

Planen

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

KOMPAKT



KIEL



Bevölkerungszuwachs
2011-2016
245.000

SAARBRÜCKEN



Bevölkerungszuwachs
2017-2030
180.000

194.000
Wohnungen

müssen
2017 bis 2030
entstehen

Berlin hat
Flächen-
potenziale für
200.000
Wohnungen



Standorte für
Wohnungsneubau
in allen Bezirken
und Stadträumen



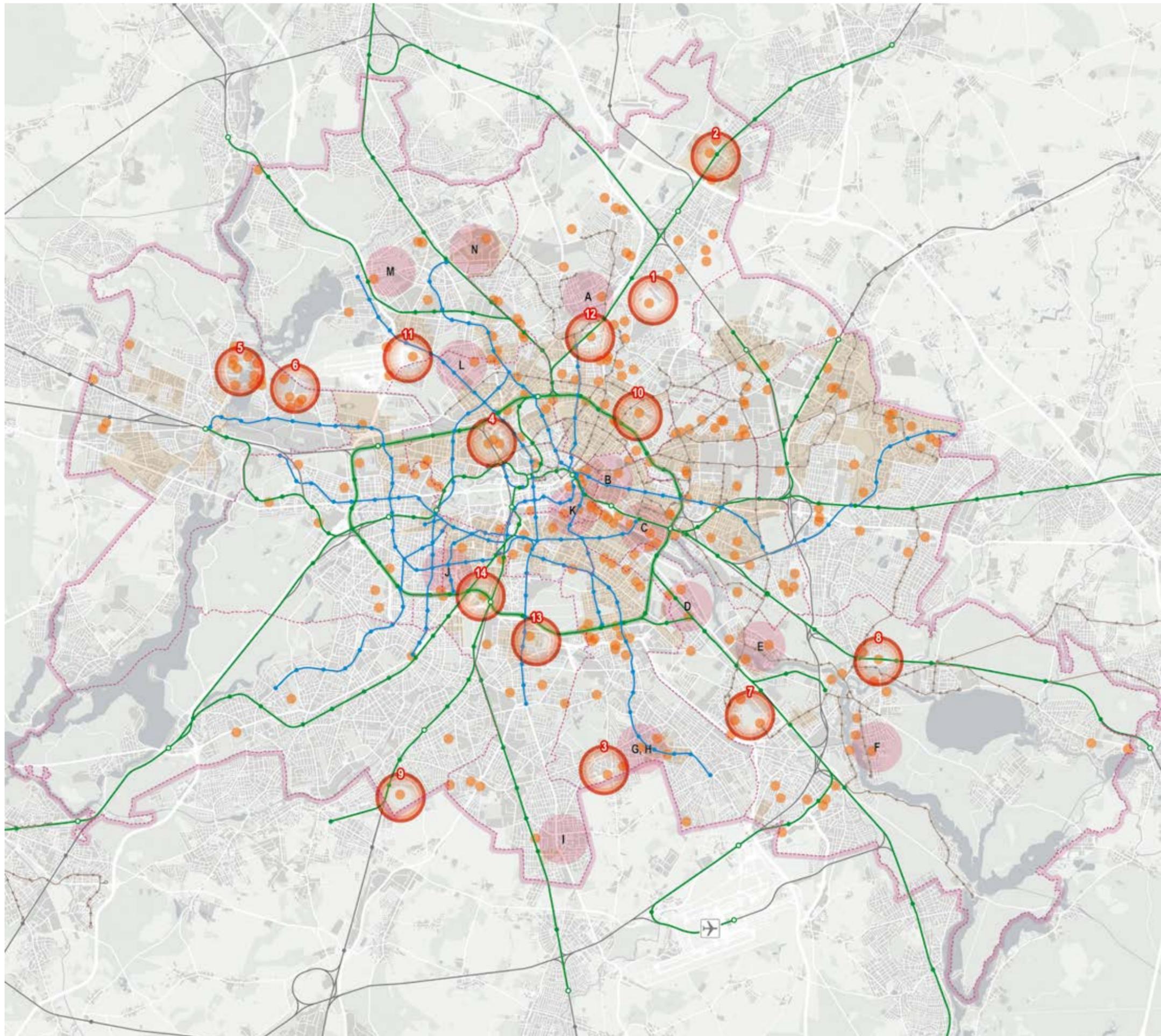
50% des Neubaus gemeinwohlorientiert



Neue Wohnungen + neue Infrastruktur



Räumliche Schwerpunkte



- Neue Stadtquartiere**
 - 01 Blankenburger Süden
 - 02 Buch
 - 03 Buckower Felder
 - 04 Europacity
 - 05 Wasserstadt Oberhavel
 - 06 Insel Gartenfeld
 - 07 Johannisthal/Adlershof
 - 08 Ehem. Güterbahnhof Köpenick
 - 09 Lichterfelde Süd
 - 10 Michelangelostraße
 - 11 Schumacher Quartier
 - 12 Ehem. Rangierbahnhof Pankow
 - 13 Neue Mitte Tempelhof
 - 14 Schöneberger Linse

- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen**
 - A Stiftsweg/Kavaliertstraße
 - B Friedrichshain-West
 - C Stralauer Allee
 - D Plänterwald
 - E Oberschöneeweide
 - F Wendenschloß/Kietzer Feld
 - G Gropiusstadt Nord/Südwest
 - H Ringslebenstraße
 - I John-Locke-Straße
 - J Meraner Straße
 - K Heinrich-Heine-Viertel
 - L Schillerhöhe/Afrikanisches Viertel
 - M Ziekowstraße
 - N Märkisches Viertel

- Wohnungsneubaupotenziale ab 200 Wohneinheiten**

- Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete* (nachrichtliche Übernahme)**

* Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs.1 S. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete)

- U-Bahn mit Bahnhof
- S-Bahn mit Bahnhof
- Regionalbahn mit Bahnhof
- Straßenbahn mit Haltestelle
- S-Bahn-Ring
- S- und Regionalbahnhof



Datenstand: 15. April 2019
 Konzeption: SenStadtWohn I A 1
 Kartengrafik: SenStadtWohn I A 19
 Kartengrundlage: SBU (SenStadtWohn)
 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
 Referat I A Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

KOMPAKT

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 5 |
| Einleitung | |
| Einführung und Kernaussagen | 6 |
| Warum ein neuer Stadtentwicklungsplan Wohnen? | 6 |
| Welche Aufgabe hat der Stadtentwicklungsplan? | 7 |
| Was sind die Kernaussagen? | 7 |
| Introduction and key statements | 12 |
| Why a new Urban Development Plan for Housing? | 12 |
| What is the role of the Urban Development Plan? | 13 |
| What are the key statements? | 13 |
| Konzept | |
| Räumliches Leitbild Wohnen 2030 | 18 |
| Räumliche Schwerpunkte | 20 |
| Räumliche Schwerpunkte I: 14 neue Stadtquartiere | 21 |
| Räumliche Schwerpunkte II: Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen | 22 |
| Räumliche Schwerpunkte III: Weiterentwicklung bestehender Siedlungen | 24 |
| Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau | 26 |
| Städtebaufördergebiete und soziale Erhaltungsgebiete | 28 |
| Zentrale Handlungsfelder | 29 |
| Handlungsfeld I: Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale | 29 |
| Handlungsfeld II: Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen | 31 |
| Handlungsfeld III: Strategische Zukunftssicherung der Wohnungsbauentwicklung | 34 |
| Ausblick | 37 |
| Grundlagen | 38 |
| Begriffsklärungen | 38 |
| Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts seit 2011 | 39 |
| Künftige Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts bis 2030 | 41 |
| Neubaupotenziale | 41 |
| Impressum | 44 |

Vorwort

Selten hat Berlin ein derartiges Wachstum erlebt wie in diesen Jahren. Menschen aus aller Welt kommen in die Stadt, um hier zu leben: nahezu eine halbe Million von 2010 bis 2030. Es ist eine große Herausforderung, dieses dynamische Wachstum in geregelte Bahnen zu lenken.

Um den Menschen in der Stadt ihre Heimat zu erhalten oder eine neue Heimat zu geben, ist umfangreicher Wohnungsneubau notwendig. Dafür ist der Stadtentwicklungsplan Wohnen ein wichtiger Wegweiser, der bis 2030 Vorsorge trifft. Er zeigt, wo und in welchem Umfang neu gebaut werden kann, wo es sinnvoll ist, bestehende Siedlungen weiterzuentwickeln, und welche Maßnahmen und Instrumente sich dafür eignen.

Ganz besonders wichtig sind mir bezahlbare Wohnungen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, dass allein 100.000 Wohnungen im gemeinwohlorientierten Sektor entstehen. Das ist die Hälfte des bis 2030 geplanten Neubaus.

Wohnungen in so großer Zahl zu bauen, macht es erforderlich, dass Berlin dichter bebaut wird und auch an seinen Rändern behutsam wächst. Dabei wollen wir eine lebenswerte Stadt. Eine Stadt, in der die Mieten bezahlbar sind, in der die Menschen genügend Arbeitsplätze finden, in der sie alle sozialen und kulturellen Einrichtungen nutzen können und in der Grünflächen eine so wichtige Rolle spielen wie bisher.

Stadtentwicklungsplanung hat stets das Ganze im Blick: die Stadt mit all ihren Erfordernissen und Facetten. Sie blickt auch über die Stadtgrenzen hinaus, weil Berlin vielfältige Bezüge zum Umland und in die Region hat.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 verengt den Blick nicht auf das Thema Wohnen. Er bezieht alle Aspekte der Stadtentwicklung ein. Deshalb wurden zeitgleich mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen auch die Stadtentwicklungspläne Zentren, Wirtschaft und Mobilität und Verkehr aktualisiert und aufeinander abgestimmt.

Weil sich eine Stadt ständig verändert, ist auch ein Stadtentwicklungsplan kein statisches Instrument. Er reagiert einerseits auf die jüngsten Entwicklungen und die aktuelle Situation. Andererseits hat er aber immer auch die langfristige Entwicklung im Auge, für die er mit Weitblick Vorsorge zu treffen hat. Ein Stadtentwicklungsplan vereint damit flexible Elemente, die immer wieder angepasst werden müssen, mit langfristigen strategischen Leitlinien, die über Konjunkturzyklen und Legislaturperioden hinweg Gültigkeit behalten.



© Thomas Hedrich

Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Einführung und Kernaussagen

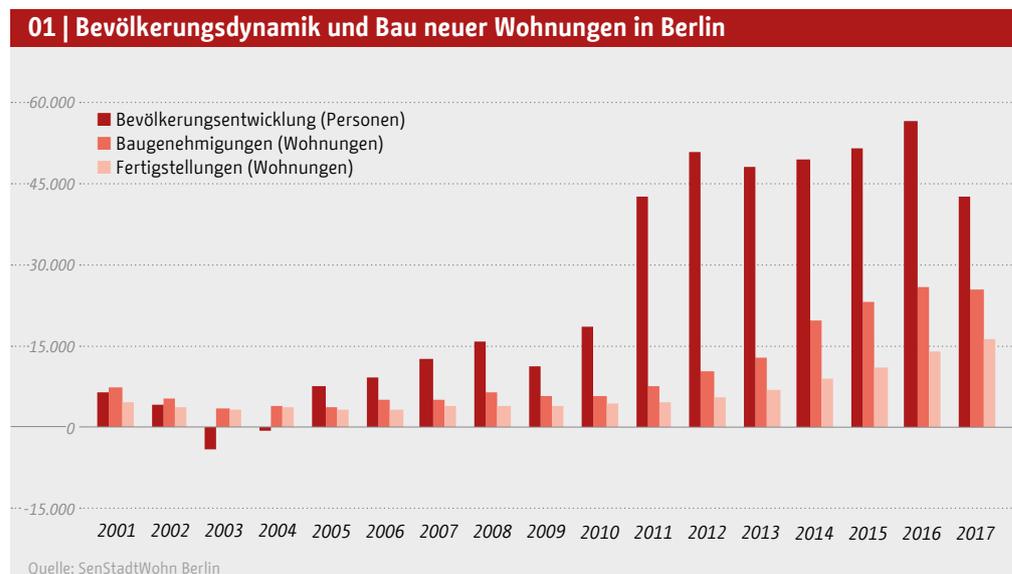
Warum ein neuer Stadtentwicklungsplan Wohnen?

Berlin wächst rasant. Wohnen ist seit Jahren ein zentrales Thema in der Stadt. 2010 und 2011 hatten sich nach langen Jahren der Stagnation Anzeichen für ein neues Bevölkerungswachstum in Berlin gezeigt. 2012 begann deshalb die Arbeit am Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (kurz: StEP Wohnen 2025). Am 8. Juli 2014 hat ihn der Senat beschlossen. Seitdem hat sich das Wachstum weiter beschleunigt und seine Dynamik auf sehr hohem Niveau verstetigt.

Von 2011 bis 2016 ist Berlin um rund 245.000 Menschen gewachsen. Das entspricht der Einwohnerschaft einer Großstadt wie Kiel. Seitdem nimmt die Bevölkerung jährlich weiter um die Größe einer Mittelstadt zu.

Während der vorangegangenen langen Stagnationsphase fand Wohnungsbau nur auf sehr geringem Niveau statt. Er war deshalb nicht annähernd in der Lage, auf die stürmische Bevölkerungsentwicklung zu reagieren, die 2011 einsetzte. Zunächst konnte der Zuwachs noch durch den relativ hohen Wohnungsleerstand aufgefangen werden. Bis 2016 hat sich aber ein Nachholbedarf von rund 80.000 Wohnungen aufgebaut. Die Folgen zeigen sich überall. Wohnungen sind zu einem knappen Gut geworden; Immobilienpreise und Mieten steigen rapide. Derweil verfügt knapp ein Drittel aller Haushalte über weniger als 1.300 Euro im Monat – trotz gestiegener Durchschnittseinkommen. Die Bruttokalt-Mietbelastungsquote beträgt im Durchschnitt fast 30 Prozent.

Die reale Bevölkerungsentwicklung hat damit die Wachstumsannahmen des StEP Wohnen 2025 deutlich übertroffen (und das, obwohl diese von einigen als zu optimistisch kritisiert worden waren). Das macht es unabdingbar, den StEP Wohnen an die neue Bevölkerungsdynamik anzupassen.



Welche Aufgabe hat der Stadtentwicklungsplan?

Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung der Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Der StEP Wohnen ist Impulsgeber und zugleich möglichst genaue Zustandsbeschreibung einer fortlaufenden Entwicklung. Der StEP Wohnen wird – je nach Dynamik der Entwicklung – in angemessenen Abständen überprüft und angepasst werden.

Den Erarbeitungsprozess des StEP Wohnen 2030 hat ein Begleitkreis von rund 30 Personen aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft, Politik, Verwaltung, Bezirken und stadtgesellschaftlichen Initiativen unterstützt. Der Begleitkreis hat gemeinsam mit der Senatsverwaltung die Leitlinien erarbeitet und das weitere Verfahren kritisch und konstruktiv begleitet.

Was sind die Kernaussagen?

Berlin wächst und braucht fast 200.000 neue Wohnungen.

- Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen. Erst ab Mitte des nächsten Jahrzehnts nimmt die Dynamik etwas ab.
- Zusätzliche und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt zu bauen, ist Voraussetzung für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt.

Berlin hat Flächenpotenziale für 200.000 Wohnungen.

- Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten nach, um den Neubaubedarf bis 2030 zu decken. Rund ein Viertel dieser Flächen sind landeseigen.
- Ausgangspunkt der Potenzialermittlung ist das Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) auf Basis der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans (FNP).
- Die Potenzialflächen in der inneren Stadt werden knapper. Damit gewinnt die äußere Stadt als Siedlungsraum an Bedeutung.

- Der Senat hat 14 neue Stadtquartiere festgelegt. Dort sollen lebendige, sozial und funktional gemischte Quartiere entstehen, die eng mit ihrer Umgebung verflochten sind. Sie brauchen eine leistungsfähige Verkehrsanbindung (insbesondere im ÖPNV) und eine gute Ausstattung mit Infrastruktur. Dazu gehören vor allem soziale und Bildungseinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungsangebote sowie Grünflächen.
- Auch viele größere und kleinere, über die ganze Stadt verteilte Wohnungsbaupotenziale tragen einen erheblichen Teil zum Wohnungsneubau bei. Das Spektrum reicht von großen Verkehrs- und Gewerbebrachen über die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen bis zu Dachausbauten im Bestand. Der Fokus liegt also nicht allein auf brachgefallenen oder freien Grundstücken.



Kernaufgabe: Wohnungsbaupotenziale aktivieren

- Kernaufgabe ist die Aktivierung der Flächen. Dazu ist eine gemeinsame Anstrengung aller am Wohnungsbau Beteiligten nötig: private, städtische und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft, Bauwirtschaft, öffentliche Verwaltung, Politik und Stadtgesellschaft.
- Um die Flächen zu aktivieren, setzt der StEP Wohnen 2030 räumliche und zeitliche Schwerpunkte für den Wohnungsneubau und die quartiersbezogene Bestandsentwicklung: Das sind zum einen die 14 neuen Stadtquartiere, zum anderen rund 30 Siedlungen, die in zwei Prioritätsstufen baulich weiterentwickelt werden sollen. Darüber hinaus werden alle Wohnungsneubaupotenziale danach eingestuft, ob sie kurz, mittel- oder langfristig realisierbar sind. Außerdem werden die Potenziale für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau hervorgehoben.
- Zur weiteren Priorisierung in der Umsetzung sind verschiedene Kriterien heranzuziehen. Dazu gehören die stadträumliche Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen, die vorhandene Erschließung, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, ein nennenswerter quantitativer Beitrag zum Wohnungsbau in der Stadt, der Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, die planerische Vorbereitung, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, stadtwirtschaftliche Aspekte, Umweltaspekte, eine ausgewogene stadträumliche Verteilung und andere.

Wohnen soll bezahlbar bleiben.

- Der gemeinwohlorientierte Wohnungsneubau ist eine entscheidende Voraussetzung für bezahlbare Mieten. Die Hälfte des erforderlichen Neubaus soll als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau entstehen (rund 100.000 Wohnungen bis 2030).
- Partner sind vor allem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften. Hinzu kommen soziale und karitative Einrichtungen und Private, die gemeinwohlorientierte Wohnungsbauten errichten. Um sie zu unterstützen, baut der Senat die Wohnraumförderung weiter aus.
- Knapp 80.000 der im gemeinwohlorientierten Sektor vorgesehenen 100.000 Wohnungen lassen sich derzeit nachweisen (46.000 durch konkrete Projekte städtischer Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften, weitere 33.000 auf landeseigenen Flächen).
- Zu diesem gut quantifizierbaren Potenzial kommen weitere Wohnungen mit öffentlicher Förderung hinzu. Auch die Wohnungen, die in Gebieten des besonderen Städtebaurechts oder im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichtet werden, können hier miteinbezogen werden. Ihre Zahl wird derzeit auf etwa 10.000 Wohnungen geschätzt.
- Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt.
- In welchem Segment welcher Bedarf besteht, spezifiziert ein eigenständiger Wohnraumbedarfsbericht.

Besondere Bedeutung landeseigener Flächen

- Für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau sind landeseigene Flächen entscheidend. Nur über diese Flächen kann das Land Berlin uneingeschränkt verfügen und sie gezielt einsetzen, damit – neben der erforderlichen Infrastruktur – auch gemeinwohlorientierter Wohnungsbau entsteht. Damit können wirkungsvoll preisdämpfende Impulse gesetzt werden. Die knappen landeseigenen Flächen gewinnen so erheblich mehr Gewicht als in den letzten 20 Jahren. Ihre Aktivierung ist ein wesentlicher Schlüssel.

Innenentwicklung und moderate Außenentwicklung

- Der StEP Wohnen bekennt sich zur Leipzig Charta und damit zu den Prinzipien der kompakten europäischen Stadt und zum Vorrang der Innenentwicklung. Die Berliner Stadtentwicklung ist auf verkehrsmindernde Siedlungsstrukturen mit Nutzungsmischung und attraktiven Freiräumen und auf Chancengerechtigkeit, also die Möglichkeit zu sozialer Teilhabe, ausgerichtet.
- Gleichwohl erfordert der Bevölkerungszuwachs auch eine moderate Außenentwicklung, sprich: eine Stadterweiterung auf bisher unbebauten Flächen in randstädtischen Lagen.

Qualitätvolles Wohnen in der Stadt braucht Mischung, Dichte, Teilhabe.

- Knapper werdende Potenzialflächen und der Blick auf sparsame Flächeninanspruchnahme und kostenintensive infrastrukturelle Erschließung machen es noch bedeutender, die Flächen durch Nutzungsmischung und höhere Dichte effizient zu nutzen. Das stellt besondere Anforderungen an die Qualität von Städtebau und Freiräumen.

- Planung und Bau zukunftsfähiger Quartiere verlangen nachhaltige städtebauliche, funktionale, bauliche, ökologische und gestalterische Qualität. Um sie zu sichern, eignen sich interdisziplinäre städtebauliche Wettbewerbe oder kooperative Verfahren, Gestaltungssatzungen und andere Maßnahmen. Vor allem stadtklimatisch relevante Freiräume müssen in ihrer Funktion erhalten und qualifiziert werden.
- Transparenz und Beteiligung können zur Projektqualität und zur Akzeptanz in Nachbarschaft und Stadtgesellschaft beitragen. Die kommunale Planungshoheit und abschließende Entscheidungsverantwortung liegt gleichwohl bei Bezirken und Senat und beim Abgeordnetenhaus als der gewählten Exekutive mit Blick auf das Gemeinwohl.

Neuer Schwerpunkt: bestehende Siedlungen weiterentwickeln

- Der baulichen Weiterentwicklung von Siedlungen kommt eine städtebaulich und wohnungspolitisch wichtige Rolle zu. Das betrifft vor allem Siedlungen, die zwischen 1949 und 1992 entstanden sind. Diese Siedlungen sollen durch Aufstockung und Neubau behutsam ergänzt und die Qualität von Wohnumfeld und Infrastruktur verbessert werden.

Wohnungsbau braucht Infrastruktur.

- Nicht nur neue Stadtquartiere und größere Wohnungsbauprojekte erzeugen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur wie Schulen, Kitas oder Mobilitätsangeboten: Mehrere kleine Wohnungsbauvorhaben auf engem Raum haben denselben Effekt.
- Bei allen Wohnungsbauplanungen ist der Bedarf an technischer, verkehrlicher, sozialer und grüner Infrastruktur von Anfang an zu prüfen und einzuplanen.
- Um die Infrastruktur abzusichern, sind konkrete Konzepte wie die Sozialen Infrastrukturkonzepte der Bezirke (SIKos) oder integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEKs) erforderlich.

Keine Flächenkonkurrenzen im StEP Wohnen 2030

- Die Stadtentwicklungspläne Wohnen 2030, Wirtschaft 2030, Zentren 2030, Mobilität und Verkehr sind aufeinander abgestimmt und berücksichtigen den vorliegenden StEP Klima. Flächennutzungen sind auf gesamtstädtischer Ebene zwischen den StEPs geklärt, sodass Nutzungskonkurrenzen vermieden werden. Ebenso ist der StEP Wohnen 2030 an die landesplanerischen Vorgaben angepasst.

Die Zusammenarbeit von Stadt und Region wird immer wichtiger.

- Die Bevölkerungsprognosen für Berlin und Brandenburg sind aufeinander abgestimmt. Sie berücksichtigen die Eigendynamik der Umlandgemeinden und die Stadt-Umland-Wanderung. Ein Entlastungseffekt für den Berliner Wohnungsmarkt durch das Umland über das bereits berücksichtigte Maß hinaus ist auf Basis der heute bekannten Planungen und Potenziale nicht zu erwarten.
- Angesichts der gemeinsamen Wachstumsherausforderung gilt es, die Zusammenarbeit Berlins mit dem Land Brandenburg und den Umlandgemeinden zu intensivieren und auszubauen.

Bewährte Instrumente konsequent einsetzen und neue entwickeln

- Stadtentwicklung und Wohnungsbau benötigen lange Zeit. Mittel- und langfristige Potenziale müssen früh planerisch vorbereitet werden. Senat und Bezirke haben in den vergangenen Jahren das Instrumentarium systematisch ausgebaut, das für Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen zur Verfügung steht. Die aktuell genutzten Instrumente zeigen erste positive Wirkungen.

- Mit dem Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) hat Berlin ein neues verwaltungsinternes Arbeitsinstrument entwickelt, um die Wohnungsbaupotenziale zu erfassen. Das WoFIS enthält Informationen zu privaten und öffentlichen Flächen, auf denen mindestens 50 Wohnungen errichtet werden könnten. Die Daten werden halbjährlich mit den Bezirken abgestimmt und aktualisiert. Das hat die Erfassung des Wohnungsbaupotenzials in der Stadt auf ein neues Qualitätsniveau gehoben.
- Die Vergabe landeseigener Flächen, Planungsrecht und städtebauliche Verträge sind zentrale Steuerungsinstrumente, um neuen gemeinwohlorientierten Wohnraum und die erforderliche öffentliche Infrastruktur zu schaffen. Über eine aktive Liegenschaftspolitik vergibt Berlin landeseigene Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen, an gemeinwohlorientierte Akteure.
- Die verfügbaren Planungs- und Umsetzungsinstrumente sind weiterhin konsequent zu nutzen. Das gilt vor allem für das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Die Instrumente müssen darüber hinaus systematisch weiterentwickelt werden.
- Boden ist eine zentrale Ressource der Stadtentwicklungspolitik. Auch über den Planungshorizont des STEP Wohnen 2030 hinaus muss die Berliner Stadtentwicklung langfristige Entwicklungsoptionen offenhalten. Dafür gilt es, durch eine weitsichtige und kontinuierliche Liegenschaftspolitik Bauland- und Flächenreserven zu sichern.
- Berlin muss durch strategischen Ankauf den Anteil landeseigener Flächen erhöhen, um künftige Planungs- und Entwicklungsprozesse gemeinwohlorientiert steuern und finanzieren zu können und für die künftige Entwicklung der Stadt vorzusorgen.

Es kommt auf alle an!

- Beiträge zur Schaffung neuer Wohnungen und Infrastruktur sind in der ganzen Bandbreite unterschiedlicher Quartiere und Bebauungsstrukturen zu erbringen. Die Stadtgesellschaft als Ganzes steht hier in der Pflicht – auch stellvertretend für jene, die erst in Zukunft in Berlin leben werden und angemessen wohnen sollen.
- Notwendig sind eine klare Haltung von Politik und Verwaltung zum Umgang mit den Potenzialen und ein klares Bekenntnis der ganzen Stadtgesellschaft zum Wohnungsbau. Dabei muss dem gemeinwohlorientierten Wohnungsbau besondere Bedeutung zukommen.
- Private wie öffentliche, etablierte wie neue Akteure sind gleichermaßen wichtig und gefordert. Es kommt auf alle an: auf ein gemeinsames zielorientiertes Planen und Bauen.

Acht Leitlinien

Für die Entwicklung des Wohnens in Berlin in Neubau und Bestand haben der Begleitkreis und die Senatsverwaltung gemeinsam acht Leitlinien erarbeitet:

- Leitlinie 1: Sozial und funktional vielfältige Quartiere schaffen und erhalten
- Leitlinie 2: Kompakte Stadt lebenswert gestalten und ausbauen
- Leitlinie 3: Stadtentwicklung integriert betreiben
- Leitlinie 4: Baukulturelle und städtebauliche Qualität sicherstellen
- Leitlinie 5: Siedlungsstruktur im regionalen Kontext weiterentwickeln
- Leitlinie 6: Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren
- Leitlinie 7: Stadtentwicklung ökologisch und klimagerecht gestalten
- Leitlinie 8: Stadtentwicklung als partizipativen Prozess der Stadtgesellschaft betreiben

Introduction and key statements

Why a new Urban Development Plan for Housing?

Berlin is growing rapidly. Housing has been a central theme in the city for years. In 2010 and 2011, after many years of stagnation, there were signs of new population growth in Berlin. In 2012, therefore, work began on the Urban Development Plan for Housing 2025 (Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, in short: StEP Wohnen 2025). On 8 July 2014, it was passed by the Berlin Senate. Since then, growth has continued to accelerate and its momentum has stabilised at a very high level.

From 2011 to 2016, Berlin grew by around 245,000 people. This corresponds to the population of a large city like Kiel. Since then, the population has continued to grow by the size of a medium-sized town every year.

During the long period of stagnation that preceded this, residential construction only took place at a very low level. It was therefore not in a favourable position to react to the sudden population growth that began in 2011. Initially, the increase was offset by the relatively high vacancy rate. By 2016, however, a backlog of around 80,000 apartments had built up. The consequences are apparent everywhere. Apartments have become a scarce commodity; real estate prices and rents are rising rapidly. Meanwhile, almost a third of all households have less than 1,300 euros per month – despite increased average incomes. The gross cold rent burden rate is almost 30 percent on average.

The real population development has thus clearly exceeded the growth assumptions of StEP Wohnen 2025 (in spite of the fact that some had criticised them as being too optimistic). It has become indispensable to adapt StEP Wohnen to the new population dynamics.



What is the role of the Urban Development Plan?

The task of the Urban Development Plan for Housing (StEP Wohnen) is to determine how high the demand for housing is, how much new construction is necessary to meet this demand, and where there is suitable potential for it. The aim is to provide sufficient space for the construction of new housing in line with demand in the entire urban area by 2030. StEP Wohnen 2030 names the main focus areas in the city. Development should take place in these focus areas as a matter of priority because conditions here are favourable and urban development policy criteria are particularly relevant. In addition, the plan assesses when the developments are likely to be realised and identifies suitable instruments and measures to implement the necessary housing construction in line with urban development policy objectives.

StEP Wohnen is an impulse generator and, at the same time, a precise description of the state of a continuous development. StEP Wohnen will be reviewed and adapted at appropriate intervals in accordance with the dynamics of the development.

The process of developing StEP Wohnen 2030 was supported by a monitoring committee of around 30 people from the housing industry, science, politics, administration, Berlin boroughs and urban social initiatives. Together with the Senate Department for Urban Development and Housing, the monitoring committee drew up the guidelines and accompanied the further procedure critically and constructively.

What are the key statements?

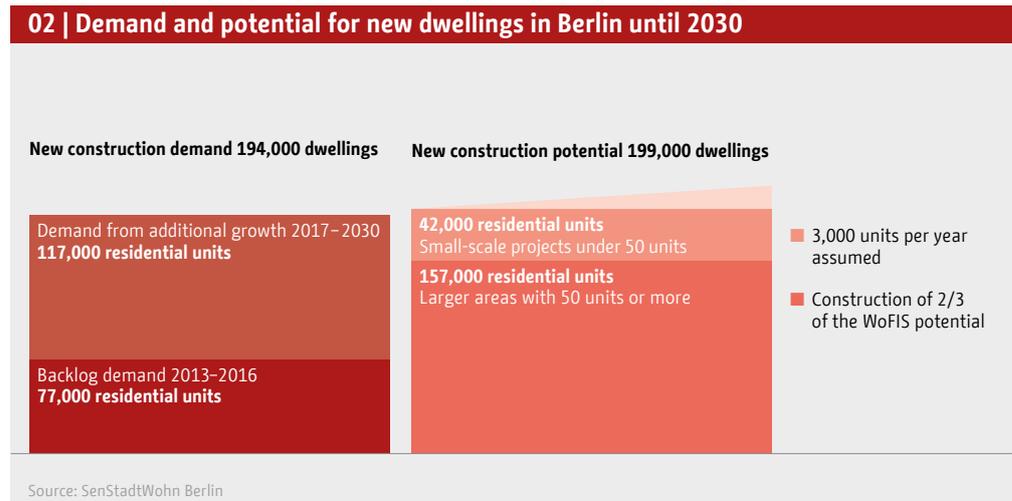
Berlin is growing and needs almost 200,000 new dwellings.

- An additional 194,000 dwellings will be needed by 2030. Over the next few years, the demand for new housing will be as high as 20,000 apartments each year. Only from the middle of the next decade will the momentum start to slow down.
- In order to ease the quantitative strain and dampen prices on the housing market, a prerequisite is to build additional housing in all parts of the city. This housing should be built as far as possible with a focus on public welfare.

Berlin has enough room for 200,000 apartments.

- StEP Wohnen 2030 identifies potential building space for around 200,000 apartments in a variety of locations, sufficient to cover the demand for new buildings up to 2030. About a quarter of these plots are owned by the state of Berlin.
- The starting point for determining potential is the Housing Construction Space Information System (WoFIS), which is based on the areas designated for housing in the Land Use Plan (FNP).
- The potential areas in the inner city are becoming scarcer. The outer city is thus gaining in importance as a settlement area.

- The Senate has designated 14 new urban quarters. Vibrant, socially and functionally mixed neighbourhoods closely interwoven with their surroundings are to be developed here. They require efficient transport connections, especially by public transport, and good infrastructure, including above all social and educational institutions, retail trade and services, and green spaces.
- In addition, many sites of housing potential of varying size distributed across the whole city contribute in considerable measure to new housing construction. The spectrum ranges from large transport and industrial wastelands to the further development of existing housing complexes and the development of attics in existing buildings. Thus, the focus is not only on fallow or vacant properties.



Key task: Activating housing construction potential

- The key task lies in activating the areas. This requires a joint effort by all those involved in housing construction: the private, municipal and cooperative housing sectors, the construction industry, public administration, policymakers and urban society.
- In order to activate the areas, StEP Wohnen 2030 sets spatial and temporal priorities for two types of development: the new housing construction to be carried out in the 14 new urban quarters, and the development of the housing stock in residential quarters that already exist. These are a group of around 30 housing estates slated for further development in two priority stages. In addition, all potentials for new residential construction are classified according to whether they can be realised in the short, medium or long term. Furthermore, the potential for public interest housing construction is highlighted.
- Various criteria must be used to further prioritise implementation. These include urbanistic integration into existing settlement structures, existing development, accessibility by public transport, a significant quantitative contribution to housing construction in the city, the significance of the housing construction to the common good, the state of planning preparation, the willingness of the owners to cooperate, aspects of the urban economy, environmental aspects, a balanced spatial distribution and others.

Housing should remain affordable.

- The construction of new dwellings in the public interest is a decisive prerequisite for affordable rents. Half of the new buildings required in Berlin are intended to be built as public-interest housing projects (around 100,000 apartments by 2030).
- The main partners in this undertaking are the municipal housing associations and building cooperatives. In addition, there are social and charitable institutions and private individuals who build housing that is oriented toward the common good. In order to support these actors, the Senate is further expanding its housing promotion programme.
- Nearly 80,000 dwellings of the intended 100,000 public-interest housing apartments are currently identified (46,000 through concrete projects by municipal housing associations or housing cooperatives and a further 33,000 on state-owned land).
- In addition to this reliably quantifiable potential, there are other publicly subsidised dwellings. Apartments built in areas subject to special urban planning legislation or within the framework of the Berlin model of cooperative building site development as rent- and occupancy-controlled apartments can also be included here. Their number is currently estimated at around 10,000 dwellings.
- In order to secure affordable housing in Berlin in the long term, the existing low-cost housing stock must also remain affordable, as it will still account for the largest part of the total stock in 2030. It must therefore be qualified and made fit for the future in such a way as to guarantee its affordability.
- An independent housing requirements report specifies which requirements exist in each segment.

The special importance of state-owned land

- State-owned land is decisive for the construction of housing for the common good. It is only these plots of land that the state of Berlin can use without restrictions and in a targeted manner so that public-interest housing is created along with the necessary infrastructure. This allows effective price-damping impulses to be set. The scarce land owned by the state is thus gaining considerably more importance than in the last 20 years. Its activation is an essential key.

Inner-city development and moderate outer development

- StEP Wohnen is committed to the Leipzig Charter and thus to the principles of the compact European city and to the priority of inner development. Berlin's urban development is oriented towards traffic-reducing settlement structures with mixed use and attractive open spaces and towards equal opportunities, i.e. the possibility of social participation.
- At the same time, population growth also requires moderate external development, i.e. urban expansion on previously undeveloped areas in peripheral urban locations.

Quality living in the city needs variety, density, participation.

- Increasingly scarce areas of housing development potential and the focus on economical land use and cost-intensive infrastructural development make it even more important to use the areas efficiently through mixed use and higher density. This places special demands on the quality of urban planning and open spaces.
- Planning and building sustainable neighbourhoods requires sustainable urbanistic, functional, structural, ecological and design quality. Interdisciplinary urban planning competitions or cooperative procedures, design statutes and other measures are suitable for securing this quality. Above all, open spaces relevant to the urban climate must be maintained and qualified in their function.

- Transparency and participation can contribute to project quality and acceptance in the neighbourhood and urban society. The municipal planning sovereignty and final decision-making responsibility nevertheless lie with the boroughs, the Senate and the House of Representatives as the elected executive with a view to the common good.

A new focus: the further development of existing quarters

- The further development of residential neighbourhoods through new construction plays an important role in terms of urban development and housing policy. This applies in particular to complexes built between 1949 and 1992. These housing estates are to be carefully supplemented by adding storeys and new buildings, and the quality of the residential environment and infrastructure are to be improved.

Housing needs infrastructure.

- It is not only new urban quarters and large housing projects that generate additional demand for infrastructure such as schools, day-care centres and mobility services: numerous small housing projects in close proximity have the same effect.
- In all housing construction plans, the need for technical, traffic, social and green infrastructure must be considered and planned from the outset.
- In order to secure the infrastructure, concrete concepts such as the social infrastructure concepts of the boroughs (SIKos) or integrated urban development concepts (ISEKs) are required.

No competition for space in StEP Wohnen 2030

- The Urban Development Plans for Housing (StEP Wohnen 2030), the Economy (StEP Wirtschaft 2030), Centres (StEP Zentren 2030), Mobility (StEP Mobilität) and Transport (StEP Verkehr) are coordinated with each other and take the current StEP Klima (Climate) into consideration. Land uses have been clarified between the StEPs at a city-wide level to ensure that competition for land use is avoided. StEP Wohnen 2030 has also been adapted to the regional planning requirements.

Cooperation between city and region is becoming ever more important.

- The population forecasts for Berlin and Brandenburg are coordinated and take into account the population dynamics of the surrounding communities and migration between the city and its hinterland. A relief effect for the Berlin housing market through the potential offered by its hinterland beyond the extent already considered is not to be expected on the basis of the plans and potentials known today.
- In view of the common challenge of population growth, Berlin's cooperation with the state of Brandenburg and the surrounding communities must be intensified and expanded.

Using proven instruments consistently and developing new ones

- Urban development and housing construction take a long time. Planning for medium- and long-term potentials must begin early. In recent years, the Senate and the boroughs have systematically expanded the range of instruments available for creating and securing affordable housing. The instruments currently in use are showing initial positive effects.

- With the Housing Construction Space Information System (WoFIS), Berlin has developed a new internal administrative tool to identify housing construction potentials. WoFIS contains information on private and public land on which at least 50 dwellings could be built. The data is coordinated and updated with the boroughs every six months. This has raised the analysis of housing construction potential in the city to a new level of quality.
- The allocation of state-owned land, planning law and urban development contracts are central control instruments for the creation of new public-interest housing and the necessary public infrastructure. Berlin applies an active real estate policy to allocate state-owned plots suitable for housing construction to stakeholders oriented toward the common good.
- The available planning and implementation instruments must continue to be used consistently. This applies above all to the Berlin model of cooperative building land development. The instruments must also be developed further systematically.
- Land is a central resource of urban development policy. Even beyond the planning horizon of StEP Wohnen 2030, Berlin's urban development authorities must keep long-term development options open. The aim is to secure land reserves for building and other purposes through a farsighted and continuous real estate policy.
- Berlin must increase the proportion of land owned by the state through strategic acquisitions in order to be able to control and finance future planning and development processes in a way that is in the public interest and to make provisions for the future development of the city.

It depends on everyone!

- Contributions to the creation of new housing and infrastructure must be made across the entire spectrum of different neighbourhoods and building structures. Urban society as a whole has a duty here – for itself and also for all those who will only live in Berlin in the future and should then have suitable living conditions.
- What is needed is a clear stance on the part of policymakers and the administration on how to deal with the potential building spaces and a clear commitment on the part of the entire city society to housing construction. Special significance must be accorded to housing construction oriented toward the common good.
- Private and public stakeholders, established and new actors are equally important and equally called upon to face the challenge. New housing depends on everyone: on a common, goal-oriented approach to planning and building.

Eight guidelines

For the development of housing in Berlin in new and existing buildings, the monitoring committee and the Senate Department for Urban Development and Housing have jointly developed eight guidelines:

- Guideline 1: Create and maintain socially and functionally diverse neighbourhoods
- Guideline 2: Design and develop a compact city worth living in
- Guideline 3: Integrated Urban Development
- Guideline 4: Ensure the quality of new housing in terms of architectural heritage and urbanism
- Guideline 5: Observe regional context in the further development of the settlement structure
- Guideline 6: Create and preserve affordable living space for all
- Guideline 7: Carry out urban development in an ecological and climate-friendly manner
- Guideline 8: Conduct urban development as a participatory process of urban society

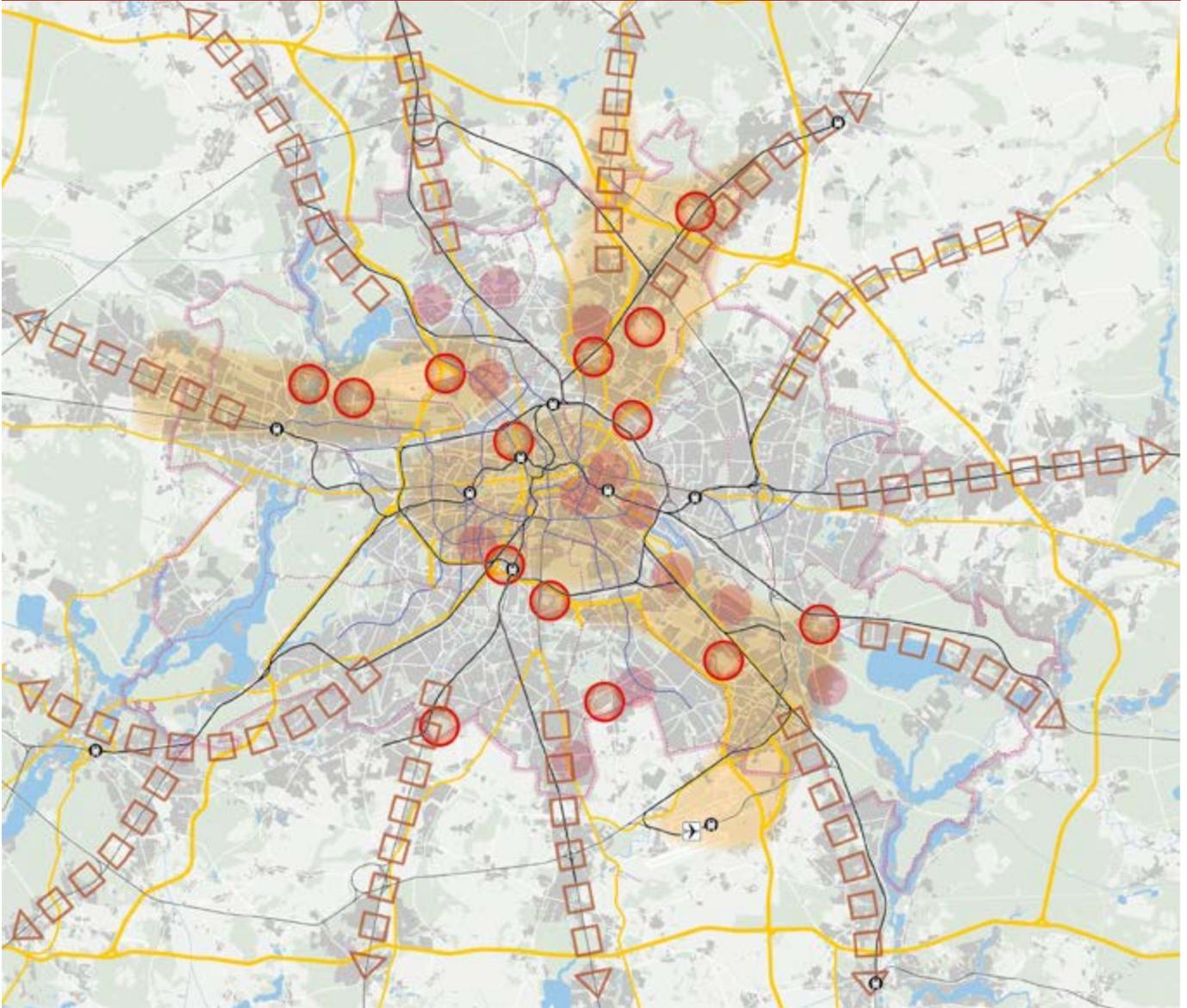
Räumliches Leitbild Wohnen 2030

Die Wohnungsbauentwicklung in Berlin ist in ein strukturelles Leitbild eingebettet, das den Prinzipien der kompakten europäischen Stadt verpflichtet ist. Dieses Leitbild sieht eine am Bestand orientierte, sternförmige Siedlungsentwicklung gemeinsam mit dem Umland vor (Abb. 03).

Zentrale Aspekte des räumlichen Leitbilds Wohnen 2030

- Leitbild der europäischen Stadt: soziale und funktionale Mischung in einem kompakten Siedlungskörper, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, aber maßvolle Stadterweiterung
- Die räumliche Entwicklung in Berlin und Umland orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur. Sie bildet entlang radial verlaufender Bahntrassen einen Stern. Diesen Siedlungsstern haben die Länder Berlin und Brandenburg gemeinsam als »Gestaltungsraum Siedlung« für die bauliche Weiterentwicklung festgelegt.
- Grüne Keile zwischen den Entwicklungsachsen reichen einerseits als Erholungsräume, Frischluft- und Klimabahnen aus dem Landschaftsraum bis in die innere Stadt. Umgekehrt sind sie grüngerprägte Zugänge aus der inneren Stadt in den freien Landschaftsraum.
- Möglichst gute Anbindung an den öffentlichen Schienenahverkehr, Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs
- Stadträumliche Verteilung des Wohnungsneubaus mit Fokussierung auf vier große Entwicklungsräume:
 - Innenstadt (innerhalb S-Bahn-Ring) mit Europacity/Lehrter Straße und Südkreuz
 - Entwicklungsraum nach Südosten aus der inneren Stadt über Neue Mitte Tempelhof, Wissenschaftsstadt Johannisthal/Adlershof und Köpenick zum Flughafen BER
 - Entwicklungsraum nach Westen mit großen Konversionsstandorten: Nachnutzung Flughafen Tegel mit Schumacher Quartier und Urban Tech Republic, Insel Gartenfeld, geplanter Siemens-Campus in Siemensstadt und Wasserstadt Oberhavel
 - Entwicklungsraum nach Nordosten über Michelangelostraße, ehemaliger Rangierbahnhof Pankow, Blankenburger Süden und Buch, der auch Flächenreserven für die Entwicklung der Stadt über 2030 hinaus birgt
- Neue Stadtquartiere und Weiterentwicklung bestehender Siedlungen vorwiegend in diesen vier Entwicklungsräumen
- Flächenreserven im Nordosten für die langfristige Entwicklung (über 2030 hinaus)
- Berücksichtigung der Belange von Ökologie, Klima und Umwelt in der großräumigen Stadt-Umland-Struktur und kleinräumig in den Quartieren und Projekten
- »Sprung in die zweite Reihe«: Städte in Brandenburg, die von Berlin mit der Bahn in 60 Minuten erreichbar sind, werden stärker in die Entwicklung einbezogen. (Diese Städte der zweiten Reihe liegen nicht mehr im Darstellungsbereich des Plans zum räumlichen Leitbild Wohnen 2030, Abb. 03.)

03 | Räumliches Leitbild Wohnen 2030



 Neue Stadtquartiere

 Weiterentwicklung bestehender Siedlungen

 Siedlungsachsen

 Städtische Entwicklungsräume

 U-Bahn

 S-Bahn

 Regionalbahn

 Fernbahnhof

 Flughafen BER

 Bundesautobahn

 Bundesstraße

Datenstand: 15. April 2019 · © SenStadtWohn | Referat I A

Räumliche Schwerpunkte

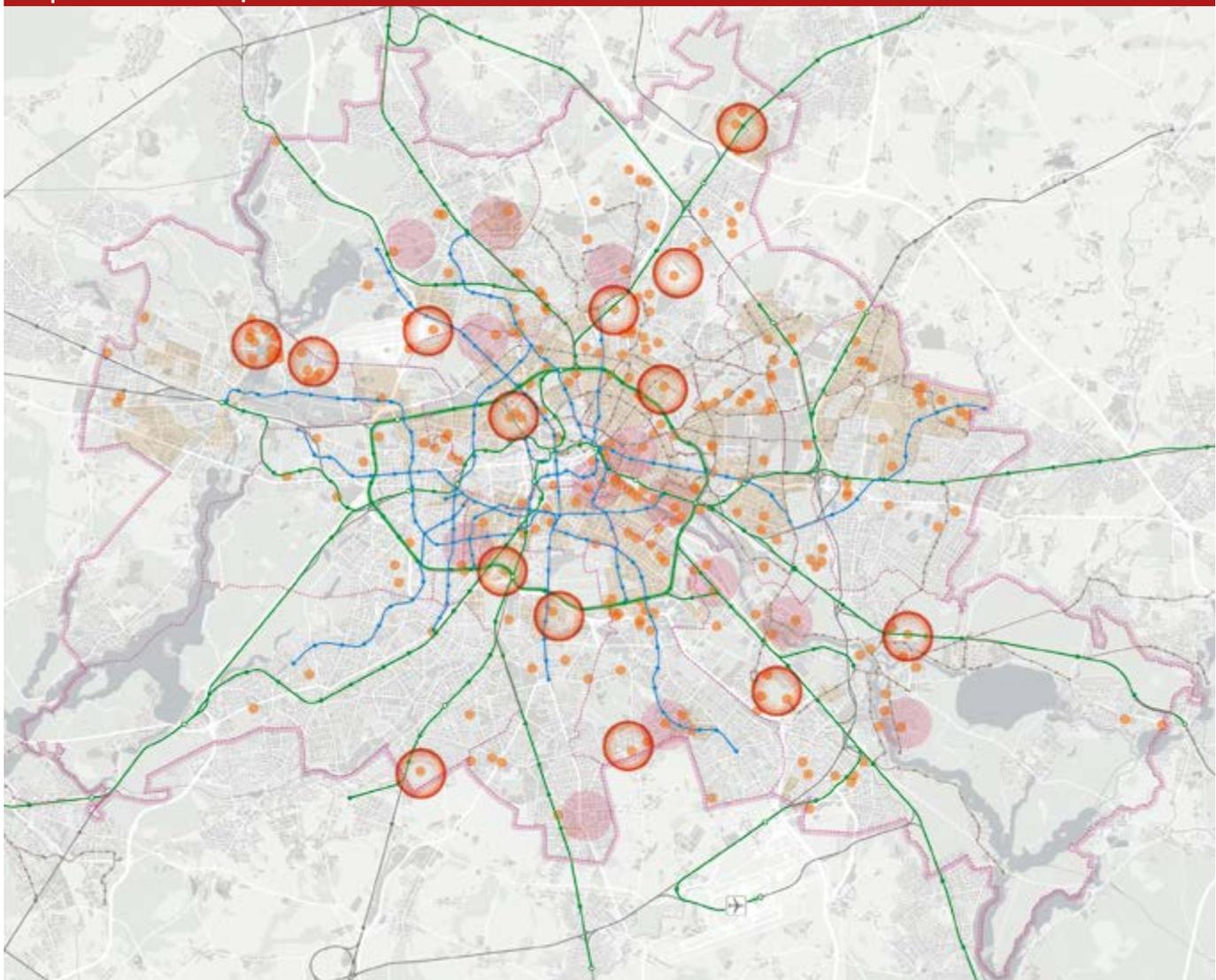
Der StEP Wohnen 2030 stellt die prioritären Schwerpunkte des Wohnungsneubaus und der quartiersbezogenen Bestandsentwicklung dar. Zentrale Elemente sind dabei

- die 14 neuen Stadtquartiere,
- die Wohnungsneubaupotenziale ab 200 Wohneinheiten,
- 30 Siedlungen der Nachkriegszeit, die für eine bauliche und funktionale Weiterentwicklung besonders geeignet sind,

■ Städtebaufördergebiete und soziale Erhaltungsgebiete

Die Aussagen des Plans »Räumliche Schwerpunkte« (Abb. 04) werden auf den folgenden Seiten näher erläutert sowie in vertiefenden Plänen räumlich differenziert dargestellt und qualitativ konkretisiert (u.a. zeitliche Realisierbarkeit, Potenziale für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau).

04 | Räumliche Schwerpunkte



- | | | |
|---|-----------------------------|------------------------|
| Neue Stadtquartiere | U-Bahn mit Bahnhof | S-Bahn-Ring |
| Weiterentwicklung bestehender Siedlungen | S-Bahn mit Bahnhof | S- und Regionalbahnhof |
| Wohnungsneubaupotenziale ab 200 Wohneinheiten | Regionalbahn mit Bahnhof | Flughafen BER |
| Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete*(nachrichtliche Übernahme) | Straßenbahn mit Haltestelle | |

Datenstand: 15. April 2019 - © SenStadtWohn | Referat I A

* Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete)

Räumliche Schwerpunkte I

14 neue Stadtquartiere

14 neue Stadtquartiere sind die bedeutendsten Wohnungsbauprojekte in der Stadt. Sie gehören prinzipiell zur Kategorie »Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen«, werden aber aufgrund ihrer Bedeutung als eigene Kategorie dargestellt.

Die Standorte liegen weitestgehend in den vier Entwicklungsräumen. Meist sind es brachgefallene innerstädtische Konversionsstandorte. Einige wenige belegen aber auch zusammenhängende unbebaute Flächen am Stadtrand. Die 14 neuen Stadtquartiere umfassen circa 20 Prozent des gesamten Neubaupotenzials. Der Anteil landeseigener Flächen ist an allen 14 Standorten hoch.

Was soll geschehen?

Entstehen sollen lebendige Quartiere mit sozialer und funktionaler Mischung. Dazu gilt es, gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zu integrieren, Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen zu schaffen und eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, eigene Identität und eine enge Beziehung zum umgebenden Stadtraum sicherzustellen.

Die neuen und erweiterten Angebote der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung und innovative Mobilitätskonzepte sollen die speziellen stadträumlichen und geografischen Gegebenheiten einbeziehen.

Die Vorhaben qualifizieren umliegende Bestandsstrukturen und können Defizite ausgleichen, die dort bestehen.

Landeseigene Flächen eröffnen große Spielräume für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. Sie werden deshalb hauptsächlich an städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauherren vergeben. Kooperationen mit privaten Wohnungsunternehmen (über Grundstücksvergabe und städtebauliche Verträge) stärken das Segment weiter. Auch innovative, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen sollen möglich sein.

Was ist zu beachten?

Gemeinsame und quartierspezifische Leitlinien, Wettbewerbe und gutachterliche Verfahren sichern eine hohe Qualität von Städtebau, Architektur und Freiräumen (flächen sparend, ökologisch, energieeffizient, verkehrsvermeidend und in angemessener Dichte).

Der Bau ganzer Stadtquartiere erfordert lange Planungsvorläufe und hohe Investitionen in die Infrastruktur. Kernherausforderungen sind deshalb, die Finanzierung zu sichern, alle erforderlichen Planungsschritte früh einzuleiten, die technische, verkehrliche, soziale und grüne Infrastruktur rechtzeitig herzustellen und die Menschen vor Ort wie auch alle anderen Akteure früh einzubinden.



Bisher prägt nur Gewerbe die Insel Gartenfeld. Jetzt wächst auf 59 ha eine lebendige Mischung: 3.500 bis 4.000 neue Wohnungen städtischer und privater Bauherren, Gewerbe und ein Schulcampus werden hier entstehen.

Insel Gartenfeld in Berlin-Spandau

© Dirk Laubner

Räumliche Schwerpunkte II

Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen

Wohnungsbaustandorte mit einem Potenzial von 200 Wohnungen und mehr haben aufgrund ihrer Größe hohe Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Sie bilden die zweite Kategorie der räumlichen Schwerpunkte im StEP Wohnen 2030.

Stadträumlich verteilen sich diese Standorte dispers über die gesamte Stadt. Sie sind weitgehend in bestehende Strukturen eingebunden und infrastrukturell gut erschlossen. Die Vorhaben tragen so auch zur Stadtreparatur bei.

Was soll geschehen?

Gemeinwohlorientierter Wohnraum soll an zahlreichen Standorten vor allem auf landeseigenen Flächen und über städtebauliche Verträge geschaffen werden.

An geeigneten Standorten sind Mischformen und kombinierte Projekte aus Wohnen und sozialer Infrastruktur anzustreben. Wo vorhanden, kann technische, verkehrliche, soziale und grüne Infrastruktur mitbenutzt werden. Wo nötig, müssen Wohnfolgeeinrichtungen ergänzt und erweitert werden.

Der Vertiefungsplan (Abb. 05) zeigt die stadträumliche Verteilung der Neubaupotenziale ab 50 Wohneinheiten (WE). Er unterscheidet die Potenziale zugleich nach zeitlicher Realisierbarkeit und nach überwiegendem Eigentumsverhältnis.

Die Potenziale sind in drei Größenklassen dargestellt.

- 50 bis 199 WE
- 200 bis 999 WE
- 1.000 und mehr WE

Die zeitliche Realisierbarkeit wurde auf Grundlage des WoFIS eingeschätzt. Sie ist durch Farben wiedergegeben:

- Grün: kurzfristig (binnen 3 Jahren realisierbar oder bereits in Realisierung)
- Gelb: mittelfristig (binnen 7 Jahren realisierbar)
- Orange: langfristig (binnen 12 Jahren realisierbar)
- Blau: Potenzialflächen mit Prüfauftrag

Die Eigentumsverhältnisse sind durch die Form der Symbole unterschieden:

- Kreis: überwiegend privat (einschließlich Genossenschaften)
- Quadrat: überwiegend landeseigen

Die großen Kreise kennzeichnen die Standorte der 14 neuen Stadtquartiere.

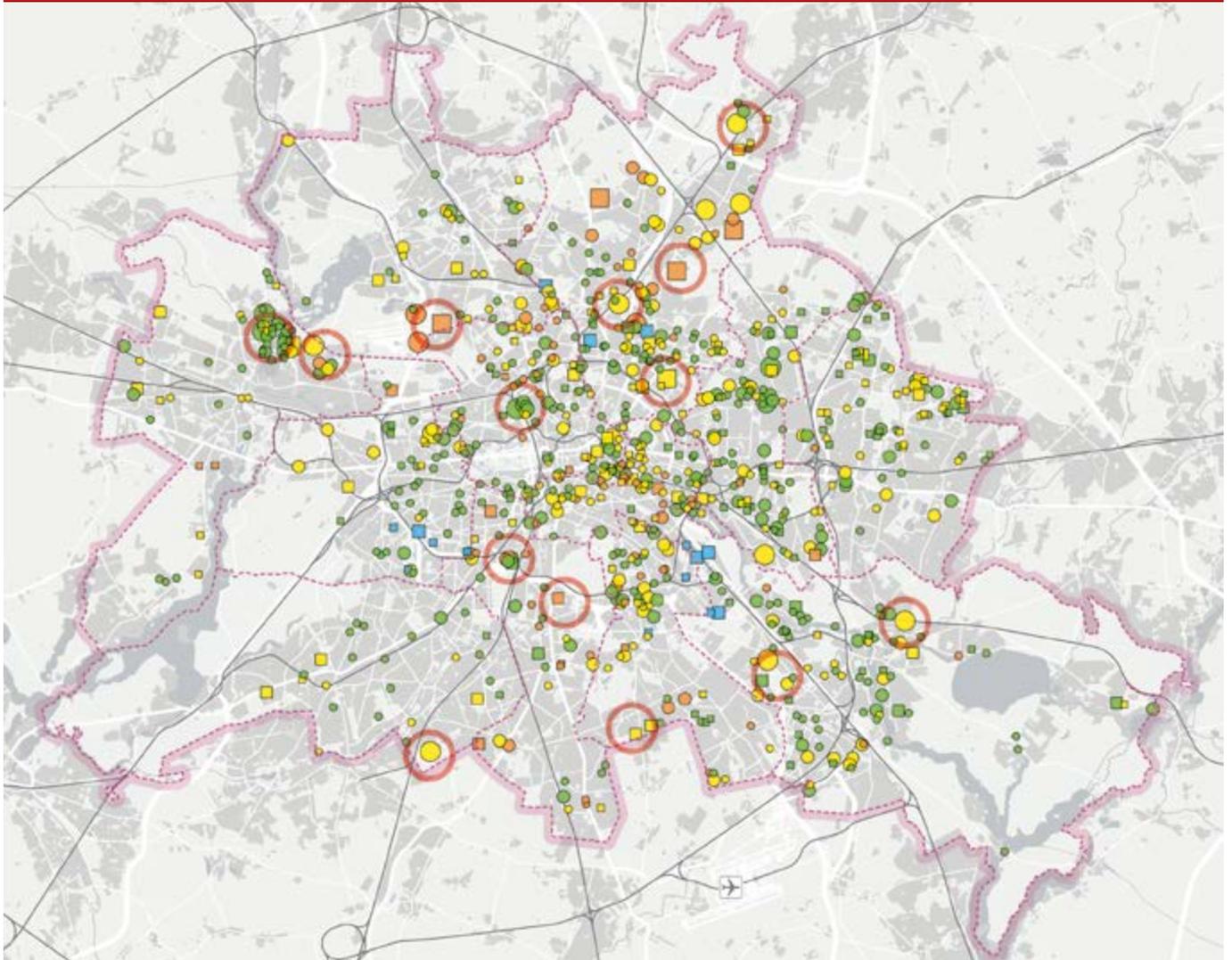
Auch in der gut erschlossenen Innenstadt gibt es teils große Flächen, auf denen Wohnungen entstehen können. Sie sollen als erste bebaut werden.

Prenzlauer Allee



© Till Budde

05 | Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale


Wohnungsneubaupotenziale ab 50 Wohneinheiten (WE)

- ◻ 50–199 Wohneinheiten
- ◻ 200–999 Wohneinheiten
- ◻ 1.000 und mehr Wohneinheiten
- Überwiegend landeseigen*
- Überwiegend nicht landeseigen

- Kurzfristig (inkl. in Realisierung)
- Mittelfristig
- Langfristig
- Potenzialflächen mit Prüfauftrag

- Neue Stadtquartiere

Verkehr

- Bahnstrecke
- ✈ Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße

* über 50% der Fläche; inklusive landeseigene Betriebe und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

Datenstand: 15. April 2019 · © SenStadtWohn | Referat I A

Das Mengengerüst des StEP Wohnen 2030 enthält auch eine Auswahl für Wohnungsbau besonders geeigneter landeseigener Flächen, die im FNP als Bauflächen dargestellt sind und aktuell als Kleingärten genutzt werden. Diese Kleingartenanlagen sollen nach Möglichkeit nicht in Anspruch genommen werden. Schutzfristen vor einer Inanspruchnahme werden über den Kleingartenentwicklungsplan festgelegt. Im Kleingartenentwicklungsplan ist eine Schutzfrist bis 2030 vorgesehen. Wenn ein weitergehender Schutz nicht möglich ist, sind Ersatzgärten in räumlicher Nähe zu schaffen. Es ist zu prüfen, inwieweit der erforderli-

che Wohnungsbau auf anderen Flächen möglich ist. Dazu wird bis Ende des Jahres 2020 ein strukturierter Prüfprozess konzipiert, der zügig Klarheit schaffen soll, ob Wohnungsbaupotenziale nach Auslaufen der Schutzfrist in Anspruch genommen werden müssen beziehungsweise wo Möglichkeiten einer dauerhaften Sicherung bisher ungesicherter landeseigener Kleingärten bestehen. Dabei ist die Notwendigkeit zu berücksichtigen, im Land Berlin in ausreichendem Umfang gemeinwohlorientierten Wohnraum zu errichten. Durch eine aktive Ankaufspolitik müssen zusätzlich neue Grundstücke für Wohnungsbau und Ersatzgärten gewonnen werden.

Räumliche Schwerpunkte III

Weiterentwicklung bestehender Siedlungen

Siedlungen, die zwischen 1949 und 1992 entstanden sind, bieten häufig bedeutende Potenziale, um durch Aufstockung, Anbauten und Ergänzungsbauten neue Wohnungen zu schaffen. Sie bilden die dritte Kategorie der räumlichen Schwerpunkte im StEP Wohnen 2030.

Der Ansatz, diese Siedlungen der Nachkriegszeit weiterzuentwickeln, ist konsequent im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen, möglichst geringer Eingriffe in Natur und Landschaft und der Nutzung vorhandener Strukturen.

In innerstädtischen Lagen finden sich vor allem Siedlungen der 1950er- bis 1970er-Jahre, in Stadtrandlagen vor allem solche der 1960er- bis 1980er-Jahre. Wesentliche Kriterien, welche Siedlungen sich besonders eignen, sind ihr relevantes Potenzial an zusätzlichen Wohnungen, eine gute ÖPNV-Anbindung und größere Bestände an städtischen oder genossenschaftlichen Wohnungen.

Was soll geschehen?

Große Anteile an Landes- oder genossenschaftlichem Eigentum bieten besonderes Potenzial für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, das durch teilräumliche Planungen noch näher zu quantifizieren ist.

Das Wohnungsangebot soll bedarfsgerecht qualifiziert und um bislang fehlende Angebote wie barrierefrei nutzbare Wohnungen ergänzt werden.

Die bestehenden Infrastrukturen gilt es aufzuwerten und das Wohnumfeld anzupassen und nachhaltig zu entwickeln.

Was ist zu beachten?

Kleinteilige Entwicklungen scheinen vordergründig einfach realisierbar, stoßen aber häufig auf Akzeptanzprobleme vor Ort. Für die Bewohner und Bewohnerinnen muss deshalb ein Mehrwert erkennbar sein. Sie früh einzubinden, lässt bedarfsgerechtere Ergebnisse erwarten, kann Widerstände vermeiden und damit den Planungs- und Umsetzungsprozess beschleunigen. Die für eine Beteiligung erforderlichen Ressourcen sind von Anfang an einzuplanen.

Bestand und Neubebauung sollen ganzheitlich entwickelt werden. Das erfordert ein schlüssiges integriertes Gesamtkonzept für das Quartier. Bei der Umsetzung der komplexen Aufgabe sind besonders die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Träger gemeinsam und im Konsens mit Bezirken und Senat gefordert.

Die Auswahl der Schwerpunkte wurde zwischen Senatsverwaltung, Bezirken, städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und anderen Akteuren abgestimmt. Der Vertiefungsplan (Abb. 06) unterscheidet sie nach Priorität:

Priorität I: Untersuchungsgebiete

Hier besteht Konsens zwischen den Genannten im Hinblick auf die städtebauliche Weiterentwicklung, oder es werden bereits Planungen durchgeführt.

Priorität II: Prüfgebiete

Auch diese Siedlungen eignen sich aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur grundsätzlich für eine Weiterentwicklung und Ergänzung. Hier steht die strategische Klärung der Rahmenbedingungen im Vordergrund.

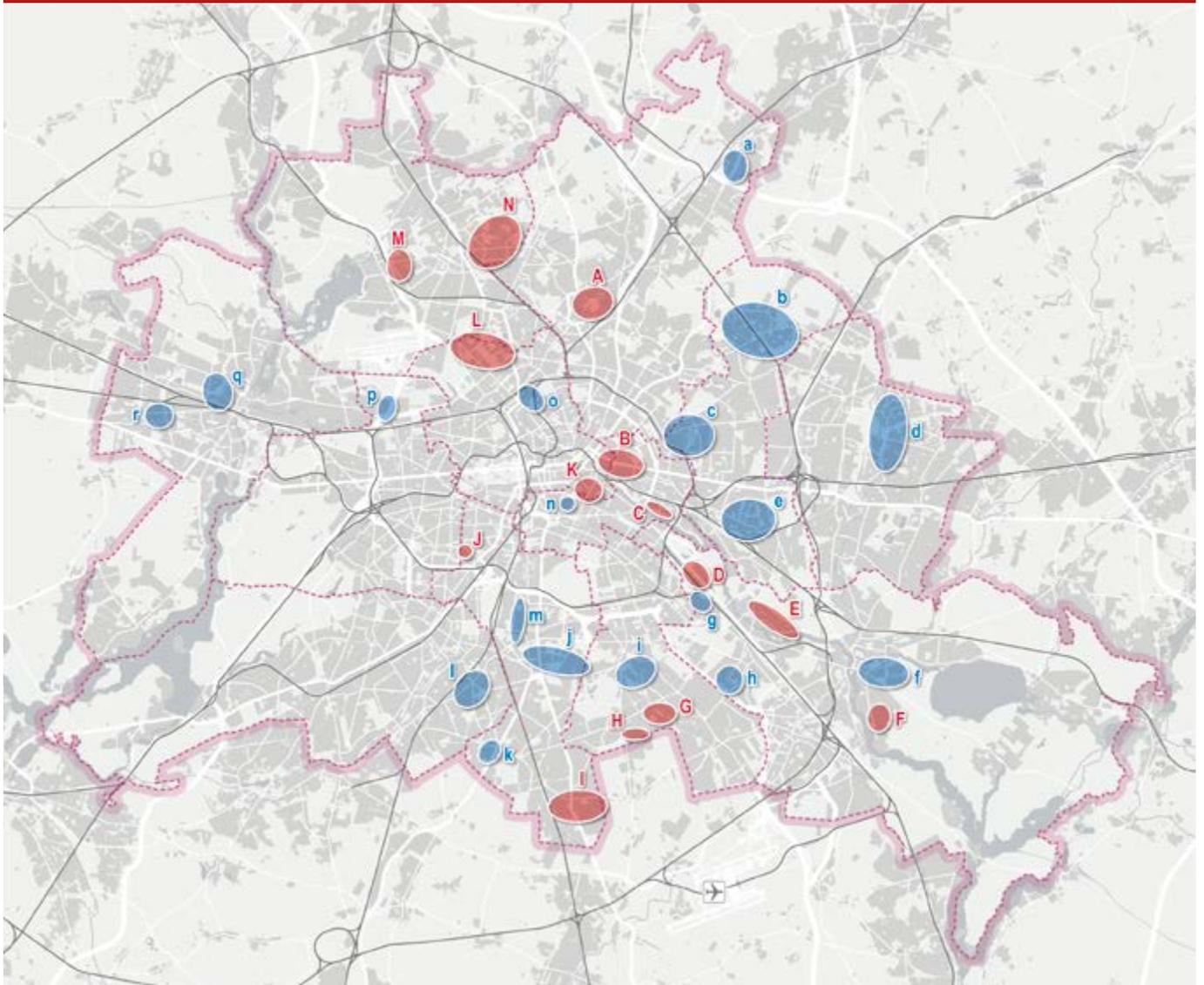
Weiterentwicklung bestehender Siedlungen, z.B. durch behutsame Aufstockung. Damit einhergehende Maßnahmen im Wohnumfeld können die Lebensqualität in der Siedlung für alle verbessern.

Schwelmer Straße



© Till Budde

06 | Weiterentwicklung bestehender Siedlungen


Priorität I

 Untersuchungsgebiete

Es besteht Konsens zwischen zentralen Akteuren (Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft) im Hinblick auf eine städtebauliche Weiterentwicklung oder es werden bereits konkrete Planungen durchgeführt. Die Potenziale sind teils noch nicht klar definiert und es besteht weiterer Planungsbedarf für eine Umsetzung.

- A** Stiftsweg / Kavaliertstraße (Pankow)
- B** Friedrichshain-West (Friedrichshain-Kreuzberg)
- C** Stralauer Allee (Friedrichshain-Kreuzberg)
- D** Plänterwald (Treptow-Köpenick)
- E** Oberschönevide (Treptow-Köpenick)
- F** Wendenschloß (Kietzer Feld) (Treptow-Köpenick)
- G** Gropiusstadt Nord/Südwest (Neukölln)
- H** Ringslebenstraße (Neukölln)
- I** John-Locke-Straße (Tempelhof-Schöneberg)
- J** Meraner Straße (Tempelhof-Schöneberg)
- K** Heinrich-Heine-Viertel (Mitte)
- L** Schillerhöhe / Afrikanisches Viertel (Mitte)
- M** Ziekowstraße (Reinickendorf)
- N** Märkisches Viertel (Reinickendorf)

Priorität II

 Prüfgebiete

Auf Grund der städtebaulichen Struktur liegt eine grundsätzliche Eignung für eine Weiterentwicklung vor. Für diese Siedlungen ist eine ganzheitliche Analyse der Rahmenbedingungen hinsichtlich möglicher Maßnahmen und ihrer Realisierung erforderlich.

- a** Buch Süd (Pankow)
- b** Neu-Hohenschönhausen (Lichtenberg)
- c** Fennpfuhl (Lichtenberg)
- d** Hellersdorf (Marzahn-Hellersdorf)
- e** Friedrichsfelde Süd (Lichtenberg)
- f** Allendeiviertel (Treptow-Köpenick)
- g** Baumschulenweg (Treptow-Köpenick)
- h** Johannisthal (Treptow-Köpenick)
- i** Britz (Neumarkplan, Gutschmidtstraße Nord, Grüner Weg West) (Neukölln)
- j** Eisenacher Straße / Dardanellenweg / Gersdorfstraße (Tempelhof-Schöneberg)

- k** Hildburghäuser Straße / Luckeweg (Steglitz-Zehlendorf)
- l** Lankwitz (Steglitz-Zehlendorf)
- m** Manteuffelstraße / Alboinstraße (Tempelhof-Schöneberg)
- n** Franz-Künstler-Straße (Friedrichshain-Kreuzberg)
- o** Ackerstraße (Mitte)
- p** Halemweg (Charlottenburg-Wilmersdorf)
- q** Georg-Ramin-Siedlung (Spandau)
- r** Louise-Schroeder-Siedlung (Spandau)

Verkehr

-  Bahnstrecke
-  Flughafen BER
-  Bundesautobahn
-  Bundesstraße

Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau

Eine zentrale Herausforderung ist die Schaffung bezahlbarer Wohnungen – und damit der gemeinwohlorientierte Wohnungsneubau. Dieses Thema lässt sich nur ansatzweise räumlich konkretisieren. In Abbildung 04 (räumliche Schwerpunkte) findet es deshalb keinen Niederschlag. Auch die Darstellungen im Vertiefungsplan gemeinwohlorientierter Wohnungsbau (Abbildung 07) sind lediglich eine Annäherung.

Mengengerüst

Die Hälfte des Wohnungsneubaus bis 2030 soll im gemeinwohlorientierten Sektor entstehen. Das sind rund 100.000 Wohnungen. Errichtet werden sie:

- von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- von Wohnungsgenossenschaften
- von anderen gemeinwohlorientierten Trägern
- von sonstigen, privaten Bauherren – vor allem über die Mindestanteile mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Bis zu 80.000 Wohnungen davon können derzeit konkret benannt werden: über Projekte von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und von Wohnungsgenossenschaften sowie über Potenziale auf weiteren, landeseigenen Flächen.

Hinzu kommen rund 10.000 Wohnungen, für die eine Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung oder des besonderen Städtebaurechts bereits vereinbart wurde oder zu erwarten ist.

Herausforderungen

Voraussetzung ist allerdings, dass die Potenziale in vollem Umfang umgesetzt werden können. Das ist vor allem deshalb nicht selbstverständlich, weil auch Flächen enthalten sind, die im stadtpolitischen Diskurs noch umstritten sind.

Sollten sich Potenziale nicht realisieren lassen, sind dafür alternative Standorte zu finden. Ansonsten verringert sich das gemeinwohlorientierte Potenzial entsprechend.

Um das Ziel von 100.000 gemeinwohlorientierten Wohnungen bis 2030 zu erreichen, bleibt ein Bedarf von mindestens 10.000 weiteren Wohnungen in diesem Sektor. Ihn zu decken, erfordert die Mitwirkung der übrigen, privaten Akteure am Wohnungsmarkt. Dafür sind die vorhandenen Instrumente – insbesondere das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung – konsequent zu nutzen und weiterzuentwickeln.

Abbildung 07 zeigt eine Annäherung an die gemeinwohlorientierten Neubaupotenziale auf zwei Ebenen:

- Im Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) derzeit enthaltene gemeinwohlorientierte Potenzialflächen (Das sind Vorhaben von städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und weitere Potenziale auf landeseigenen Flächen.) sowie Standorte, für die das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eingesetzt wird oder voraussichtlich zur Anwendung kommt (Das sind Vorhaben, für die ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde oder bei denen die Grundzustimmung zu einem solchen erteilt ist.)
- Schwerpunktbereiche der baulichen Weiterentwicklung bestehender Siedlungen beider Prioritätsstufen

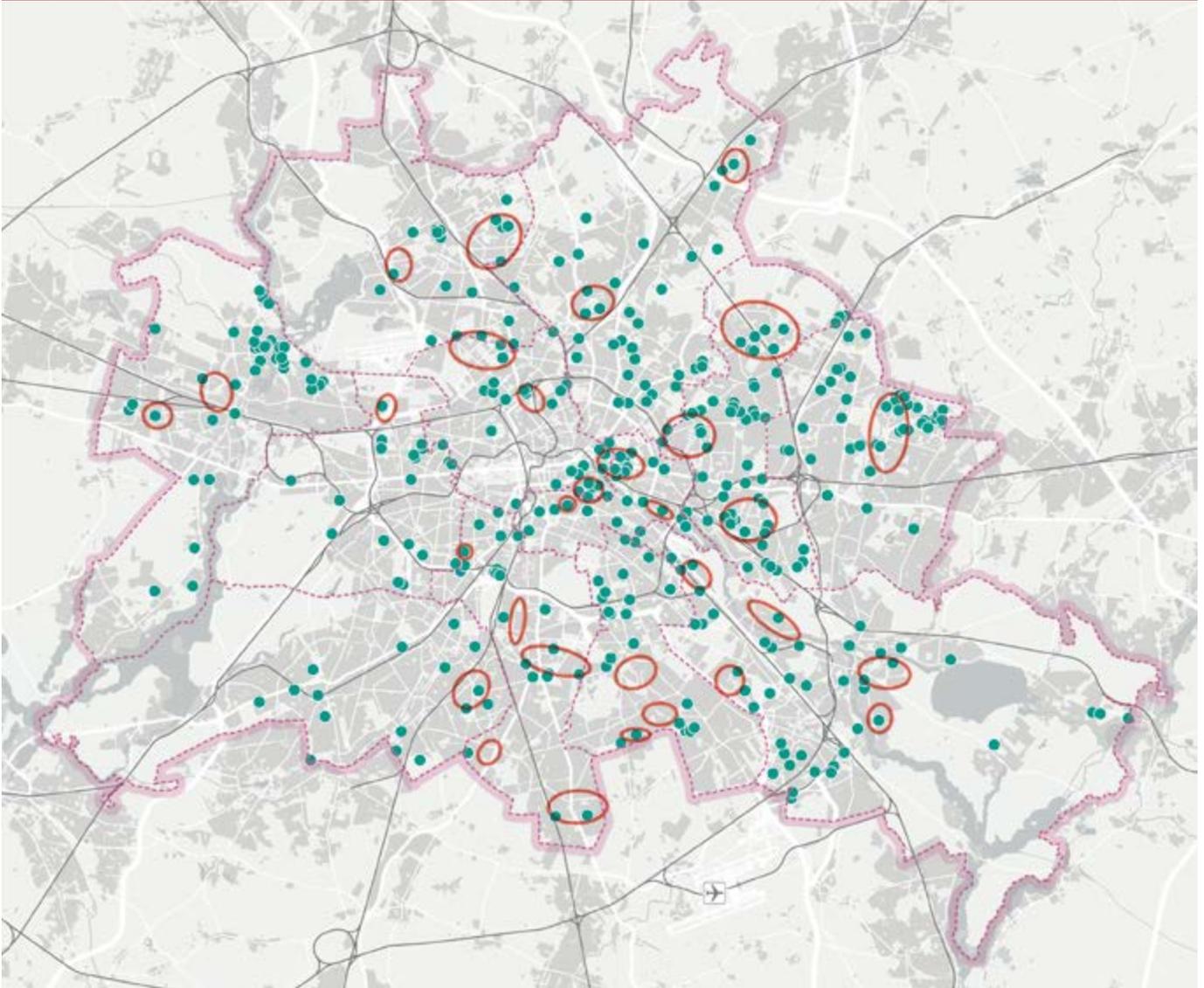
In Berlin entstehen neue gemeinwohlorientierte Wohnungen und Siedlungen von hoher Qualität. Die Pepitahöfe in der Wasserstadt Oberhavel sind ein Beispiel dafür.

Pepitahöfe



© Till Budde

07 | Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau



Wohnungsneubaupotenziale ab 50 Wohneinheiten

- Überwiegend gemeinwohlorientierter Wohnraum und/oder Anwendung »Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung«*

* ab 50 Wohneinheiten bzw. über 50% der Fläche

Weiterentwicklung bestehender Siedlungen

- Priorität I und Priorität II

Verkehr

- Bahnstrecke
- ✈ Flughafen BER
- ▬ Bundesautobahn
- ▬ Bundesstraße

Datenstand: 15. April 2019 · © SenStadtWohn | Referat I A

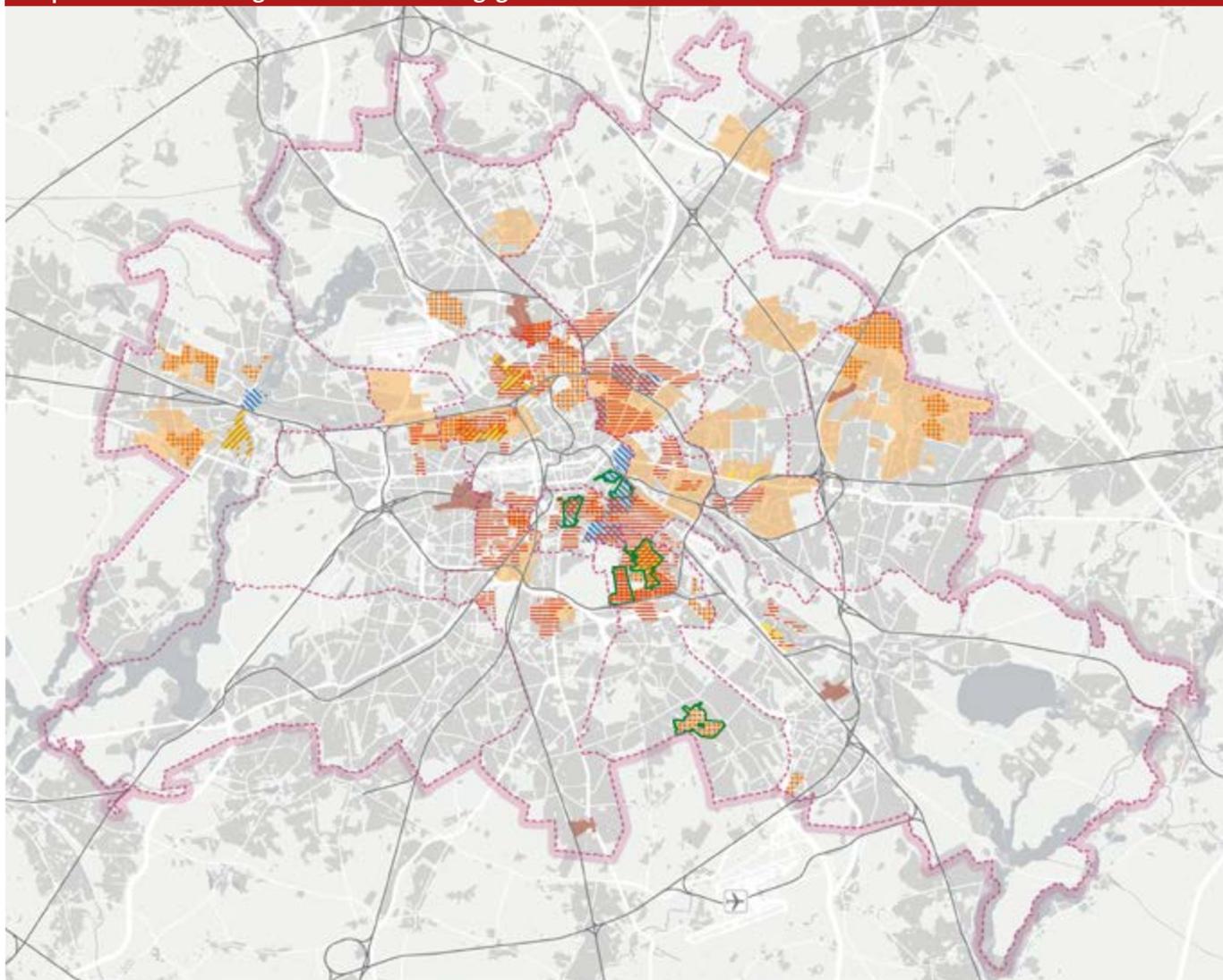
Städtebaufördergebiete und soziale Erhaltungsgebiete

(nachrichtliche Übernahme)

Neben dem Neubau hat auch die Entwicklung des Wohnungsbestands (gerade im Hinblick auf bezahlbare Wohnungen) und des Wohnumfelds große Bedeutung. Städtebaufördergebiete und soziale Erhaltungsgebiete bilden deshalb eine weitere Kategorie der räumlichen Schwerpunkte im StEP Wohnen 2030. Die vorhandenen Qualitäten dieser Programmgebiete werden behutsam gestärkt und

ausgebaut. Dabei werden die Interessen der Menschen vor Ort berücksichtigt. Wo möglich und sinnvoll, werden Synergien mit den geplanten Neubauvorhaben hergestellt. Abb. 08 zeigt die aktuellen Programmgebiete der Städtebauförderung und die derzeitigen sozialen Erhaltungsgebiete. Vorbereitungen zur Festlegung weiterer Städtebaufördergebiete und sozialer Erhaltungsgebiete laufen bereits.

08 | Städtebauförderung und soziale Erhaltungsgebiete



Städtebaufördergebiete*

- Stadtbau
- Soziale Stadt (QM)
- Aktive Zentren
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Zukunft Stadtgrün

Soziale Erhaltungsgebiete*

- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzgebiete)

* bestehende Gebiete

Sanierungsgebiete*

- Sanierungsgebiete

Verkehr

- Bahnstrecke
- Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße

Datenstand: 15. April 2019 · © SenStadtWohn | Referat I A

Zentrale Handlungsfelder

Das räumliche Leitbild und die räumlichen Schwerpunkte der Neubau- und Bestandsentwicklung zeigen, wo sich die künftige Wohnungsbauentwicklung in der Stadt schwerpunktmäßig vollziehen kann.

Die Flächenpotenziale in Berlin reichen quantitativ aus, um den Bedarf an neuen Wohnungen bis 2030 zu decken.

Entscheidend ist nun zum einen, dass der Wohnungsbau im erforderlichen Umfang tatsächlich realisiert wird. Zum Zweiten muss der Wohnungsbau bedarfsgerecht, das heißt vor allem als bezahlbarer Wohnraum entstehen. Und zum Dritten gilt es, Stadtentwicklung als langfristige Aufgabe zu begreifen, die über kurzfristige Marktzyklen und Legislaturperioden hinweg mit Weitsicht, Stetigkeit und langem Atem eine langfristige strategische Zukunftssicherung betreibt.

Drei Handlungsfelder sind deshalb für den StEP Wohnen 2030 entscheidend:

Handlungsfeld I

Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale

Handlungsfeld II

Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen

Handlungsfeld III

Strategische Zukunftssicherung der Wohnungsbauentwicklung

Im Folgenden werden für jedes der drei Handlungsfelder die Ziele, Herausforderungen und Zielkonflikte benannt und Instrumente und Maßnahmen aufgelistet: solche, die in Berlin bereits erfolgreich angewandt werden, und solche, die für den weiteren Handlungsbedarf erforderlich scheinen.

Handlungsfeld I

Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale

Ziele

- Bis 2030 194.000 neue Wohnungen bauen
- Schaffung von Planungs- und Baurecht beschleunigen
- Baurecht beschleunigt umsetzen (Realisierung)
- Akzeptanz für Neubau in der Stadtgesellschaft erhöhen
- Neubauvolumen stadträumlich ausgewogen verteilen
- Technische, verkehrliche, soziale und grüne Infrastruktur sichern und weiterentwickeln

Herausforderungen und Zielkonflikte

- Hohes und weiter steigendes Preisniveau im Immobilien- und Bausektor
- Begrenzte Personalausstattung in den Bau- und Umweltverwaltungen
- Beschränkte Kapazitäten der Bauwirtschaft
- Fehlende Akzeptanz für Bauvorhaben in der Nachbarschaft
- Sicherung ökologischer Ausgleichs- und Ersatzflächen
- Beschränkter Einfluss des Landes auf private Flächen
- Verkaufspolitik des Bundes

- Teilweise nicht ausreichende Infrastrukturausstattung
- Zeitaufwendige und kostenintensive Regelungen und Vorschriften
- Zielkonflikt Quantität und Schnelligkeit versus Qualität im Wohnungsbau

Wichtige bestehende Instrumente und Maßnahmen

Rechtlich/administrativ

- Instrumente des besonderen Städtebaurechts wie städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- Vorkaufsrechte
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / städtebauliche Verträge

Organisatorisch

- Wohnungsbauleitstelle
- Clearingverfahren

- Jour fixe Neubau (regelmäßige Abstimmungsgespräche zwischen Senats- und Bezirksverwaltungen und zwischen Senatsverwaltung und städtischen Wohnungsbaugesellschaften)
- Personelle Verstärkung in den Planungs-, Bau- und Umweltverwaltungen
- Baukollegium und Planungswettbewerbe
- Handbuch Partizipation
- Leitlinien für Partizipation der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Planerisch

- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne
- Stadtentwicklungspläne
- Teilräumliche Konzepte
- Integrierte Planungskonzepte für Neubauquartiere
- Soziale Infrastrukturkonzepte der Bezirke
- Fachplanungen für den Bereich Jugendhilfe und Schule, unter anderem Kitaplatz- und Schulentwicklungsplanung
- Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS
- ExWoSt-Modellvorhaben Innenentwicklungsmanagement Berlin

Kooperation

- Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung mit den Bezirken
- Berliner Genossenschaftsdialog

Förderung

- Wohnungsbauförderung
- Sonderzuweisung Wohnungsbau
- Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA)

Liegenschaftspolitik

- Transparente Liegenschaftspolitik (Konzeptverfahren / Einbringung / Grundstücksvergabe im Erbbaurecht)

Handlungsbedarf: zusätzlich erforderliche Instrumente und Maßnahmen

Rechtlich/administrativ

- Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus vom September 2018 umsetzen
- Planungsrechtliche Baugebote prüfen, um den Bauüberhang abzubauen und ein spekulatives Zurückhalten oder Weiterveräußern genehmigter Projekte zu vermeiden
- Instrumente des Städtebaurechts, die sich dazu eignen, Baurecht zu schaffen, gezielt einsetzen (zum Beispiel Umlegung, Baulanderschließungsfonds oder Ökokonten)
- Weitere Überfrachtung der Bebauungsplanverfahren vermeiden
- Vorkaufsrechtsverordnungen verstärkt anwenden und Vorkaufsrechtsgebiete festlegen
- Dachausbau und Aufstockung vereinfachen (zum Beispiel durch Aufzugskomponente im Neubauförderprogramm WFB 2018)

Vorrangige Aufgabe ist es, die in der Stadt vorhandenen Potenzialflächen zu aktivieren.

Prenzlauer Allee



© Til Budde

- Grundsteuer im Sinne einer Bodenwertsteuer neu regeln – mit dem Ziel, Anreize zur Flächenaktivierung zu schaffen und Grundstücksspekulation einzuschränken

Organisatorisch

- Task Force Stadtquartiere und Entwicklungsräume
- Personelle Ausstattung von Bezirken und Senat in den Bereichen weiter verbessern, die für beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren relevant sind
- Ausgleichsmanagement beschleunigen
- Bearbeitungsdauer in den Grundbuchämtern reduzieren – bei Flurstücksteilungen, Grundstücksbildungen und Baulasteintragungen
- Planungsprozess für die bauliche Weiterentwicklung bestehender Siedlungen koordinieren und intensivieren
- Innenentwicklungsmanagement etablieren (unter anderem durch proaktive Bauberatung), um Flächenpotenziale zu aktivieren
- Öffentlichkeitskampagne zum Wohnungsneubau
- Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung

Planerisch

- Verstärkt neuen Gebietstyp »urbanes Gebiet« in der Bauleitplanung anwenden, um Nutzungsmischung und angemessene Dichten zu vereinfachen
- Größere Einzelhandelsflächen, Fachmärkte und Parkgaragen verstärkt mit Geschossen für Wohnen und andere urbane Nutzungen überbauen
- Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl in der aufgelockerten Bauweise angemessen erhöhen, vor allem im Umfeld von S-, U- und Straßenbahnhaltstellen
- Einsatz serieller, elementierter und modularer Bauweisen prüfen, soweit sie die funktionale, städtebauliche und gestalterische Qualität wahren

Handlungsfeld II

Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen

Ziele

- Die Hälfte des Wohnungsneubaus bis 2030 im gemeinwohlorientierten Segment realisieren
- In Bestandsquartieren ausgewogene Sozialstrukturen erhalten
- Soziale und funktionale Mischung fördern
- Wohnungsbestand zukunftssicher qualifizieren und dabei Bezahlbarkeit erhalten

Kooperation

- Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstetigen (siehe auch Handlungsfeld II)
- Genossenschaftsdialog weiterführen (siehe auch Handlungsfeld II)
- Bündnisse für Wohnungsbau und Mieterberatung mit den Bezirken verstetigen

Förderung

- Neubauförderung regelmäßig evaluieren und anpassen
- Einsatz von Städtebaufördermitteln als flankierende Maßnahme zum Wohnungsneubau prüfen
- Wohnungsbaugenossenschaften verstärkt unterstützen (siehe auch Handlungsfeld II)
- Innovativen Geschosswohnungsbaus weiter von Landesseite unterstützen, zum Beispiel durch SIWANA-Mittel

Liegenschaftspolitik

- Liegenschaftspolitik weiterentwickeln, um landeseigene Flächen schneller für den Wohnungsneubau zu aktivieren und Grundstücke besser auszunutzen – zum Beispiel durch die Möglichkeit, Nutzungen sozialer Infrastruktur mit Wohnen zu kombinieren

Auf Bundesebene

- Forderung nach Aufnahme des Instruments der Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) ins Baugesetzbuch (BauGB) unterstützen
- Initiativen prüfen, das Städtebau- und Baurecht zu verschlanken, um (Bebauungsplanverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen
- Initiativen zur Überprüfung von Aufwand und Nutzen zeitaufwendiger und kostentreibender Regelungen unterstützen

Herausforderungen und Zielkonflikte

- Hohes und weiter steigendes Preisniveau im Immobilien- und Bausektor
- Begrenzter Anteil landeseigener Flächen
- Vielfältige Nutzungsansprüche an die knappen landeseigenen Flächen
- Mietrecht weitgehend Bundesrecht
- Abriss bezahlbarer Wohnungen

- Auslaufen von Bindungsfristen im sozialen Wohnungsbau
- Zielkonflikt zwischen Wohnungsmodernisierung und Bezahlbarkeit

Wichtige bestehende Instrumente und Maßnahmen

Rechtlich/administrativ

- Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln)
- Soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) in Verbindung mit:
 - Umwandlungsverordnung
 - Vorkaufsrecht
- Sanierungsrecht
- Kappungsgrenzenverordnung
- Mietrecht
- Zweckentfremdungsverbots-Gesetz (ZwVbG)

Organisatorisch

- Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt des öffentlichen Rechts
- Wohnungstauschportal

Planerisch

- Bebauungspläne
- Integrierte Quartierskonzepte

Kooperation

- Kooperationsvereinbarung »Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung« mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

- Berliner Genossenschaftsdialog
- Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung mit den Bezirken
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / städtebauliche Verträge

Förderung

- Wohnungsbauförderung
- Förderung von Neubau und Bestandserwerb bestehender oder neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften
- Unterstützung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS)
- Modernisierungsförderung unter Einbeziehung von Belangen der Mieter und Mieterinnen und der Umwelt
- Sonderzuweisung Wohnungsbau
- Initiativen zur Unterstützung besonderer Wohnformen wie des studentischen Wohnens
- Mietzuschuss im sozialen Wohnungsbau (erster Förderweg)
- Mietenkonzepte im sozialen Wohnungsbau
- Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

Liegenschaftspolitik

- Transparente Liegenschaftspolitik (Konzeptverfahren / Einbringung / Grundstücksvergabe im Erbbaurecht)

Handlungsbedarf: zusätzlich erforderliche Instrumente und Maßnahmen

Rechtlich/administrativ

- Weitere Möglichkeiten der Mietpreis- und Belegungsbindung eruieren – zum Beispiel Bindungsfristen verlängern

Berlin braucht vor allem mehr gemeinwohlorientierte Wohnungen. Gebaut werden sie von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, von Genossenschaften, aber auch von privaten Bauherren, die aufs Gemeinwohl achten.

Treskow-Höfe



© Andreas [Franz Xaver] Süß

- Verlängerung der Umwandlungsverordnung um weitere fünf Jahre ab März 2020 prüfen
- Vorkaufsrecht verstärkt nutzen, um bezahlbare Mieten im Bestand zu sichern
- Die besonderen Rechtsinstrumente in Sanierungsgebieten erweitert einsetzen, um bezahlbare Mieten in Bestand und Wohnungsneubau zu sichern
- Private Akteure verstärkt für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau aktivieren

Organisatorisch

- Planungskompetenzen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften weiter qualifizieren und ihre Planungs- und Baukapazitäten ausweiten
- Wohnungstauschportal ausbauen

Planerisch

- Flächen verstärkt für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau prüfen und aktivieren (vor allem für städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, soziale Träger und Stiftungen)
- Weitere Sanierungsgebiete und Soziale Erhaltungsgebiete prüfen
- Abriss günstigen Wohnraums vermeiden

Kooperation

- Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstetigen
- Ortsansässige Einzeleigentümer und Wohnungsbaugesellschaften gegenüber ausschließlich gewinnorientierten großen Immobilienfonds stärken – zum Beispiel über bezirkliche Stiftungen

Förderung

- Förderzahlen auf jährlich 5.000 Wohnungen erhöhen, davon rund 3.000 Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- Eigenkapitalaufstockung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften prüfen
- Wohnungsbaugenossenschaften stärker unterstützen – zum Beispiel durch finanzielle Förderung, erleichterten Zugang zu landeseigenen Grundstücken, verbesserte Konditionen bei der Vergabe landeseigener Grundstücke in Erbpacht, Beteiligung an größeren Neubustandorten (20-Prozent-Quote bei den 14 neuen Stadtquartieren) und Unterstützung der Idee eines Genossenschaftscampus, auf dem mehrere Genossenschaften gemeinsam ein größeres Wohnquartier entwickeln

- Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA) einsetzen, um im Rahmen des Programms experimenteller Wohnungsbau innovativen Geschosswohnungsbau und den Wohnungsbau für besondere Bedarfsgruppen zu fördern
- Sozialverträgliche Modernisierung fördern

Liegenschaftspolitik

- Liegenschaftspolitik weiterentwickeln, um gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu stärken – zum Beispiel durch Vergabe in Erbpacht als Regelvergabe, flexible, wirtschaftliche Erbpachtkonditionen oder eine verstärkte Vergabe an besondere, etwa gemeinwohlorientierte Zielgruppen im Rahmen von Konzeptverfahren

Auf Bundesebene

- Darauf drängen, dass der Bund wie zugesagt 8.000 Wohnungen realisiert (bundesinduzierter Bedarf)
- laufende Gesetzesnovellen zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs unterstützen:
 - Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent pro Jahr einschränken (Bundestagsbeschluss vom 29. November 2018)
 - Bemessungsgrundlage für den Mietspiegel von vier auf sechs Jahre verlängern
- Sich dafür einsetzen, Mieterhöhungen weiter zu begrenzen – von 20 auf 15 Prozent innerhalb von fünf statt drei Jahren – und Ausnahmeregelungen einzuschränken
- Initiative einbringen, bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten den Genehmigungsanspruch auf Umwandlung in Wohnungseigentum (nach § 172 (4) S. 3 Nr. 6 BauGB) ersatzlos zu streichen
- Initiative prüfen, die Umwandlungsbestimmungen grundsätzlich aus dem besonderen ins allgemeine Städtebaurecht zu verlagern
- Einführung eines neuen Bebauungsplantyps unterstützen, der sich sektoral mit der Schaffung von Wohnraum auch mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung beschäftigt
- Initiative prüfen, die Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft wieder einzuführen
- Initiative prüfen, einen Widmungspreis bei der Umwandlung von Nichtbauflächen in Bauland einzuführen
- Gesetzgebungsüberlegungen zur Anwendung städtebaulicher Verträge in § 34-Gebieten unterstützen – mit dem Ziel, jeweils einen Anteil an gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau zu schaffen

Handlungsfeld III

Strategische Zukunftssicherung der Wohnungsbauentwicklung

Ziele

- Langfristige Flächenvorsorge treffen
- Bezahlbare Wohnungen langfristig sichern
- Ökologische Belange berücksichtigen
- Gemeinsame Positionen zur Zukunftsentwicklung in der Hauptstadtregion
- Kontinuität und langer Atem in der Stadtentwicklungspolitik

Herausforderungen und Zielkonflikte

- Nutzungskonkurrenzen um die begrenzte Ressource Boden
- Gesunkener Anteil landeseigener Flächen
- Hohes und weiter steigendes Preisniveau im Immobilien- und Bausektor
- Klimawandel

Wichtige bestehende Instrumente und Maßnahmen

Rechtlich/administrativ

- Vorkaufsrecht
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / städtebauliche Verträge
- Instrumente des besonderen Städtebaurechts – zum Beispiel städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Planerisch

- Flächennutzungsplan
- Stadtentwicklungspläne
- Teilräumliche Konzepte
- Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS

Kooperation

- Abgestimmte Bevölkerungsprognosen für Berlin und Brandenburg
- Gemeinsame Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm, Landesentwicklungspläne, Raumentwicklungskonzepte)
- Neuer Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) – unter anderem mit Festlegung eines Siedlungssterns als »Gestaltungsraum Siedlung«, zwei neuen Siedlungsachsen nach Werneuchen und Wandlitz und einer Verlängerung der Siedlungsachse nach Oberkrämer
- Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (KNF)

Liegenschaftspolitik

- Transparente Liegenschaftspolitik (Konzeptverfahren / Einbringung / Grundstücksvergabe im Erbbaurecht)

Verantwortungsvolle Stadtentwicklungspolitik verlangt Weitsicht. Berlin muss auch für kommende Generationen Flächenvorsorge treffen.

Karower Kreuz



© Dirk Laubner

Handlungsbedarf: zusätzlich erforderliche Instrumente und Maßnahmen

Rechtlich/administrativ

- Vorkaufsrecht verstärkt anwenden, um im Rahmen der Bodenpolitik Flächen für kommunale Zwecke zu sichern
- Grundsteuer im Sinne einer Bodenwertsteuer neu regeln, um Anreize zur Flächenaktivierung zu schaffen

Organisatorisch

- Gesamtstädtische und teilräumliche Planungen noch besser koordinieren
- Ressortübergreifende Arbeitsgruppe prüfen, um weitere Flächenpotenziale und den Umgang mit ihnen zu ermitteln
- Einrichtung eines Wohnzukunftsthinktanks prüfen – als neues Instrument für Zukunftsforschung, Visionsentwicklung und Verfahrensmonitoring

Planerisch

- Nutzungsmöglichkeiten bei Flächen mit nicht entschiedenen Nutzungsansprüchen systematisch untersuchen und klären
- Nutzungen wie Wohnen, Büro, Hotel, Dienstleistung oder Einzelhandel, die sich nicht gegenseitig stören, auf Grundstücken und innerhalb von Gebäuden stärker mischen (Multifunktionalität)
- Durch vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer integrierten Planung zusätzliche Wohnungsbaupotenziale identifizieren
- Prüfen, ob und welche Verkehrsflächen überbaut werden können, um neue nutzbare Flächen zu schaffen und Missstände in stark belasteten Wohngebieten zu beseitigen
- Wohnungsangebote verstärkt diversifizieren – in Qualität, Dichte und Durchmischung auch im Berliner Umland
- Infrastruktur vorausschauend planen und zeitnah umsetzen
- Bei größeren Vorhaben städtischer und privater Bauherinnen und Bauherren Qualität und Zukunftsfähigkeit durch interdisziplinäre städtebauliche Wettbewerbe und kooperative Verfahren sichern
- Wieder eine integrierte bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) einführen, um die gesamtstädtischen Aussagen der Stadtentwicklungspläne auf teilräumlicher Ebene zu ergänzen und zu konkretisieren

Kooperation

- Überregionale Kooperation zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg, den Umlandgemeinden und den Akteuren der Wohnungswirtschaft verstärken
- Kooperationsmodelle zwischen Umlandgemeinden und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins erweitern.
- Länderübergreifende Analyse der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang fortführen
- Kommunales Nachbarschaftsforum (KNF) Berlin-Brandenburg stärken
- Strategie für die Städte der zweiten Reihe unterstützen
- Schienenverkehr attraktiv weiterentwickeln, um zum einen den unmittelbaren Stadt-Umland-Zusammenhang zu verbessern und zum anderen die Städte der zweiten Reihe in die Entwicklung einbeziehen zu können
- Einzelstrategien für die Siedlungsachsen entlang der radialen Linien des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) entwickeln und länderübergreifend abstimmen

Liegenschaftspolitik

- Liegenschaftspolitik zur langfristigen Zukunftssicherung des Wohnens weiterentwickeln – zum Beispiel durch:
 - Strategischen Flächenankauf ohne konkreten aktuellen Fachbedarf, um eine kommunale Baulandreserve (zum Beispiel für Infrastruktur, Ausgleichsflächen oder kommunalen Wohnungsbau) aufzubauen
 - Prüfung eines kommunalen Baulandbeschlusses, bei dem Baurecht nur geschaffen wird, wenn ein relevanter Anteil der Flächen an die öffentliche Hand übertragen wird
 - Weiterentwicklung des Sondervermögens für Daseinsvorsorge (SODA) zum revolvingenden Fonds

Auf Bundesebene

- Planungs- und Baurecht auf Bundesebene mit dem Ziel weiterentwickeln, Planverfahren zu verschlanken, zu vereinfachen und zu beschleunigen
- Initiativen zur Überprüfung von Aufwand und Nutzen zeitaufwendiger und kostentreibender Regelungen unterstützen

Ausblick

Stadtentwicklung verläuft nicht gleichmäßig. Phasen eines mehr oder weniger starken Wachstums lösen sich ab mit Phasen der Stagnation, mitunter auch der Schrumpfung. Berlin hat in seiner jüngeren Geschichte jede dieser Phasen erlebt. Stadtentwicklungsplanung muss sich darauf einstellen und auf die aktuelle Entwicklung reagieren.

Derzeit erlebt Berlin – wie andere Großstädte in Deutschland auch – eine ausgeprägte Wachstumsphase. Vorrangig kommt es deshalb darauf an, schnellstmöglich das Wohnungsdefizit zu beseitigen, das sich in den letzten Jahren aufgebaut hat, und den zusätzlichen Wohnungsbedarf zu decken, der sich aus dem Wachstum der nächsten Jahre ergeben wird. Der Wohnungsmangel ist eine der Hauptursachen für die dramatisch steigenden Preise im Wohnungs- und Immobiliensektor und deren soziale Folgen.

Entscheidend werden die kommenden Jahre sein. Es gilt, die kurz- und mittelfristigen Wohnungsbaupotenziale zu realisieren. Dabei kommt es auf alle an, die am Wohnungsmarkt agieren.

Stadtentwicklungsplanung hat aber auch die Aufgabe, über das Heute hinauszudenken und die langfristigen Entwicklungslinien im Blick zu haben. Die Grundbedürfnisse bleiben auch in Zukunft bestehen: bezahlbarer Wohnraum, Arbeitsplätze, soziales Leben, Mobilität, eine funktionierende Infrastruktur. Dafür ist Vorsorge zu treffen, und zwar in solchem Umfang, dass auch unerwartete Entwicklungen aufgefangen werden können.

Dazu gehört eine ausreichende Flächenvorsorge im Allgemeinen und ein umfassendes Flächenpotenzial in städtischem Eigentum im Besonderen. Das gilt auch für den kommunalen Wohnungsbestand. Die Erfahrung aus der Vergangenheit lehrt eindringlich, wie bedeutsam diese Komponenten für eine zukunftssichere, sozial und räumlich ausgewogene Stadtentwicklung sind.

Umso wichtiger ist es, diese zentralen Elemente einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit Kontinuität, Beharrlichkeit und langem Atem über Legislaturperioden hinweg im Blick zu behalten und stetig auszubauen.

Der StEP Wohnen 2030 als ein zentraler Baustein der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik reagiert auf die gegenwärtige, ungewöhnlich starke Wachstumsphase, orientiert sich aber gleichwohl an den langfristigen Entwicklungslinien.

Die aktuelle Entwicklung wird laufend beobachtet und mit verschiedenen Instrumenten steuernd begleitet. Gleichzeitig werden die Instrumente und Maßnahmen angepasst und weiterentwickelt. Entsprechend dem weiteren Verlauf der Entwicklung wird der StEP Wohnen in seinen Grundlagenermittlungen und in seinen kurz- bis mittelfristigen Aussagen regelmäßig überprüft.

In seiner langfristigen Zielorientierung bleibt der StEP Wohnen einer nachhaltigen, zukunftssichernden Stadtentwicklungspolitik verpflichtet, die langfristige Vorsorge trifft für die grundlegenden Erfordernisse einer wachsenden Stadt.

Grundlagen

Begriffsklärungen

Neubau

Im StEP Wohnen 2030 werden darunter alle Maßnahmen verstanden, mit denen durch Bautätigkeit neuer Wohnraum geschaffen wird. Auch bauliche Ergänzung ist daher Teil des Neubaus. Sie entspricht der Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebieten, zum Beispiel durch Aufstockung, Dachausbau, Ergänzung und Erweiterung bestehender Gebäude oder durch das Schließen von Baulücken. Die Umwandlung etwa von Büroflächen in Wohnraum fällt nach dieser Definition ebenfalls unter den Neubau, da auch dabei – in der Regel durch bauliche Maßnahmen – Wohnraum geschaffen wird.

Bestandsentwicklung

Im StEP Wohnen 2030 fallen darunter alle Maßnahmen, mit denen Bestandsgebäude erhalten oder zukunftsfähig gemacht werden. Dazu zählen insbesondere Modernisierungsmaßnahmen wie energetische Sanierungen, aus denen sich zum Teil Zielkonflikte zwischen Klimaschutz und Erhalt bezahlbarer Wohnungen mit möglichen Konsequenzen für die soziale Mischung in Wohnquartieren ergeben.

Bezahlbarkeit

In der Debatte um Wohnungsknappheit und steigende Miet- und Eigentumspreise spielt der Begriff Bezahlbarkeit eine zentrale Rolle. Er ist in seiner Bedeutung jedoch unscharf und wird in Verbindung mit belegungsgebundenem Wohnraum, Wohnraum für die Mittelschicht, Wohnraum unter bestimmten Preisgrenzen und in anderen Zusammenhängen verwendet. Eine klare Definition gibt es nicht. Um den Begriff sachgerecht einzugrenzen, müssen vor allem drei Faktoren berücksichtigt werden: das Haushaltseinkommen, die (absoluten) Gesamtwohnkosten und die spezifischen Anforderungen des einzelnen Haushalts (zum Beispiel bestimmte Ausstattungsmerkmale der Wohnung). Ergänzend können weitere Aspekte wie die beabsichtigte Wohndauer oder das individuelle Nutzungsverhalten (etwa beim Heizen oder der in Anspruch genommenen Wohnfläche) relevant sein. Das macht deutlich, dass die Bezahlbarkeit des Wohnens an den Erfordernissen des einzelnen Haushalts bemessen werden muss.

Der StEP Wohnen 2030 erkennt die hohe Relevanz des Themas an. Für die Ausformulierung eines räumlichen Stadtentwicklungsplans ist eine konkrete Bestimmung – auch im Sinne einer Quantifizierung – jedoch nicht sachgerecht. Das Thema muss in wohnungspolitischer Hinsicht im gesonderten Wohnraumbedarfsbericht vertieft werden. Im StEP Wohnen 2030 geht es hingegen darum, den (stadt)planerischen Rahmen für ein Wohnungsangebot zu setzen, das den vielfältigen individuellen Anforderungen an die Bezahlbarkeit von Wohnraum ebenso gerecht wird wie den übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielen (etwa sozial durchmischte Quartiere). Das gelingt durch das Konzept der Gemeinwohlorientierung.

Gemeinwohlorientierung

Unter diesem Begriff werden im StEP Wohnen 2030 alle Wohnungen gefasst, die nach gemeinwohlorientierten Kriterien errichtet und bewirtschaftet werden. Zu diesen Kriterien, die nicht alle erfüllt sein müssen, gehören:

- Bezahlbarkeit der Mieten für breite Schichten der Bevölkerung (untere und mittlere Einkommen)
- öffentlicher Einfluss auf Mietgestaltung oder Belegung (gegebenenfalls durch das Vereinbaren von Mietpreis- und Belegungsbindungen)
- langfristiger Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt (Bezahlbarkeit für breite Bevölkerungsschichten, soziale und funktionale Mischung und weitere)
- gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung anstelle von Gewinnmaximierung (Erträge werden in die Erhaltung und Zukunftssicherung der Immobilie reinvestiert und soweit möglich genutzt, um neuen gemeinwohlorientierten Wohnraum zu schaffen.)

In diesem Sinn werden in das Mengengerüst der Wohnungsbaupotenziale im StEP Wohnen rechnerisch als gemeinwohlorientiert einbezogen:

- alle landeseigenen Wohnungsbauprojekte
- alle genossenschaftlichen Wohnungsbauprojekte, die Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen offenstehen
- alle Wohnungsbauprojekte gemeinwohlorientiert ausgerichtet oder genossenschaftsähnlicher Bauherren
- alle Wohnungsprojekte auf landeseigenen Flächen (Vergabe ausschließlich an gemeinwohlorientierte Träger)
- alle (zum Beispiel nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) öffentlich geförderten und mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen versehenen Wohnungen anderer Akteure am Wohnungsmarkt

Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts seit 2011

Nachfrageentwicklung

Berlin ist eine wachsende Stadt. Das wirkt sich auch auf die Nachfrage nach Wohnraum aus. Die Bevölkerung ist von 2011 bis 2016 um rund 243.500 Menschen angewachsen. Hauptmotor dieser Entwicklung war und ist der internationale Zuzug in die Stadt. Gerade junge Menschen zwischen 20 und unter 30 Jahren ziehen nach Berlin. Aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist positiv: Es gibt mehr Geburten als Sterbefälle. Mit über 80 Prozent dominieren kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen.

Wohnungsbestand

Berlin ist eine Mieterstadt. 85 Prozent des Wohnungsbestands sind Mietwohnungen. Davon sind mehr als zwei Drittel in privatem Besitz und etwa 18 Prozent in städtischem Eigentum; 12 Prozent sind Genossenschaftswohnungen. Die typische Berliner Wohnung ist eine Geschosswohnung, wurde nach 1949 errichtet und hat ein bis zwei Zimmer. Etwa ein Viertel aller Wohnungen ist vor 1918 entstanden. Rund jede zehnte befindet sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Der Wohnungsleerstand liegt seit 2013 unter der für einen Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve.

Neubau

Die Bautätigkeit in Berlin hat in den letzten Jahren deutlich an Dynamik gewonnen. Von 2011 bis 2016 wurden 49.700 Wohnungen gebaut. Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen hat sich seit 2011 mehr als verdreifacht. Maßgebliche Triebkräfte sind private Bauherren und Unternehmen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben in den letzten Jahren ebenfalls begonnen, verstärkt Wohnungen zu bauen. Etwas mehr als jede dritte Wohnung wird als Mietwohnung errichtet. Die übrigen entstehen als Eigentumswohnungen, werden aber zum Teil nach Verkauf ebenfalls vermietet. Der Anteil von Sozialmietwohnungen am Neubaugeschehen ist noch gering.

Preisentwicklung und Wohnkosten

Seit 2011 steigen die Preise für Wohnraum in Berlin in allen Kategorien (Miete/Eigentum wie auch Bestand/Neubau). Die höchsten Preise sind innerhalb des S-Bahn-Rings zu verzeichnen, inzwischen sind aber auch Gebiete außerhalb dieses Bereichs von starken Preissprüngen betroffen. Dabei verfügt trotz gestiegener Durchschnittseinkommen fast ein Drittel aller Haushalte über weniger als 1.300 Euro im Monat. Die Bruttokalt-Mietbelastungsquote beträgt im Durchschnitt 29 Prozent.

Sozialstruktur

Nachfrage und Preisentwicklung wirken sich auf die soziale Zusammensetzung von Quartieren aus. Quartiere innerhalb des S-Bahn-Rings verbessern ihren Status tendenziell, Quartiere außerhalb fallen eher zurück. Als Folge davon liegen Gebiete mit erhöhtem Aufmerksamkeitsbedarf überwiegend in der äußeren Stadt. Untersuchungen zeigen Verdrängungstendenzen aus der inneren Stadt. Auch bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine starke Dynamik in der inneren Stadt zu verzeichnen.

Sozialer Wohnungsbau

Fast die Hälfte der Berliner Haushalte hatte 2016 aufgrund des Einkommens einen Anspruch auf einen Wohnungsberechtigungsschein (WBS). Allerdings besaßen nur 34.300 Haushalte einen WBS (und davon etwa ein Viertel einen WBS mit besonderem Wohnbedarf). Dem standen im selben Jahr etwa 207.500 belegungsgebundene Wohnungen gegenüber, die schwerpunktmäßig in den Bezirken Mitte, Pankow und Lichtenberg lagen.

Städtebauförderung und soziale Erhaltungsgebiete

Mit Stand Juli 2018 laufen in Berlin 76 aktive Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung in den Programmen Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Zentren, städtebaulicher Denkmalschutz und Zukunft Stadtgrün. Sie liegen zumeist in der inneren Stadt und an den östlichen und westlichen Stadträndern. Acht dieser Städtebaufördergebiete werden zusätzlich mit den rechtlichen Steuerungsinstrumenten eines Sanierungsgebiets unterstützt.

Hinzu kommen 56 soziale Erhaltungsgebiete, in denen Genehmigungsvorbehalte zur baulichen Aufwertung von Wohngebäuden und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gelten. Bei Immobilienverkäufen kann die öffentliche Hand in diesen Gebieten zudem Vorkaufsrechte ausüben.

Ziel der Maßnahmen in den Städtebaufördergebieten ist es, die Quartiere unter soziostrukturellen und städtebaulichen Aspekten bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und vor Fehlentwicklungen zu schützen.

Berliner Umland

Berlin und das Berliner Umland sind als Wohnungsmarktregion stark verflochten. Auch das Berliner Umland ist seit Jahren von einem dynamischen Bevölkerungswachstum geprägt, das sich sowohl aus der Binnennachfrage als auch aus der Zuwanderung aus Berlin und anderen Regionen speist. Räumliche Schwerpunkte sind die Stadt Potsdam und die Umlandgemeinden im Westen und Südwesten. Diese Dynamik zeigt sich auch im Baugeschehen. Sowohl die Zahl der Baugenehmigungen als auch die der Baufertigstellungen hat sich von 2011 bis 2016 fast verdoppelt. Wie bei der Bevölkerungsentwicklung ist Potsdam auch Schwerpunkt der Neubaudynamik. Dominante Bauform im Umland sind Ein- und Zweifamilienhäuser; in Potsdam und einigen anderen Gemeinden entstehen zunehmend auch Mehrfamilienhäuser.

Künftige Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts bis 2030

Neubaubedarf

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen ergibt sich zum einen aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage (Haushalte), zum anderen aus dem Nachholbedarf, der sich durch das Bevölkerungswachstum seit 2013 aufgebaut hat. In der Summe sind bis 2030 194.000 neue Wohnungen erforderlich, davon 117.000, um den künftigen Nachfragezuwachs zu decken (Wachstumsbedarf) und 77.000, um den Markt zu entlasten (Nachhol- bzw. Entlastungsbedarf). In den nächsten Jahren besteht ein jährlicher Neubaubedarf von 20.000 Wohnungen.

Sozialer Wohnungsbau

Der Bestand an Wohnungen, der aufgrund verschiedener Förderungen und Vereinbarungen gebunden ist, wird sich in den kommenden Jahren deutlich reduzieren, weil Belegungsbindungen auslaufen. Ziel ist es, sowohl den mietpreis- als auch den belegungsgebundenen Sozialmietwohnungsbestand durch den Neubau von Sozialmietwohnungen auf dem aktuellen Niveau von rund 100.000 Wohnungen zu stabilisieren.

Neubaupotenziale

Dem Neubaubedarf von 194.000 Wohnungen steht ein Potenzial für knapp 200.000 neue Wohnungen gegenüber. Besonders relevant für den Bau gemeinwohlorientierter Wohnungen sind die landeseigenen Flächen. Ihr Anteil liegt etwa bei einem Viertel.

Das Neubaupotenzial setzt sich zusammen aus

- den im Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS erfassten Flächen (auf ihnen sind 157.000 Wohnungen realisierbar)

- und kleinteiligen Neubauprojekten mit bis zu 50 Wohneinheiten. Dazu zählen Dachgeschossausbauten, Aufstockungen, Lückenschließungen und anderes. Laut Fertigstellungszahlen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg entstehen in diesen kleinteiligen Maßnahmen durchschnittlich 3.000 Wohnungen pro Jahr. Das bis 2030 realisierbare Potenzial liegt hier demnach bei 42.000 Wohnungen.

Rund 90.000 Wohnungen werden als kurzfristig realisierbar eingeschätzt (oder befinden sich bereits in Realisierung), circa 63.000 als mittelfristig und circa 47.000 als langfristig.

Die vielfältigen Wohnungsbaupotenziale lassen sich in sechs Typen fassen:

- Nachnutzung großer Gewerbebrachen und Verkehrsflächen
- Mittelgroße Neubau- und Umstrukturierungspotenziale
- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen
- Baupotenziale des FNP auf Stadterweiterungsflächen
- Baupotenziale des FNP auf sonstigen Freiflächen
- Kleinteilige Potenziale unter 50 Wohneinheiten

Die größten Anteile am Gesamtpotenzial haben mit jeweils rund 28 Prozent die großen Gewerbebrachen und Verkehrsflächen (rund 56.000 Wohnungen) und die mittelgroßen Neubau- und Umstrukturierungspotenziale (rund 55.000 Wohnungen). Sie stellen auch die bedeutendsten kurz- und mittelfristigen Potenziale.

Kleinteilige Potenziale (bis zu 50 Wohneinheiten) machen mit 42.000 Wohnungen rund 21 Prozent am Gesamtpotenzial aus. Die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen hat mit rund 23.000 Wohnungen einen Anteil von elf Prozent. Die Stadterweiterungsflächen sind mit rund 15.000 Wohnungen oder acht Prozent und die sonstigen Freiflächen mit rund 10.000 Wohnungen oder fünf Prozent am Gesamtpotenzial beteiligt.

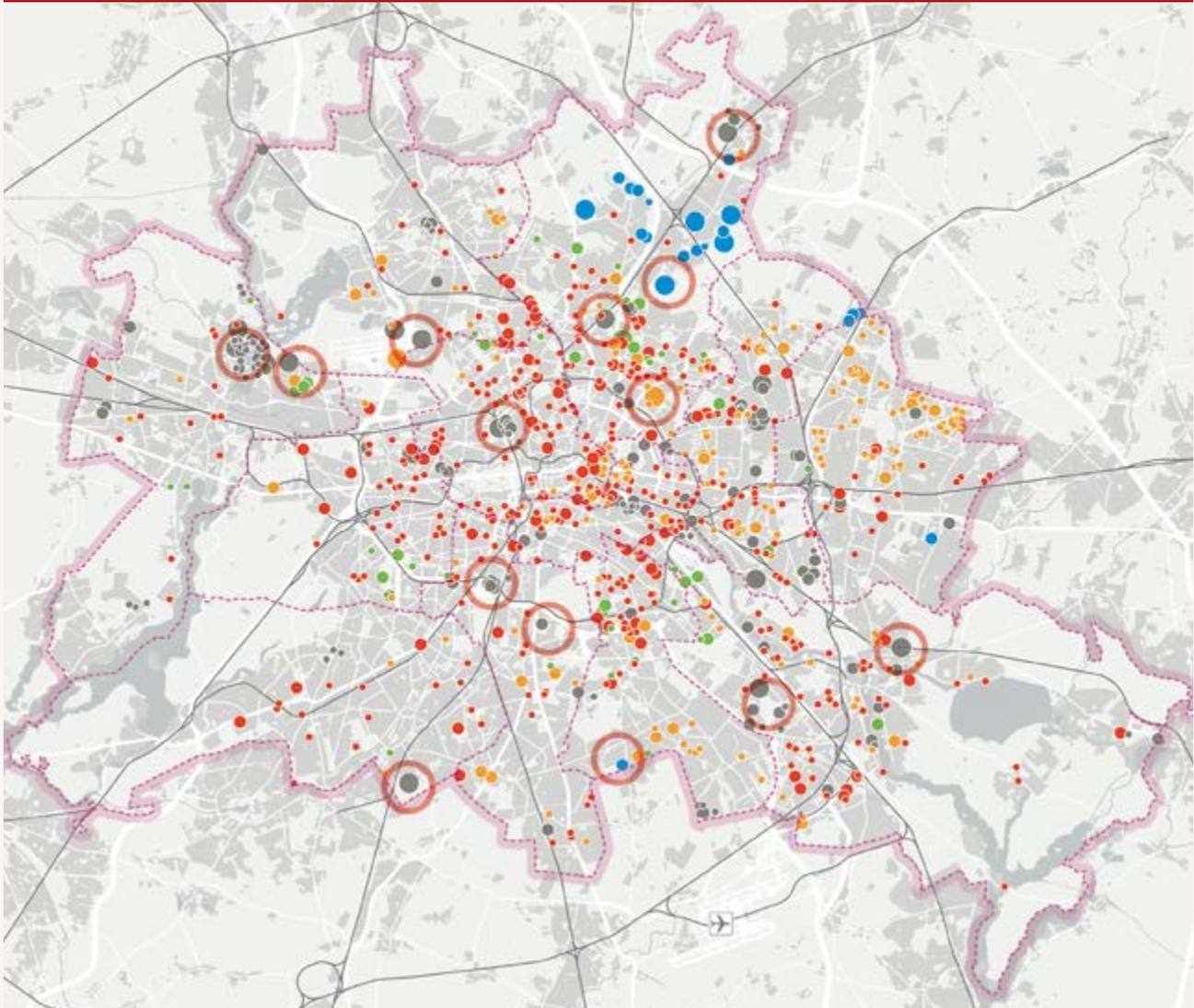
Die Anteile der verschiedenen Typen am Potenzial für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zeigen ein etwas anderes Bild: Hier liegen die höchsten Anteile bei der Weiterentwicklung bestehender Siedlungen und den großen Gewerbebrachen und Verkehrsflächen mit jeweils 27 Prozent, gefolgt von den mittelgroßen Neubau- und Umstrukturierungspotenzialen mit 20 und der Stadterweiterung mit 15 Prozent.

Damit haben die Nachkriegssiedlungen und die Stadterweiterungsflächen einen deutlich höheren Anteil am gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, als es ihr Anteil am Gesamtpotenzial erwarten ließe. Das gilt auch für die bauliche Nutzung sonstiger Freiflächen. Um die benötigten bezahlbaren Wohnungen zu realisieren, kommt es also darauf an, bestimmte Potenzialtypen gezielt und vorrangig zu aktivieren.

Die Potenziale der Weiterentwicklung bestehender Siedlungen sind noch nicht abschließend untersucht und quantifiziert. Im Ergebnis vertiefender Planungen ist davon auszugehen, dass sie sich erhöhen.

Wie sich die einzelnen Potenzialtypen (bis auf die kleinteiligen Potenziale unter 50 Wohnungen) räumlich in der Stadt verteilen, zeigt der Plan Abbildung 09.

09 | Potenzialtypen



Potenzialtypen ab 50 Wohneinheiten (WE)

- Nachnutzung großer Gewerbebrachen und Verkehrsflächen
- Mittelgroße Neubau- und Umstrukturierungspotenziale
- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen
- Baupotenziale des FNP auf Stadterweiterungsflächen
- Baupotenziale des FNP auf sonstigen Freiflächen
- 50-199 Wohneinheiten
- 200-999 Wohneinheiten
- 1.000 und mehr Wohneinheiten

Neue Stadtquartiere

- Standortbereiche

Verkehr

- Bahnstrecke
- ✈ Flughafen BER
- ▬ Bundesautobahn
- ▬ Bundesstraße

Datenstand: 15. April 2019 · © SenStadtWohn | Referat I A

Impressum

Herausgeberin

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Stadtplanung
Referat Stadtentwicklungsplanung
Kurt Nelius
Henning Roser
Tobias Schäfer
Reimund Schmelcher
Thorsten Tonndorf
Magdalena Konieczek-Woger
(Koordination Broschürenerstellung)
Heiko Pieles
(kartografische Bearbeitung)
Peter Jürgens
(Englische Übersetzung)

in Zusammenarbeit mit

slapa & die raumplaner gmbh
Dr. Jan Dohnke
Sabine Slapa
www.die-raumplaner.de
und
Regiokontext GmbH
Lena Abstiens
Arnt von Bodelschwingh
www.regiokontext.de

Lektorat

Louis Back
www.louisback.com

Layout

Fürcho GmbH, www.fuercho-gmbh.de

Fotos

Till Budde Fotografie, www.tillbudde.com
Seite 5: Thomas Hedrich
Seite 21: Dirk Laubner
Seite 32: Andreas [Franz Xaver] Süß
Seite 34: Dirk Laubner

Druck

medialis Offsetdruck GmbH
www.medialis.org

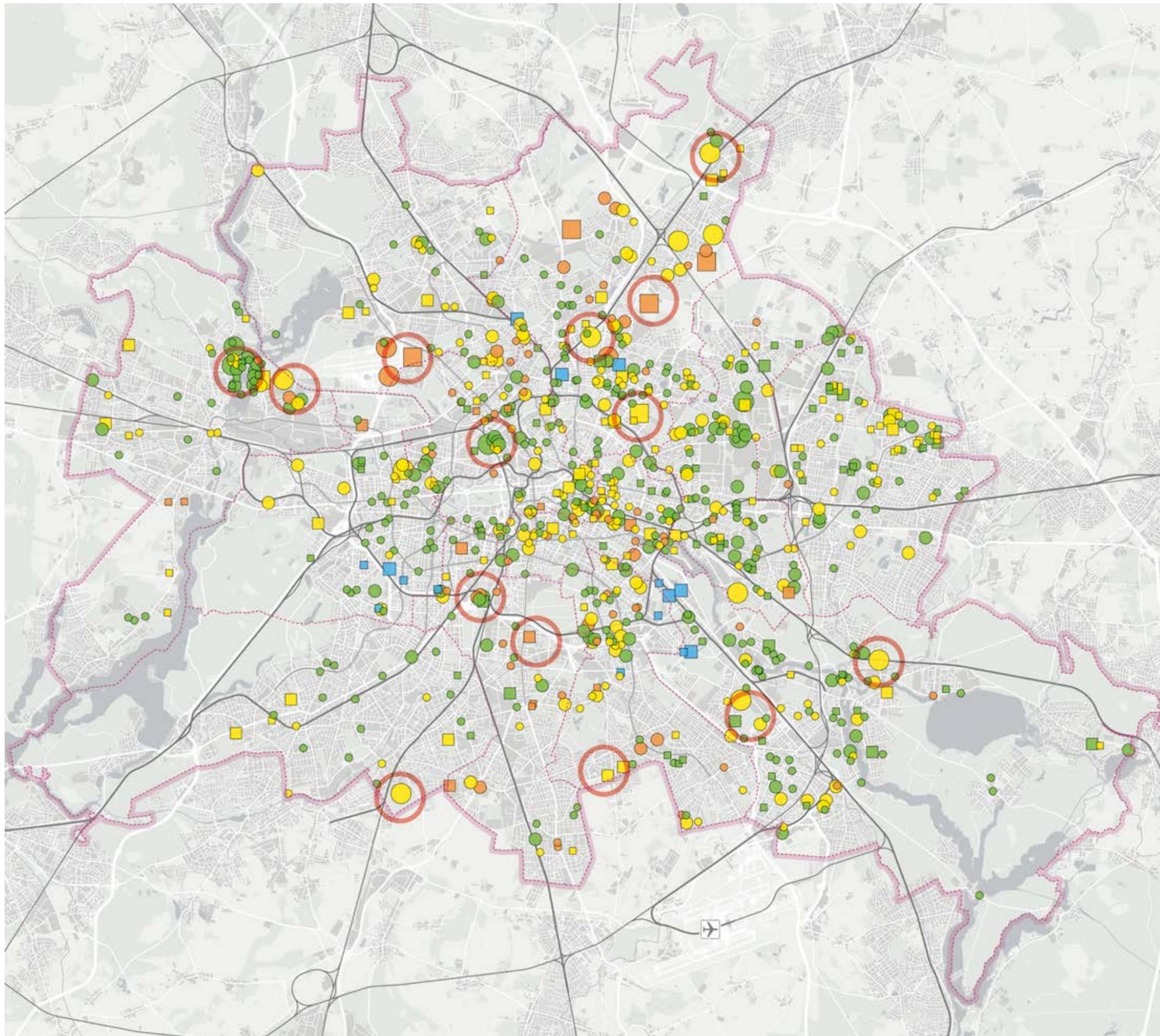
Geschlechtergerechte Sprache

Aus Gründen der Lesbarkeit verwendet diese Broschüre auf Wunsch der Autoren und Autorinnen in einigen Fällen generische Maskulina wie Partner, Akteur oder Träger. Darunter sind stets Personen jeden Geschlechts zu verstehen.

Berlin, Dezember 2019

Kulturbuch-Verlag GmbH
ISBN 978-3-88961-111-6

Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale



Wohnungsneubaupotenziale ab 50 Wohneinheiten

- □ 50-199 Wohneinheiten
- □ 200-999 Wohneinheiten
- □ 1.000 und mehr Wohneinheiten
- Überwiegend landeseigen*
- Überwiegend nicht landeseigen
- ■ Kurzfristig (inkl. in Realisierung)
- ■ Mittelfristig
- ■ Langfristig
- ■ Potenzialflächen mit Prüfauftrag

* über 50% der Fläche (inklusive landeseigene Betriebe und landeseigene Wohnungsbau-gesellschaften)

Neue Stadtquartiere

- U-Bahn
- S-Bahn
- Regionalbahn
- ✈ Flughafen BER



Berlin ist gefragt. Menschen aus dem In- und Ausland sehen in der Stadt ihre Zukunft. Hunderttausende sind deshalb in den letzten Jahren hierhergezogen. Ein Ende des Wachstums ist nicht in Sicht.

Diese immense Dynamik wirft viele Fragen auf: Wie finden alle, die hier leben, eine passende und vor allem bezahlbare Wohnung? Wo können wie viele neue Wohnungen gebaut werden? Wie viele Wohnungen werden gebraucht? Und hat die Stadt überhaupt genug Platz dafür?

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 liefert aktuelle Antworten. Er zeigt: Berlin hat ausreichend Potenzial für 200.000 neue Wohnungen. Er setzt räumliche und zeitliche Schwerpunkte für deren Bau. Und er erläutert, was zu tun ist, damit jede zweite dieser Wohnungen im gemeinwohlorientierten Sektor entsteht und in Berlin zu wohnen bezahlbar bleibt.

Am 20. August 2019 hat der Senat den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 beschlossen. Diese Broschüre macht seine Kerninhalte einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich.