		j	1
	Weißer Taube / Süd	500		n	2
	Wollenberger Straße 2-10	530		n	2
	Falkenberger Auen	500		n	2
	Wohnpark am Sportforum, 2.BA	320		n	2
	Altenhofer Dreieck, 2. BA	300		j	3
12	Reinickendorf		300		
	Alter Bernauer Heerweg 31	300		n	2
	Neubaustandorte ab 250 WE gesamt	29.200	29.200		

* 1 = kurzfristig bis 2016

2 = mittelfristig bis 2020

3 = langfristig bis 2025

4 = nachrangig nach 2025

Datenstand: August 2013

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I A

5.6 Liste der für Wohnungsbau vorgesehenen Kleingartenanlagen

Liste der für Wohnungsbau vorgesehenen Kleingartenanlagen

Neubaustandort (KGA = Kleingartenanlagen)					
Bezirk Nr.	Bezeichnung	Anzahl möglicher WE	überwiegend landeseigen j = ja n = nein	Realisie- rungs- einschät- zung*	
03	KGA Hamburg	170	j	3	
	KGA Bornholm / Ost	950	j	4	
	KGA Heinersorf und Fredrichshöhe nördl. Treskowstraße	500	n	4	
	KGA Am Steinberg und Grüne Wiese	600	j	4	
	KGA Nordland	250	n	4	
	KGA Str. vor Schönholz 30	400	n	4	
	KGA Feuchter Winkel Ost	150	n	4	
	KGA Am Bahnhof Wilhelmsruh	35	n	4	
	KGA Hoffnung	50	n	4	
	KGA Humboldt	200	j	4	
	KGA Am Nesselweg	40	n	4	
	04	KGA Durlach	30	j	1
		KGA Kalowswerder	30	j	1
KGA Seesener Straße		120	n	1	
KGA Am Fenn		80	j	2	
KGA Oeynhausen		700	n	2	
KGA Hohenzollerndamm		400	j	3	
KGA Am Stadtpark		100	j	3	
KGA Bundesallee		70	j	3	
KGA Paulsborn-Kudowa		90	j	3	
KGA Wiesbaden		120	n	3	
05		KGA Spandauer Straße	80	n	2
08	KGA Fliegergrund	25	j	1	
	KGA Kühler Grund Ederstr. 11	320	j	3	
	KGA Steinreich	180	j	3	
	KGA Wilhelmsruh	115	j	3	
	KGA Pappelheim und Einigkeit (ggfs GE)	220	j	4	
	09	KGA Parkstraße	200	j	3
KGA Erlengrund		30	n	2	
KGA nördl. S-Bf. Plänterwald: KGA Trep- tows Ruh		300	j	3	
Kleingartenanlagen westl. S-Bf. Plänter- wald: (KGA Am Heidekampraben, KGA Fortuna, KGA Kreuztal, KGA Sorgenfrei, KGA Stern- warte 1911, KGA Am Mississippi)		700	j	3	
KGA Zur Linde		450	j	3	
	KGA Mariengrund Süd-Ost- Allee	250	j	4	

	KGA Forsthausallee /Ost	250	j	4
	KGA Lakegrund	100	j	4
	KGA Wittigwiesen	30	j	4
	KGA Grünau	50	j	4
10	KGA Hiltrudstraße	40	n	3
	KGA Sorgenfrei I	60	n	3
	KGA Dauergarten	25	j	4
	WE insgesamt	8.510		

* 1 = kurzfristig bis 2016

2 = mittelfristig bis 2020

3 = langfristig bis 2025

4 = nachrangig nach 2025

Datenstand: August 2013

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I A

