

Planen

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Neue Wohnungen für Berlin



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



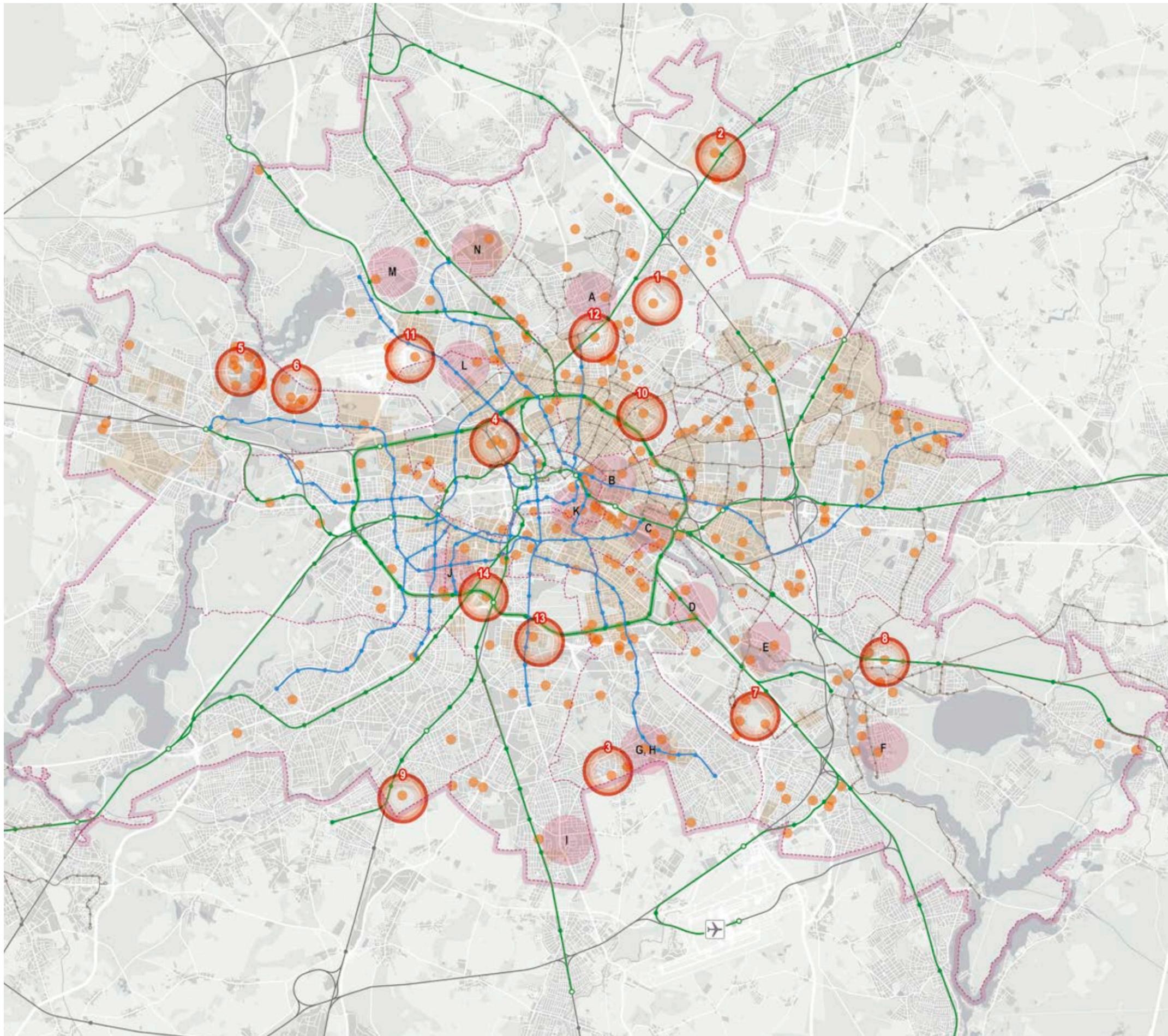
50% des Neubaus gemeinwohlorientiert



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 Oberschöneweide
 - 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



Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Neue Wohnungen für Berlin

Inhalt

Vorwort	5
Einführung und Kernaussagen	6
Introduction and key statements	12
1 Neue Wohnungen für Berlin	19
1.1 Warum ein neuer Stadtentwicklungsplan Wohnen?	19
1.2 Welche Aufgaben hat der Stadtentwicklungsplan?	20
1.3 Wie ist der StEP Wohnen 2030 entstanden?	20
1.4 Wie sind zentrale Begriffe zu verstehen?	22
2 Leitlinien	25
3 Die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts	29
3.1 Der Berliner Wohnungsmarkt von 2011 bis 2016	29
3.2 Der Berliner Wohnungsmarkt bis 2030	37
4 Konsequenzen	45
4.1 Zusätzliche Wohnungen	45
4.2 Aktivierung des Wohnungspotenzials	45
4.3 Mehr bezahlbare Wohnungen	47
4.4 Prämissen der Berliner Stadt- und Wohnraumentwicklung	48
5 Konzept	51
5.1 Räumliches Leitbild Wohnen 2030	51
5.2 Räumliche Schwerpunkte	53
5.3 Zentrale Handlungsfelder	69
6 Ausblick	79
7 Glossar Instrumente und Maßnahmen	80
8 Der Begleitkreis	92
9 Listen und Übersichten	93
Impressum	104

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.



© Ben Gross

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Lompscher', with a long, sweeping underline that extends to the right.

Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Einführung und Kernaussagen

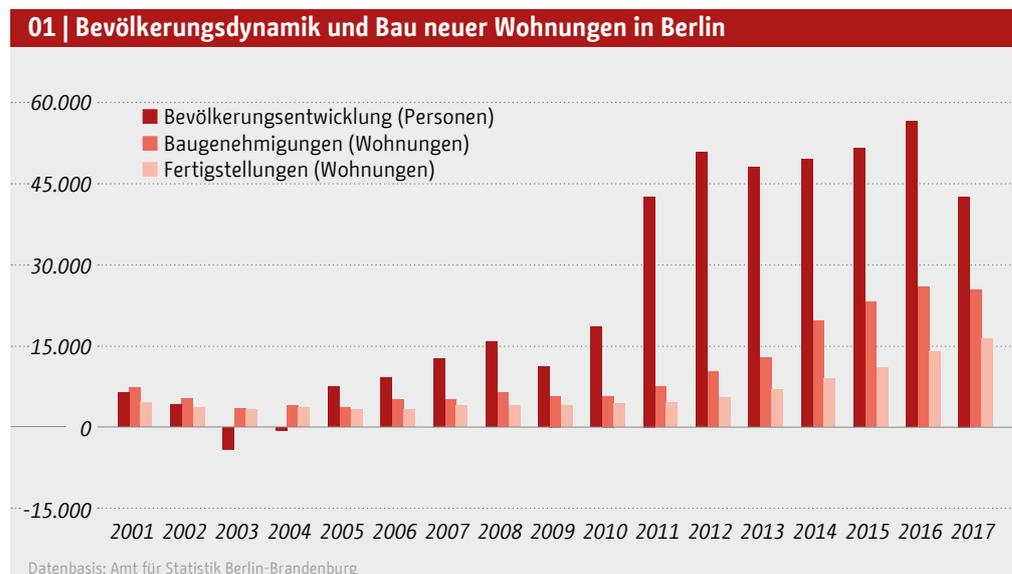
Warum ein neuer Stadtentwicklungsplan Wohnen?

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 machte 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 den stadtentwicklungspolitischen Zielen 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 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 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. Hinzukommen 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

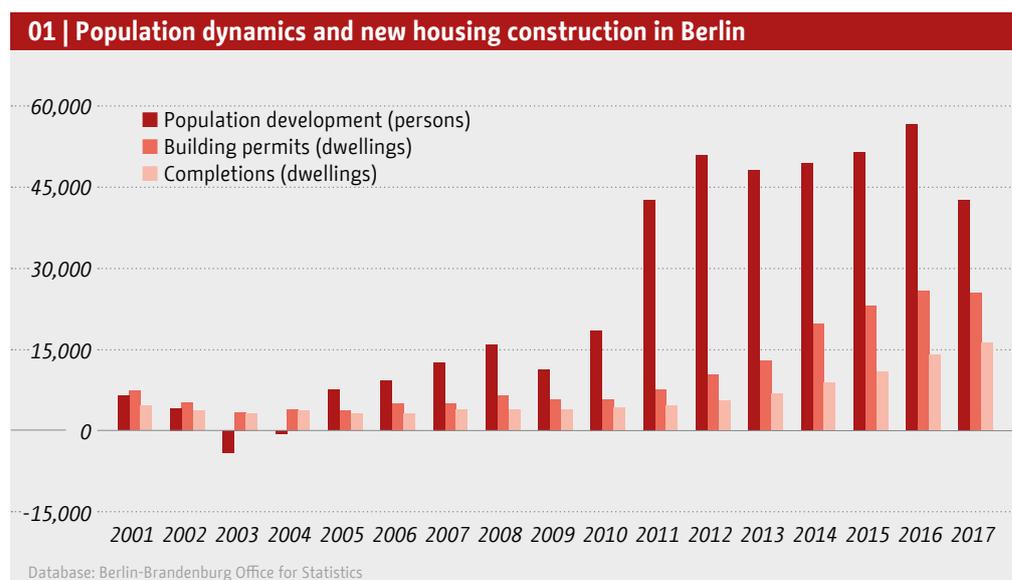
Why a new Urban Development Plan for Housing?

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?

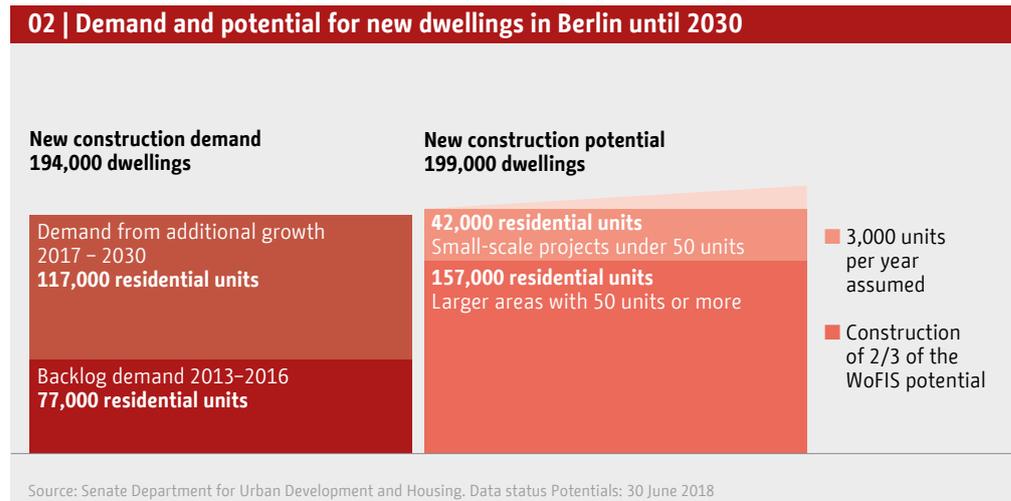
Berlin is growing and needs almost 200,000 new dwellings.

- 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 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 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



1 Neue Wohnungen für Berlin

1.1 Warum ein neuer Stadtentwicklungsplan Wohnen?

Nach der Wiedervereinigung 1990 erlebte Berlin eine kurze, von Euphorie geprägte Zeit, der eine lange Phase folgte, in der die Bevölkerungsentwicklung stagnierte. Erst 2010 zeigten sich Anzeichen einer neuen Entwicklung: Die Bevölkerung wuchs um rund 18.000 und im Folgejahr 2011 um mehr als 40.000 Menschen. Obwohl zu diesem Zeitpunkt noch nicht abzusehen war, ob es sich dabei nur um eine kurzfristige Belebung oder eine länger andauernde Entwicklungsphase handelte, begann 2012 vorsorglich die Erarbeitung eines neuen Stadtentwicklungsplans Wohnen. Er wurde als Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (kurz: StEP Wohnen 2025) am 8. Juli 2014 vom Senat beschlossen. Die folgenden Jahre bestätigten die Einschätzung, dass die Phase starken Wachstums länger anhält.

Bereits mit dem StEP Wohnen 2025 hat Berlin entscheidende Weichen für die neue Wachstumsperiode gestellt: So hat das Land zum Beispiel die Wohnungs- und Neubaupolitik neu ausgerichtet, die personellen und finanziellen Ressourcen verbessert, seine Liegenschaftspolitik korrigiert und Bündnisse mit den Bezirken und den Wohnungsverbänden geschlossen. Bei allen Akteuren in der Stadt wurde damit das Bewusstsein geweckt, dass mehr Neubau notwendig ist. Das führte auch zu einer Neujustierung der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften. Der Wohnungsneubau stieg von durchschnitt-

lich rund 3.500 auf 13.650 fertiggestellte Wohnungen im Jahr. Die Zahl genehmigter Wohnungen stieg von anfangs rund 5.000 auf 25.000 im Jahr 2016. Außerdem wurde das verwaltungsinterne Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) aufgebaut, und die Bezirke begannen, Wohnungsbaukonzepte und soziale Infrastrukturkonzepte zu erarbeiten.

Allerdings hat sich das Wachstum auf so hohem Niveau verstetigt, dass es trotz des stark intensivierten Wohnungsbaus zu einer weiteren Anspannung auf dem Wohnungsmarkt vor allem im preiswerten Segment gekommen ist und Boden-, Immobilien- und Mietpreise anhaltend steigen. Auch der Bevölkerung bewusst zu machen, wie notwendig Wohnungsneubau ist, ist noch nicht in ausreichendem Maß gelungen. Noch immer ist die Haltung weit verbreitet: »Neubau ja, aber nicht vor meiner Tür!«

Das Wachstum hält an. Das wird laut Bevölkerungsprognose dazu führen, dass 2030 rund 430.000 Menschen mehr in der Stadt leben als noch 2010 – und das, obwohl die Prognose bereits auf der Annahme basiert, dass sich das Wachstum in den nächsten Jahren abschwächen wird. Diese Dynamik der Entwicklung macht es erforderlich, auch den StEP Wohnen 2025 weiterzuentwickeln.



Einen Bevölkerungszuwachs von mehreren hunderttausend Menschen unterzubringen, ist eine große Herausforderung.

City West

1.2 Welche Aufgaben hat der Stadtentwicklungsplan?

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen ist ein räumlicher Plan. Er beruht auf dem Flächennutzungsplan (FNP), der die Grundzüge der Planung für Berlin darstellt, für alle Verwaltungen bindend ist und im Januar 2015 in einer Neubekanntmachung vom Senat beschlossen wurde. Der StEP Wohnen 2030 konkretisiert die Aussagen des FNP für den Bereich Wohnen.

Die Aufgaben eines Stadtentwicklungsplans sind im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) in § 4 Abs. 1 umrissen:

»Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet. In ihnen werden Maßnahmentearten, -räume und gegebenenfalls zeitliche Stufungen dargestellt. Sie können Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Verkehr, Freiflächen, aber auch besondere Aspekte wie Gestaltungen und Umweltschutz umfassen. Stadtentwicklungsplanung hat grundsätzlich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen. Stadtentwicklungspläne sind Grundlagen für alle weiteren Planungen.«

Der StEP Wohnen 2030 hat konkret die Aufgabe festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen bis 2030 ist, wie viel Neubau notwendig ist, um den Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale liegen.

Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dafür benennt der StEP Schwerpunkte in der

Stadt. In ihnen soll sich die räumliche Entwicklung vorrangig vollziehen, weil dort die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen.

Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung der Potenzialflächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau auch umzusetzen.

Dabei gilt es, Fragen des Wohnungsbestands und der Bezahlbarkeit des Wohnens zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung im Wohnungsbau.

Der StEP Wohnen versteht sich als Impulsgeber und zugleich als möglichst genaue Zustandsbeschreibung einer fortlaufenden Entwicklung. Der StEP Wohnen wird in Abständen überprüft und angepasst, die der Dynamik dieser Entwicklung angemessen sind.

Im Sinne einer integrierten Planung wurden die sektoralen Stadtentwicklungspläne (Wohnen, Wirtschaft, Zentren, Mobilität und Verkehr) parallel aktualisiert. Dabei wurden sie untereinander ebenso abgestimmt wie mit dem gleichzeitig erarbeiteten Kleingartenentwicklungsplan (KEP) und den Sozialen Infrastrukturkonzepten (SIKos) der Bezirke, die teils schon vorlagen, teils ebenfalls in Arbeit waren oder noch sind. Durch diese parallele Bearbeitung war es möglich, das Flächengerüst auf gesamtstädtischer Ebene zu koordinieren (siehe auch: Plan: Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030 auf Seite 42).

1.3 Wie ist der StEP Wohnen 2030 entstanden?

Arbeitsprozess

Der StEP Wohnen 2030 wurde in einem kooperativen Prozess erarbeitet. Den Erarbeitungsprozess hat ein Begleitkreis von rund 30 Personen aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft, Politik, Verwaltung, Bezirken und stadtgesellschaftlichen Initiativen unterstützt. Dieser Kreis bildete ein breites Spektrum wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Akteure ab. Er war als beratendes Gremium eingesetzt, fungierte als Impulsgeber im Prozess und diskutierte in intensiven Dialogen vor allem die inhaltliche Ausrichtung. Viele Eckpunkte und Rahmensetzungen des Berichts wurden hier vorab kritisch erörtert.

Der Stadtentwicklungsplan wurde in einem zweistufigen Verfahren aufgestellt. In der ersten Stufe wurden gemeinsam mit dem Begleitkreis acht Leitlinien erarbeitet und die Datengrundlagen zusammengestellt. Dazu gehört vor allem das Mengengerüst, also die Zahlen zum Neubaubedarf und zum verfügbaren Potenzial. Das Ergebnis wurde in einem Zwischenbericht dem Senat zur Kenntnis vorgelegt. Bereits in diesem frühen Stadium wurden die Themen auf einem Stadtforum mit der breiten Öffentlichkeit diskutiert. In der zweiten Verfahrensstufe ging es um die Konsequenzen und die daraus abzuleitenden Handlungsfelder, Instrumente und Maßnahmen. Auch diese Stufe hat der Begleit-

kreis kritisch und konstruktiv begleitet. Am 20. August 2019 hat der Senat den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 beschlossen.

StEP Wohnen 2030 und Wohnraumbedarfsbericht

Der StEP Wohnen 2030 ist ein räumliches Instrument. Aussagen zu qualitativen Aspekten der Wohnraumversorgung verlangen weitere Instrumente. Ein gesonderter Wohnraumbedarfsbericht widmet sich deshalb unter anderem Fragen nach der Haushaltsstruktur (Haushaltsgröße, Wohnen zur Miete, zur Untermiete oder im Eigentum) und der Verteilung der Haushalte nach Wohnflächenverbrauch, Quadratmetermiete, Mietbelastung und Einkommen. Der Bericht analysiert den Wohnungsbestand nach Raumgröße, Baualter und Eigentumsstruktur, definiert den sozialen Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin und bestimmt Einkommenssegmente. Zudem untersucht der Bericht, ob der Wohnungsbedarf angemessen ist, inwieweit er bezahlbar ist und welchen Bedarf Personenkreise mit spezifischem Wohnbedarf haben. Dazu gehören Flüchtlinge, Asylbewerber und Asylbewerber-

rinnen ebenso wie Obdachlose oder von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte und Haushalte, deren Wohnraum barrierefrei nutzbar sein muss. Dieser Bericht ist eine notwendige Ergänzung zum StEP Wohnen 2030.

Verbesserte Datengrundlagen

Für die Aktualisierung des StEP Wohnen standen neue und verbesserte Planungsgrundlagen zur Verfügung. Mit dem Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) hat die Berliner Verwaltung in den letzten Jahren ein neues Arbeitsinstrument entwickelt, um Wohnungsbaupotenziale in bisher nicht bekannter Qualität zu erfassen. Im WoFIS sind Informationen zu privaten und öffentlichen Flächen erfasst, auf denen mindestens 50 Wohnungen gebaut werden können. Diese Daten werden halbjährlich mit den Bezirken abgestimmt und aktualisiert. Flächen, die für andere Nutzungen erforderlich sind, werden im WoFIS nicht als Wohnbaupotenzial aufgenommen. Damit bestehen im StEP Wohnen 2030 keine grundsätzlichen Flächenkonkurrenzen zu anderen Nutzungsansprüchen.

03 | Arbeitsprozess

Analyse der Grundlagen und Leitlinien

Handlungskonzept

Umsetzung und Monitoring

Zwischenbericht
Kenntnisnahme Senat

Senat
Beschluss

Rat der Bürgermeister
Kenntnisnahme

Abgeordnetenhaus
Kenntnisnahme

Abstimmung mit den Senatsverwaltungen



Abstimmung mit den Bezirken



Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft



Abstimmung mit Begleitkreis



Stadtforum

Auch zu den Entwicklungspotenzialen in Bestandsquartieren liegen neue Analysedaten vor – konkret: zum Dachausbau, zur Ergänzung von Nachkriegssiedlungen und Gebieten der offenen Bauweise (Einfamilienhausgebiete) und zu den Wohnungsbaupotenzialen im Berliner Umland. Zusammen mit den jeweils aktuellen Daten zum landeseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand und zu den Wohnungsfertigstellungen und Wohnungsgenehmigungen bildet dieser Datenbestand eine solide Basis, um die Wohnungsbautätigkeit und die Wohnungsbaupotenziale einzuschätzen.

Plandarstellungen

Der StEP Wohnen enthält acht Pläne: einen zum räumlichen Leitbild, einen zu den räumlichen Schwerpunkten, fünf thematische Vertiefungspläne und einen Überlagerungsplan.

- Das »Räumliche Leitbild Wohnen 2030« (Abbildung 10) stellt die Entwicklungsschwerpunkte des Wohnungsbaus in den übergeordneten, gesamtstädtischen und regionalen Rahmen der Stadtentwicklungsplanung.
- Der Plan »Räumliche Schwerpunkte« (Abbildung 11) zeigt die stadträumlichen Schwerpunkte für den Wohnungsneubau und die quartiersbezogene Bestandsentwicklung in vier Kategorien:
 - neue Stadtquartiere
 - Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen
 - Weiterentwicklung bestehender Siedlungen
 - Städtebauförderungsgebiete und soziale Erhaltungsgebiete

- Fünf Vertiefungspläne detaillieren die Darstellung:
 - Der Vertiefungsplan »Potenzialtypen« (Analyseplan, Abbildung 08) zeigt die stadträumliche Verteilung der sechs definierten Potenzialtypen.
 - Der Vertiefungsplan »Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale« (Abbildung 12) stellt die im Mengengerüst des StEP Wohnen 2030 enthaltenen Neubaupotenziale ab 50 Wohnungen dar. Er zeigt, wie sie sich auf den Stadtraum, auf die Größenklassen, nach ihrer zeitlichen Realisierbarkeit und nach Eigentumsverhältnissen verteilen.
 - Der Vertiefungsplan »Weiterentwicklung bestehender Siedlungen« (Abbildung 13) stellt diese Schwerpunktbereiche dar und unterscheidet dabei zwei Prioritätsstufen.
 - Ein vierter Vertiefungsplan widmet sich dem Thema »Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau« (Abbildung 14).
 - Der Detailplan »Städtebauförderung und soziale Erhaltungsgebiete« (Abbildung 15) stellt Berlins Städtebaufördergebiete differenziert nach den Programmen der Städtebauförderung dar und zeigt Sanierungsgebiete und soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Milieuschutzgebiete).
- Der Plan »Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030« (Abbildung 09) zeigt die untereinander abgestimmten Potenziale für Wohnungsbau und Gewerbe.

1.4 Wie sind zentrale Begriffe zu verstehen?

Einige Begriffe sind für den StEP Wohnen 2030 von so großer Bedeutung, dass sie vorab erläutert werden sollen. Weitere Begriffsdefinitionen liefern die Erläuterungen zu Maßnahmen und Instrumenten (im Materialteil).

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 im Bestand, zum Beispiel durch Aufstockung, Dachausbau, Ergänzung und Erweiterung bestehender Gebäude oder das Schließen von Baulücken. Die Umwandlung etwa von Büroflächen in Wohnungen 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 vor allem Modernisierungsmaßnahmen wie energetische Sanierungen, aus denen sich zum Teil Zielkonflikte zwischen Klimaschutz und dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums ergeben, die Konsequenzen für die soziale Mischung in einem Wohnquartier haben können.

Bezahlbarkeit

In der Debatte um Wohnungsknappheiten 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 weiteren 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 an die Ausstattung einer Wohnung). Ergänzend können weitere Aspekte wie die beabsichtigte Wohndauer oder auch 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 einen räumlichen Stadtentwicklungsplan ist jedoch eine konkrete Bestimmung – auch im Sinne einer Quantifizierung – nicht sachgerecht. Das Thema wird in wohnungspolitischer Hinsicht im gesonderten Wohnraumbedarfsbericht vertieft. 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 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 2030 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 (zum Beispiel soziale und karitative Organisationen)
- alle Wohnungsbauprojekte auf landeseigenen Flächen (Vergabe ausschließlich an gemeinwohlorientierte Träger)
- alle Wohnungen anderer Akteure, die (zum Beispiel nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) öffentlich gefördert werden und mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen versehen sind



2 Leitlinien

Vorausschauende Stadtentwicklung dient dem Gemeinwohl. Der StEP Wohnen 2030 beschreibt die Grundausrichtung und die Agenda für die räumlichen Aspekte des Wohnens wie Wohnflächenbedarf und -potenziale, Neubau-, Bestands- und Quartiersentwicklung und Flächenvorsorge.

Ziel ist es, urbane Quartiere in ihren vielfältigen Funktionen zu bewahren und zu entwickeln, die im Sinne einer sozial gerechten, innovativen und umweltverträglichen Stadtentwicklung die vielfältigen Interessen der Menschen vor Ort berücksichtigen. Das soll den ausgrenzenden Folgen von Spekulation am Immobilienmarkt entgegenwirken. Zentral für den StEP Wohnen 2030 ist dabei der Blick auf die gegenwärtige und künftige Lebenswirklichkeit in Berlin. Nicht nur Senat, Bezirke und die Akteure am Wohnungsmarkt, sondern die gesamte Stadtgesellschaft ist gefordert, gemeinsam Verantwortung für heutige und künftige Generationen zu übernehmen.

Der StEP Wohnen 2030 ist Teil der integrierten Stadtentwicklung Berlins. Er ist ein wesentlicher Baustein der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Strategie des Berliner Senats für die wachsende Stadt und gibt den Rahmen für Neubau und Bestandsentwicklung vor. Die zusammen mit einem Begleitkreis aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und stadtgesellschaftlichen Initiativen erarbeiteten acht Leitlinien konzentrieren sich dabei auf die Kernaussagen. Die Leitlinien stehen in Wechselbeziehung miteinander. Sie sind dem Gebot der Nachhaltigkeit mit ihren ökologischen, ökonomischen, sozialen, kulturellen und partizipatorischen Dimensionen verpflichtet.

1. Sozial und funktional vielfältige Quartiere schaffen und erhalten

Die soziale und funktionale Mischung in all ihren Dimensionen ist ein zentrales Anliegen des StEP Wohnen 2030. Im Siedlungsbestand gilt es, die soziale und funktionale Vielfalt in der gesamten Stadt zu erhalten und zu fördern. Auch im Wohnungsneubau sollen sozial und funktional gemischte Quartiere entstehen. Dazu gehören unter anderem bezahlbare Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen, gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen, Orte nichtkommerzieller nachbarschaftlicher Begegnung und unterschiedliche Bautypologien, die auch flexibel an zukünftige Bedarfe angepasst werden können. Dafür ist eine

breite Vielfalt von Akteuren wichtig, die ein enges, kleinräumiges Neben- und Miteinander unterschiedlicher Nutzungen zulässt und Monostrukturen vermeidet.

Soziale und funktionale Vielfalt sind wesentliche Faktoren für lebendige Quartiere. Sie prägen den Charakter der unterschiedlichen Kieze und stärken deren Identifikationskraft. Soziale Mischung basiert auf sozioökonomischer, demografischer und kultureller Vielfalt. Ziel ist es, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten.

Funktionale Mischung besteht aus dem Nebeneinander von Wohn-, Gewerbe- und Freizeitnutzungen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen und nichtkommerziellen Angeboten, die auch als Mehrfachnutzungen funktionieren. Funktionsmischung sollte nicht nur im Nebeneinander von Gebäuden, sondern – wo immer sinnvoll – auch innerhalb von Gebäuden realisiert werden. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Erdgeschosszonen zu legen.

2. Kompakte Stadt lebenswert gestalten und ausbauen

Die kompakte Stadt sichert städtebauliche Qualitäten und lebenswerte öffentliche Räume und ermöglicht eine angepasste und nachhaltige Mobilität. Die räumlich intelligente Zuordnung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit vermeidet lange Wege.

Eine Stadt, die wächst, erfordert eine qualitätvolle Erhöhung der Dichte. Diese Dichte muss räumlich differenziert nach stadtplanerischen Kriterien definiert und umgesetzt werden. Dabei ist der aktuelle und zukünftige Bedarf an sozialer, grüner und verkehrlicher Infrastruktur ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnfläche pro Person. Dichte hat Grenzen, denn es gilt, die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zu sichern und Grünräume für die Erholung, das Naturerleben und die Belange des Stadtklimas zu schützen und zu qualifizieren.

*Die Leitlinien wurden
gemeinsam mit dem
Begleitkreis erarbeitet.*

Begleitkreis STEP Wohnen 2030



© slapa & die raumplaner gmbh

Nachverdichtung soll dazu genutzt werden, im Quartier einen Mehrwert zu schaffen. Dieser Mehrwert kann in der Beseitigung städtebaulicher Mängel, der Weiterentwicklung vorhandener Qualitäten, in der Schaffung spezifischer Wohnangebote, in der Ergänzung oder Verbesserung der Infrastruktur oder in einer ökologischen und gestalterischen Aufwertung von Quartieren und Freiräumen liegen.

3. Stadtentwicklung integriert betreiben

Für eine wachsende Stadtregion zu planen, verlangt, die Siedlungsentwicklung strategisch zu steuern und dabei unterschiedlichste Flächen- und Nutzungsansprüche in Einklang zu bringen. Deshalb werden die Stadtentwicklungspläne Wohnen, Wirtschaft (ehemals: Industrie und Gewerbe), Zentren sowie Mobilität und Verkehr ebenso wie die sozialen Infrastrukturkonzepte der Bezirke und der Kleingartenentwicklungsplan im Abgleich miteinander erarbeitet. Auch das Landschaftsprogramm wird in die Betrachtung einbezogen. Die verschiedenen Verwaltungseinheiten des Landes und der Bezirke agieren dabei Hand in Hand.

Der Liegenschaftspolitik kommt eine strategische Rolle zu, um die Spekulation mit Boden aktiv einzudämmen und langfristig zu gewährleisten, dass das Wohnen bezahlbar bleibt. Landeseigene Raumressourcen zu erhalten und auszubauen, hat für die Stadtentwicklung große Bedeutung. Die Liegenschaftspolitik ist auf die Bedürfnisse der wachsenden Stadt auszurichten.

Bei der Umsetzung gilt es, Wohnungsneubau synchron zu den nötigen sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastrukturen zu entwickeln. Ebenso gilt es, Raum bereitzustellen,

um experimentelle und modellhafte Ansätze zu realisieren – auch um flexibel unterschiedlichen Entwicklungen gerecht zu werden.

4. Baukulturelle und städtebauliche Qualität sicherstellen

Gute Baukultur und guter Städtebau sind mehr als Architektur und Gestaltung. Interdisziplinarität, Ästhetik, Bedarfsgerechtigkeit und Partizipation sind ebenso wesentlich. Der Mensch ist als Maßstab wichtig, damit angemessene Räume unterschiedlicher Öffentlichkeit und eine lebenswerte Stadt für alle Bevölkerungsgruppen entstehen. Eine Schlüsselaufgabe ist die Gestaltung öffentlicher Räume. Voraussetzung dafür ist es, eine Vielfalt an Akteuren einzubinden und zu beteiligen. Das gilt besonders für Eigentümer und für die Nutzer und Nutzerinnen.

Jede Form von Wohnungsneubau muss die bestehenden Qualitäten und den Maßstab des Umfelds reflektieren. Zwischen dem Ziel, schnell und kostengünstig zu bauen, und dem Ziel, hohe Energieeffizienz und städtebauliche Qualität zu gewährleisten, besteht ein Konflikt, der gelöst werden muss. Wichtige Beiträge dazu leisten dialogische Verfahren (Wettbewerbe, Konzeptverfahren, Baukollegium, interdisziplinäre Gremien et cetera).

5. Siedlungsstruktur im regionalen Kontext weiterentwickeln

Nur durch gemeinsames Handeln aller Beteiligten in Berlin und Brandenburg kann die Herausforderung der wachsenden Stadtregion bewältigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeit und Freizeit müssen in ihren räumlichen Verflechtun-

gen und besonders ihren Auswirkungen auf den Verkehr betrachtet werden. Um eine nachhaltige Raumentwicklung zu gewährleisten, sind Siedlungserweiterungen am »Gestaltungsraum Siedlung«, also am Siedlungsstern mit seinen Schienenverkehrsachsen ins Berliner Umland zu orientieren. Auch die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg genannten »Städte der zweiten Reihe«, die außerhalb des Berliner Umlands liegen, können Entlastungsfunktionen übernehmen.

Um diese Entwicklung umzusetzen, sind alle Ebenen gefordert. Die übergeordnete räumliche Planung als gemeinsame Aufgabe der Länder Berlin und Brandenburg setzt den Rahmen. Die Auswirkungen im Verkehrsbereich, aber auch die wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Implikationen verlangen ein enges Zusammenwirken beider Länder. Im regionalen Kontext müssen Berlin und die Gemeinden im Berliner Umland gemeinsam Entwicklungsvorstellungen erarbeiten. Dazu ist – unter anderem durch eine weitere Stärkung des kommunalen Nachbarschaftsforums – die interkommunale Kooperation zu intensivieren.

6. Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren

Der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen soll in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarkts gewährleistet werden – durch Neubau und durch die Sicherung entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung.

Bezahlbarkeit und Qualität sind wesentliche Anforderungen der Stadtgesellschaft an den Wohnungsneubau und an Maßnahmen im Bestand. In allen Teilräumen und Siedlungstypen der Stadt und von allen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt sind entsprechende Beiträge gefordert. Wichtige Elemente sind eine attraktive Wohnungsbauförderung, die konsequente Anwendung rechtlicher und städtebaulicher Instrumente, die eine langfristige, möglichst dauerhafte Bezahlbarkeit sicherstellen, und die Bereitstellung von Bauland, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Land Berlin wird verstärkt auf Genossenschaften, auf gemeinwohlorientierte Akteure und auf alle anderen zugehen, die Berlin bei der Schaffung bezahlbaren und qualitätvollen Wohnraums unterstützen.

7. Stadtentwicklung ökologisch und klimagerecht gestalten

Stadtentwicklung muss zum einen einen stadtweiten Beitrag zum Klimaschutz leisten und zum anderen vor Ort die

Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderung berücksichtigen. Um die unvermeidlichen Folgen des Klimawandels zu verringern, der vor allem häufigere extreme Wetterereignisse wie Hitzewellen und Starkregen mit sich bringt, sind stadtklimatisch relevante Freiräume wie Frischluftschneisen zu erhalten. Sie sind auch als Räume für das Naturerleben, als Wege- und Biotopverbindung und zur Erhöhung der biologischen Vielfalt zu qualifizieren. Gesetzlich geschützte Biotope und Gewässerufer bleiben grundsätzlich frei. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen möglichst vor Ort auszugleichen. Das gilt auch für eventuell erforderliche Eingriffe in geschützte Biotope und Gewässerufer. Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind zu sichern.

Bei der Gestaltung und Weiterentwicklung von Quartieren und Gebäuden sind – entsprechend dem StEP Klima – geeignete Schritte zu realisieren, um das Mikroklima zu verbessern. Beispiele dafür sind Maßnahmen zur Begrünung oder zur lokalen Versickerung und Verdunstung von Niederschlägen. Die klimawirksamen Emissionen durch sozialverträgliche energetische Maßnahmen an Gebäuden, Quartierskonzepte und verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen zu reduzieren, ist für das Ziel einer klimaneutralen Stadt unabdingbar. Klimagerechte Stadtentwicklung verlangt ein hohes Maß an Kreativität und Innovation in der Umsetzung, bietet dafür aber eine Chance auf mehr Lebensqualität in der Stadt. Experimentelle und modellhafte Vorhaben sind deshalb zu unterstützen.

8. Stadtentwicklung als partizipativen Prozess der Stadtgesellschaft betreiben

Die aktuellen Herausforderungen im Bereich Wohnen zu bewältigen, ist eine gemeinsame Aufgabe aller Akteure. Zentral sind dabei der Dialog aller Beteiligten auf dem Wohnungsmarkt und der Blick auf die Lebenswelten des Jahres 2030.

Beteiligende Stadtentwicklung schafft für die Bewohnerinnen und Bewohner eine Möglichkeit, die Entwicklung des eigenen Lebensumfelds mitzugestalten. Frühzeitigkeit, Transparenz und Verbindlichkeit – von Spielregeln, Rollen, Entscheidungskompetenzen und Umsetzung – sind wesentliche Faktoren erfolgreicher Partizipation. Für solche Beteiligungsprozesse sind ausreichend Ressourcen abzusichern.

Mit den *Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung* erarbeitet Berlin derzeit Standards (in Form von Grundsätzen und Instrumenten) für die Partizipation. Sie sind bei der Umsetzung des StEP Wohnen zu berücksichtigen.



3 Die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts

3.1 Der Berliner Wohnungsmarkt von 2011 bis 2016

Zur bisherigen Marktentwicklung betrachtet der StEP Wohnen 2030 den Zeitraum 2011 bis 2016: Seit 2011 hat sich die Wachstumsdynamik in der Stadt entscheidend beschleunigt. Bis 2016 liegen alle relevanten Daten vollständig vor. Damit ist für diesen Zeitraum, der die gegenwärtige Wachstumsphase gut abbildet, eine vollständige Datengrundlage verfügbar. (Quelle der auf den nächsten Seiten genannten Zahlen ist der Tabellenband des IBB Wohnungsmarktberichts 2017.)

Für 2017 dagegen lagen zum Zeitpunkt der Grundlagenermittlung nur teilweise Daten vor. Sie signalisierten keine Trendänderungen, sodass im Sinne einer einheitlichen Datenbasis darauf verzichtet wurde, einzelne Daten aus dem Jahr 2017 zu verwenden. Eine Ausnahme bilden die Daten zu den Neubaupotenzialen. Sie sind – im Gegensatz zu den meisten übrigen Daten – dank der Erfassung im Wohnbauflächen-Informationssystem sehr schnell nach der Stichtagserhebung verfügbar. Deshalb konnte die Aktualisierung vom 30. Juni 2018 zugrunde gelegt werden.

3.1.1. Steigende Nachfrage

2016 hatten 3.670.600 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Berlin. Jeder der zwölf Berliner Bezirke hat die Dimension einer Großstadt.

Von 2011 bis 2016 hat Berlin per Saldo 243.500 Einwohner und Einwohnerinnen dazugewonnen. Das entspricht einem Anstieg um 7,1 Prozent. Berlin ist damit in dieser Zeit in der Größenordnung einer Stadt wie Kiel gewachsen. Im Durchschnitt der letzten Jahre lag der Zuwachs bei jährlich 48.700 Personen. Besonders hoch fiel er mit 60.500 Personen 2016 aus. Statistisch ist dieser Anstieg deutlich höher als in den Vorjahren. Er geht allerdings maßgeblich auf die Nachregistrierung von rund 20.000 Schutzsuchenden zurück, die bereits 2015 nach Berlin gekommen waren.

Seit 2007 verzeichnet Berlin eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung: Jährlich werden mehr Menschen geboren als sterben. Dieser Geburtenüberschuss trägt jedoch nur wenig zum Anstieg der Bevölkerung bei. Seit 2011 liegt sein Anteil am Bevölkerungswachstum bei acht Prozent.

Maßgeblicher Motor des Bevölkerungswachstums ist der Zuzug von außen: Es ziehen mehr Menschen nach Berlin als die Stadt durch Wegzug verlassen. Seit 2011 trägt dieser positive Außenwanderungssaldo entscheidend zum Wachstum der Stadt bei. Was die Herkunftsgebiete angeht, zeigt sich ein deutliches Bild: 84 Prozent aller Wanderungsgewinne gehen auf den Zuzug aus dem Ausland zurück. Die alten und neuen Bundesländer (ohne Berliner Umland) tragen seit 2011 immer weniger zum Wachstum bei. An das Berliner Umland verlor die Stadt 2016 per Saldo 9.900 Einwohner und Einwohnerinnen.

Vor allem junge Leute kommen nach Berlin. Rund zwei Drittel aller Zugezogenen gehören zur Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen.

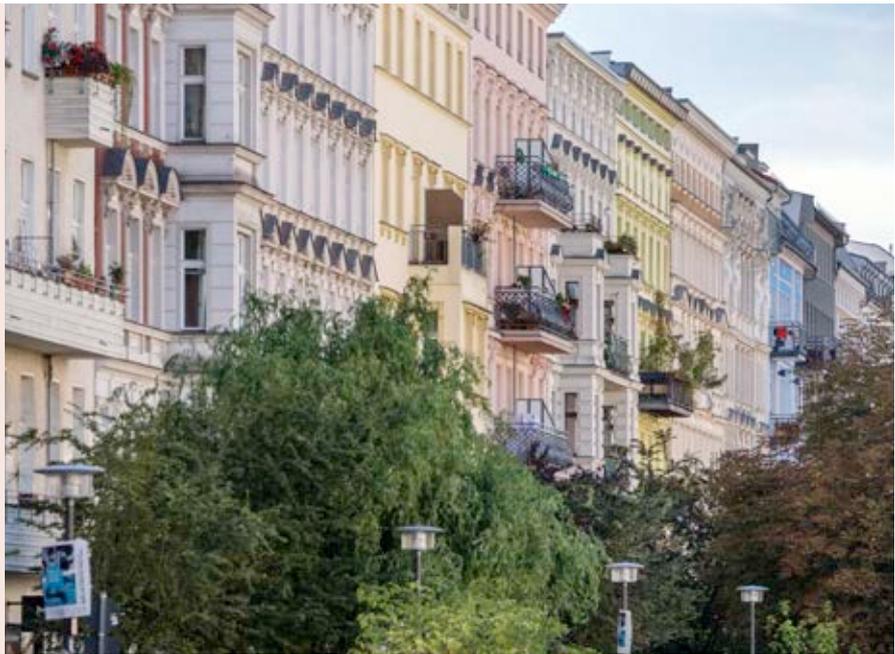
Seit 2011 ziehen weniger Menschen innerhalb Berlins um. Dieser Rückgang ist ein weiteres Indiz für die wachsende Anspannung des Berliner Wohnungsmarkts. Während 2011 noch 9,1 Prozent aller zu Jahresbeginn Gemeldeten im Verlauf des Jahres umzogen, waren es 2016 8,7 Prozent. Zudem zeigt sich, dass mehr Menschen von der inneren in die äußere Stadt ziehen als umgekehrt.

Berlins Bevölkerung verteilte sich 2016 auf 1.964.300 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 1,75 Personen. Über 80 Prozent der Haushalte bestehen nur aus einer oder zwei Personen. Allein Einpersonenhaushalte machen mehr als die Hälfte aus. Große Haushalte mit vier und mehr Personen stellen mit neun Prozent die kleinste Gruppe.

3.1.2 Wohnungsbestand

Insgesamt gab es 2016 in Berlin 1.916.500 Wohnungen. Obwohl die Stadt für ihre Gründerzeitquartiere bekannt ist, wurden nur 27 Prozent des heutigen Wohnungsbestands vor 1918 gebaut. Weitere 14 Prozent sind zwischen 1919 und 1949 entstanden. Mehr als die Hälfte – genauer: 59 Prozent – der Wohnungen in Berlin stammen aus der Zeit nach 1949.

Berlin ist nach wie vor eine Mieterstadt: Rund 85% des Berliner Wohnungsbestands sind Mietwohnungen.



© Till Budde

Den weitaus größten Anteil am Berliner Wohnungsbestand haben mit rund 87 Prozent Geschosswohnungen. Ein- und Zweifamilienhäuser machen elf Prozent aller Wohneinheiten aus. 2,7 Prozent der Wohnungen befinden sich in Nichtwohngebäuden oder Wohnheimen. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen sind Ein- oder Zweizimmerwohnungen. Knapp ein Drittel der Wohnungen verfügt über drei Zimmer. Vier und mehr Zimmer finden sich nur in knapp jeder fünften Wohnung.

1.626.700 Berliner Wohnungen waren 2016 Mietwohnungen; das sind 85 Prozent des Bestands. Der Anteil der 289.800 selbstgenutzten Eigentumswohnungen beträgt 15 Prozent. Dabei bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Bezirken: In den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg liegt der Anteil an Mietwohnungen über 95 Prozent, in Steglitz-Zehlendorf bei vergleichsweise geringen 72 Prozent.

Der Großteil der Berliner Mietwohnungen – 1.144.600 Wohnungen oder 70 Prozent – befand sich in Privatbesitz. Die sieben städtischen Wohnungsbaugesellschaften (einschließlich der berlinovo) verfügen mit 294.700 Wohnungen über 18 Prozent des Bestands an Mietwohnungen. Die restlichen 12 Prozent entfallen auf Wohnungsbaugenossenschaften.

3.1.3 Neubau der letzten Jahre

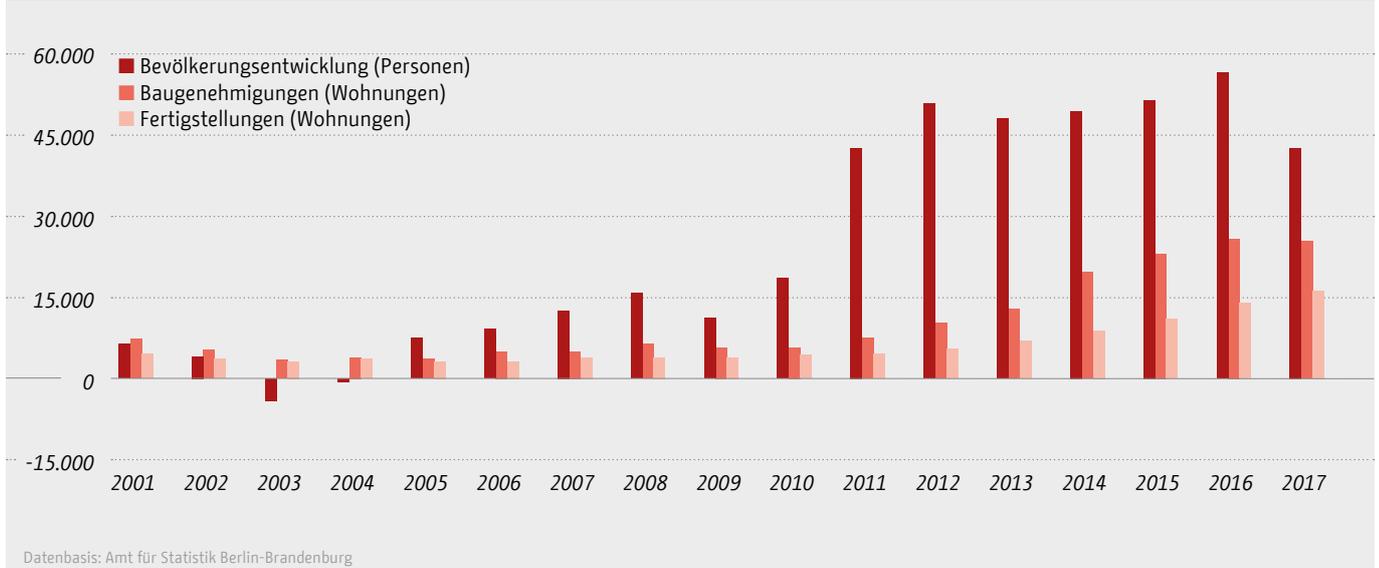
Von 2011 bis 2016 wurden in Berlin 49.700 Wohnungen gebaut. In den letzten Jahren hat die Bautätigkeit deutlich angezogen. 2016 war die Zahl fertiggestellter Wohnungen mit 13.700 mehr als dreimal so hoch wie 2011.

Auch bei den Baugenehmigungen gab es einen starken Anstieg: Ihre Zahl stieg von 7.400 Wohnungen 2011 auf fast 25.000 im Jahr 2016 und damit ebenfalls auf mehr als das Dreifache. Insgesamt wurde von 2011 bis 2016 der Bau von 96.400 Wohnungen genehmigt. Baugenehmigungen führen erst in den Folgejahren zu tatsächlichen Neubauten. Sie sind damit ein Indikator für die künftige Entwicklung der Fertigstellungen. In der Regel werden nicht alle Baugenehmigungen realisiert. Im Durchschnitt der letzten 15 Jahre führten rund 85 Prozent der Genehmigungen innerhalb von zwei Jahren zu Fertigstellungen. Mit Stand 2016 bestand ein Überhang von etwa 51.300 genehmigten Wohnungen, die noch nicht realisiert waren.

Von den zwischen 2011 und 2016 fertiggestellten 49.700 Wohnungen wurden 18.600 als Mietwohnungen gebaut. Das sind 37 Prozent. Weitere 20.500 Wohnungen entstanden als Eigentumswohnungen mit Abgeschlossenheitsbescheinigung. (Eine solche Bescheinigung ist Voraussetzung für Vermarktung und Verkauf einzelner Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.) Hinzukommen 10.700 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings können sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Eigentumserwerb vermietet werden. Seit 2015 werden zudem wieder neue Sozialmietwohnungen gebaut. Ihr Anteil ist bisher noch gering, steigt aber mit zunehmendem Programmvolumen.

Den Wohnungsneubau haben in den letzten Jahren vor allem private Bauherren getragen. Auf sie entfielen 90 Prozent oder 44.700 der von 2011 bis 2016 fertiggestellten Wohnungen. Die Anteile der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

04 | Bevölkerungsdynamik und Bau neuer Wohnungen in Berlin



sellschaften und der Genossenschaften waren in diesem Zeitraum mit je etwa fünf Prozent noch relativ gering. Allerdings haben vor allem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre Neubauaktivitäten zuletzt deutlich erhöht. Mit 1.300 Wohnungen (einschließlich Projektankäufen) wurde 2016 bereits etwa jede zehnte Wohnung von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft errichtet.

Mehr als die Hälfte der 2011 bis 2016 fertiggestellten Wohnungen – nämlich 27.900 – liegen in neuen Mehrfamilienhäusern. Etwas mehr als 10.000 Wohnungen wurden in Einfamilienhäusern realisiert. Dieselbe Zahl entstand durch Aufstockung, Dachausbau oder andere Maßnahmen im Bestand. Der Anteil des Wohnungsneubaus in Mehrfamili-

enhäusern und durch Bestandsmaßnahmen hat dabei seit 2011 stark zugenommen. Noch 2011 wurden lediglich 2.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, 2016 waren es schon 8.900. Demgegenüber blieb die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit durchschnittlich 1.800 im Jahr vergleichsweise stabil. In Nichtwohngebäuden entstanden im selben Zeitraum nur 600 Wohnungen.

Die meisten Wohnungen wurden in den Bezirken Pankow, Treptow-Köpenick, Mitte und Lichtenberg gebaut. Dort sind mit 29.200 Wohnungen mehr als die Hälfte aller seit 2011 in Berlin fertiggestellten Wohnungen entstanden. Insofern zeigen sich räumliche Schwerpunkte im östlichen Stadtgebiet.



Der private Wohnungsneubau der letzten Jahre fokussierte eher auf ein höheres Preisniveau.

Hausvogteiplatz/Oberwallstraße

3.1.4 Preisentwicklung und Wohnkosten

Die Mietpreise in Berlin wachsen seit geraumer Zeit mit hoher Dynamik. Die mittlere Angebotsmiete in Berlin stieg von 2011 bis 2016 nahezu kontinuierlich um fast 50 Prozent auf 9,65 Euro pro Quadratmeter (nettokalt). Die Angebotsmieten im Neubau haben sich anfangs schneller erhöht; seit 2014 stagnieren sie jedoch auf einem Niveau von 13 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten für Bestandswohnungen dagegen steigen seit 2011 kontinuierlich: bis 2016 um 45 Prozent. Die höchsten Angebotsmieten finden sich in der Innenstadt. Die Preisdynamik hat inzwischen aber auch die äußeren Wohnlagen erfasst. Starke Preissprünge verzeichneten zuletzt vielfach Gebiete außerhalb des S-Bahn-Rings, die noch ein vergleichsweise moderates Mietpreinsniveau aufweisen.

Eine geringere Steigerung als die Angebotsmieten, die ja nur Neu- und Wiedervermietungen berücksichtigen, verzeichnet der Berliner Mietspiegel. In ihm sind die ortsüblichen Vergleichsmieten erfasst. Sie bilden das Preisniveau bestehender Mietverhältnisse ab, die in den letzten vier Jahren preislich angepasst wurden (neue oder geänderte Mietverträge). Zwischen den Erhebungstichtagen 2010 (Mietspiegel 2011) und 2016 (Mietspiegel 2017) stieg der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete (nettokalt) in Berlin von 5,21 auf 6,39 Euro pro Quadratmeter. Das sind rund 23 Prozent.

Besonders dynamisch haben sich die Kaufpreise von Eigentumswohnungen entwickelt. Die Angebotspreise zeigten zuletzt zwar eine gewisse Konsolidierung bei durchschnittlich 3.500 Euro pro Quadratmeter, dem ging jedoch eine längere Phase starken Anstiegs voraus (plus 86 Prozent seit 2011). Die mittleren Angebotspreise für Neubau und Bestand unterschieden sich 2011 noch um rund 1.000 Euro pro Quadratmeter. Seither haben sie sich jedoch angenähert und zeigten zuletzt kaum noch eine Differenz. Bestandsobjekte in integrierter Lage – das zeigt das fast identische Preisniveau – sind offensichtlich ebenso gefragt wie Neubauten.

Die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich seit 2011 nahezu kontinuierlich nach oben entwickelt: um fast 50 Prozent. Im letzten Quartal 2016 lagen sie durchschnittlich bei 375.000 Euro. Allerdings stagnierten zuletzt die Kaufpreise in diesem Segment. Überdurchschnittlich hohe Preise wurden dabei in traditionell gehobenen Lagen wie Steglitz-Zehlendorf oder Frohnau aufgerufen.

Im langfristigen Trend zeigt sich laut Gutachterausschuss Berlin eine Erhöhung der Kaufwerte für baureifes Land. Die durchschnittlichen Kaufpreise für unbebaute Grundstücke ab 100 Quadratmetern sind von 2011 bis 2016 um 36 Prozent gestiegen: von 335,90 auf 456,41 Euro pro Quadratmeter.

Im selben Zeitraum sind laut IBB Wohnungsmarktbericht 2017 die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) pro Quadratmeter Wohnfläche im Neubau von 1.221 auf 1.470 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Dieses Plus von 249 Euro entspricht einer Preissteigerung von 20,4 Prozent.

Kalte und warme Betriebskosten haben sich zwischen den Abrechnungsjahren 2011 (Mietspiegel 2013) und 2015 (Mietspiegel 2017) gegenläufig entwickelt. Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten stiegen in diesem Zeitraum um elf Prozent auf 1,59 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittlichen warmen Betriebskosten dagegen verringerten sich um fast 15 Prozent auf 0,93 Euro pro Quadratmeter.

Die Einkommen der Berliner Haushalte haben sich positiv entwickelt. Von 2011 bis 2015 ist das Haushaltsnettoeinkommen um 9,2 Prozent – und damit stärker als die Inflation (5,8 Prozent) – gestiegen. Das durchschnittliche Berliner Haushaltsnettoeinkommen lag 2015 bei 1.775 Euro im Monat. Trotz der insgesamt positiven Einkommensentwicklung verfügte 2015 knapp ein Drittel aller Berliner Haushalte monatlich über weniger als 1.300 Euro. (Die Zahlen zum Einkommen basieren auf dem IBB Wohnungsmarktbericht 2016, beziehen sich mithin auf das Jahr 2015. Der Grund: Mit dem Folgebericht 2017 änderte sich die Erhebungsmethode, sodass die Daten für 2016 keinen belastbaren Vergleich zulassen.)

Die Dynamik der Preise für Miete und Eigentum überstieg die Einkommensentwicklung erheblich. Zu beachten ist, dass die Berliner Einkommen unter dem bundesweiten Durchschnitt liegen.

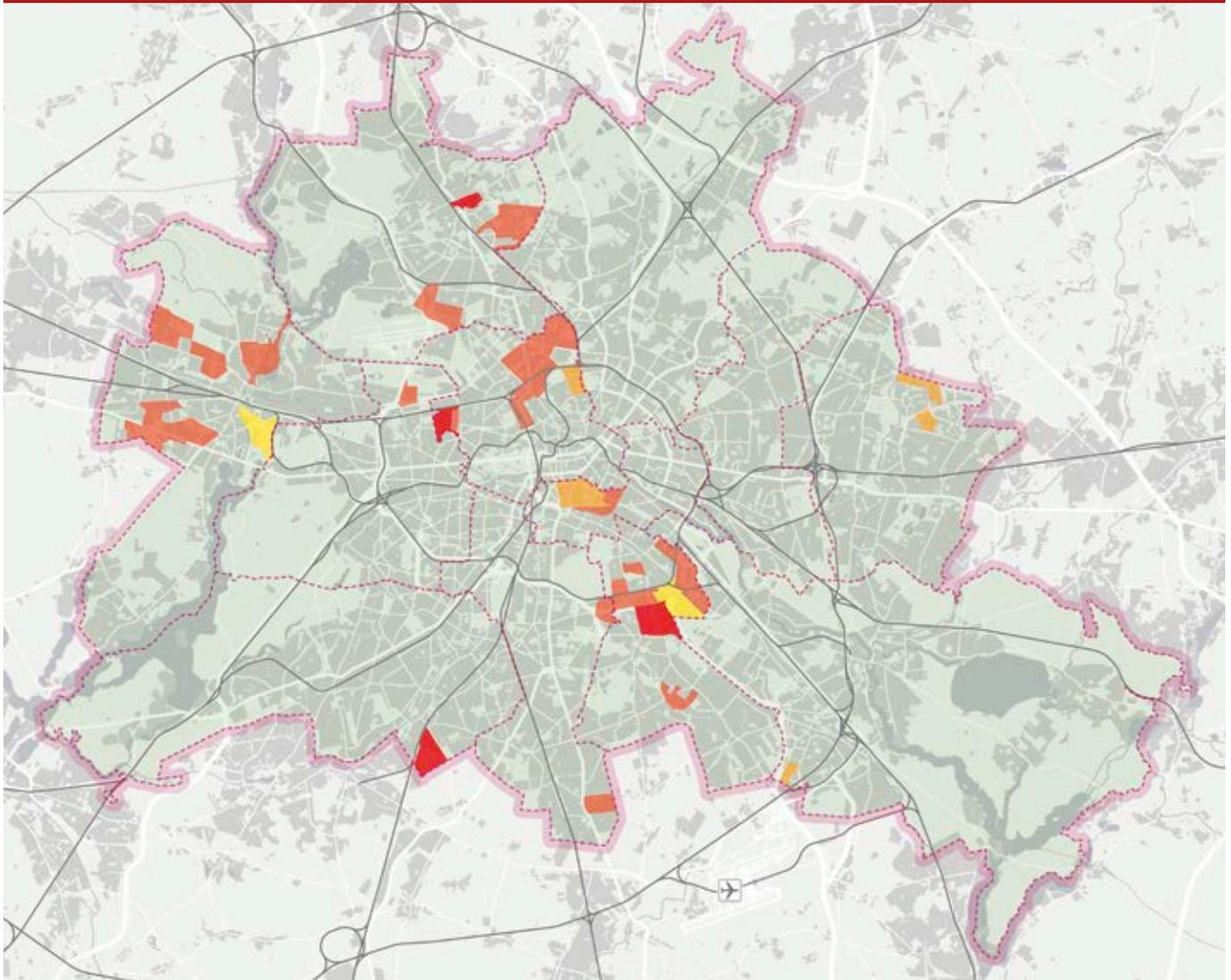
Das Verhältnis von Einkommen und Miete lässt sich anhand der Mietbelastungsquote skizzieren. Sie beziffert den Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Ein Berliner Haushalt, der zur Miete wohnt, benötigte 2014 für die Bruttokaltmiete im Durchschnitt 29 Prozent seines Nettoeinkommens. 44 Prozent dieser Haushalte wendeten jedoch 35 Prozent oder mehr ihres Nettoeinkommens dafür auf. Bei Einpersonenhaushalten betrug die Mietbelastung durchschnittlich 33 Prozent (Mikrozensus 2014 – Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte).

3.1.5 Sozialstruktur

Die Sozialstruktur in Berlin ändert sich laufend. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung (Abb. 05) bildet alle zwei Jahre die soziostrukturelle Entwicklung in der Stadt ab – zuletzt mit der Fortschreibung 2017 für die Jahre 2015 und 2016. Für 44 der 435 betrachteten Planungsräume (PLR) ergab sich dabei besonderer Aufmerksamkeitsbedarf. Es gab Hinweise, dass sich in diesen Gebieten soziale Problemlagen kumulieren. Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf finden sich sowohl in innerstädtischen Lagen

als auch in der äußeren Stadt. In der Innenstadt sind vor allem Planungsräume in ehemaligen Westbezirken betroffen, so im nördlichen Kreuzberg, im Wedding (vor allem nördlich des S-Bahn-Rings), in Charlottenburg Nord und in Nord-Neukölln. In der äußeren Stadt liegen Quartiere mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf vor allem in Gebieten am Stadtrand, die von Großwohnsiedlungen geprägt sind. Dazu zählen das Märkische Viertel, das Falkenhagener Feld, Hellersdorf-Nord oder die Thermometersiedlung.

05 | Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf 2017



Gesamtindex Soziale Ungleichheit 2017* nach Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2017 (MSS 2017)*

- Kein Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf (Index 1+ bis 3±)
- Gebiet mit niedrigem Status und negativer Dynamik (Index 3-)
- Gebiet mit sehr niedrigem Status und positiver Dynamik (Index 4+)
- Gebiet mit sehr niedrigem Status und stabiler Dynamik (Index 4±)
- Gebiet mit sehr niedrigem Status und negativer Dynamik (Index 4-)

*) Status/Dynamik-Index auf Ebene der Planungsräume (PLR)

Verkehr

- Bahnstrecke
- Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße

Quelle: Monitoring Soziale Stadtentwicklung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Datenstand: 31. Dezember 2016

Von 2011 bis 2016 verbesserten 31 Planungsräume (PLR) ihre Statusklasse. Knapp ein Drittel dieser Gebiete liegt in Marzahn-Hellersdorf. In Lichtenberg verbesserten sieben, in Mitte fünf PLR ihren Status. Andererseits verschlechterte sich der Status in 38 PLR, vor allem in den äußeren Stadtteilen. Das betrifft unter anderem elf Planungsräume in Reinickendorf, neun im Süden Neuköllns und sieben in Spandau.

Die Sozialstruktur ändert sich häufig im Kontext baulich-technischer Maßnahmen (wie der Zusammenlegung von Wohnungen oder dem Ausbau von Dachgeschossen). In solchen Fällen steigen die Mietpreise oft besonders stark oder es werden Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. Wenn sich solche Umwandlungen häufen, ist das ein Indiz für eine hohe Attraktivität von Gebäude und Umfeld.

Von 2011 bis 2016 wurden in Berlin rund 63.000 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das entspricht knapp vier Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands im Jahr 2016. Das Umwandlungsvolumen hat sich dabei im Lauf der sechs betrachteten Jahre fast verdreifacht und betrug 2016 gut 13.000 Wohnungen.

Zwei Drittel dieser Umwandlungen fanden in den vier innerstädtischen Bezirken Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und vor allem Friedrichshain-Kreuzberg statt. In Friedrichshain-Kreuzberg wurden in diesem Zeitraum mehr als 13.000 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. Im Vergleich zum Mietwohnungsbestand 2016 (144.000 Wohnungen) entspricht das knapp jeder zehnten Wohnung in diesem Bezirk. Deutlich geringere Zahlen von einem Prozent und weniger verzeichneten die Bezirke Lichtenberg, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf.

3.1.6 Städtebaufördergebiete und soziale Erhaltungsgebiete

Ende 2018 widmeten sich in Berlin 76 aktive Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung unterschiedlichen Handlungsschwerpunkten. Die meisten liegen in der inneren Stadt und an den östlichen und westlichen Stadträndern. Dazu gehören Maßnahmen in den Programmen Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Zentren, städtebaulicher Denkmalschutz und Zukunft Stadtgrün. Acht dieser Städtebaufördergebiete unterstützt Berlin zusätzlich mit den rechtlichen Steuerungsinstrumenten eines Sanierungsgebiets.

Dazukommen 56 soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Milieuschutzgebiete). In ihnen gelten Genehmigungsvorbehalte, über die Berlin Einfluss auf die bauliche Aufwertung von Wohngebäuden, auf geplante Nutzungsänderungen und den Rückbau von

Wohnraum, aber auch auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nehmen kann. Außerdem kann Berlin bei Immobilienverkäufen in den sozialen Erhaltungsgebieten Vorkaufsrechte ausüben.

Die aktuellen Städtebaufördergebiete und sozialen Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) der Stadt sind im Materialteil aufgelistet.

3.1.7 Sozialer Wohnungsbau

867.000 Haushalte in Berlin berechnete ihr Einkommen 2016 dazu, einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu beantragen und eine Sozialwohnung zu beziehen. Das sind mit 44 Prozent fast die Hälfte aller Haushalte der Stadt. Den Spitzenwert wies mit 56 Prozent der Bezirk Neukölln auf; die geringsten Werte verzeichneten Steglitz-Zehlendorf, Pankow und Köpenick. Die Zahl der Haushalte, die tatsächlich einen WBS beantragen und erhalten, ist erheblich geringer und steigt seit 2010: 2016 waren es 34.300 Haushalte. Über die Hälfte davon bestand aus nur einer Person. Dabei hat seit 2011 der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen deutlich zugenommen.

9.300 Haushalte hatten einen WBS mit besonderem Wohnbedarf. Diesen besonderen WBS erhalten Haushalte aus unterschiedlichen Gründen: sei es, dass sie aus ihrer Wohnung ausziehen müssen, weil sie die Miete nicht mehr aufbringen können, sei es, dass Familien in beengten Wohnverhältnissen leben oder dass die Wohnsituation von Menschen mit Schwerbehinderungen höherer Stufen dringende Änderung verlangt. Die Zahl ausgestellter WBS mit besonderem Wohnbedarf hat sich seit 2011 verfünffacht. Auffällig ist, dass mit einem Anteil von 22 Prozent deutlich mehr größeren Haushalten – mit vier und mehr Personen – ein solcher Wohnberechtigungsschein ausgestellt wird. Bei den Wohnberechtigungsscheinen insgesamt beträgt ihr Anteil nur 13 Prozent.

In Berlin gab es 2016 207.500 belegungsgebundene Mietwohnungen, von denen 135.000 auch mietpreisgebunden waren. Belegungsgebundene Mietwohnungen haben einen Anteil von rund 13 Prozent an allen Mietwohnungen. Etwa 45 Prozent dieser Wohnungen sind im Besitz städtischer Wohnungsbaugesellschaften, weitere elf Prozent gehören Genossenschaften. Die restlichen belegungsgebundenen Wohnungen sind in Privateigentum.

Diese Wohnungen verteilen sich sehr unterschiedlich auf das Stadtgebiet: Jeweils mehr als 25.000 belegungsgebundene Wohnungen finden sich in den Bezirken Mitte, Pankow und Lichtenberg. Im Gegensatz dazu liegt ihre Zahl in Reinickendorf wie auch in Steglitz-Zehlendorf deutlich unter

10.000. In beiden Bezirken sind das nur sechs Prozent aller Mietwohnungen.

Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialmietwohnungen ist von 2011 bis 2016 von anfänglich 150.000 auf 115.000 gesunken. Damit sind heute etwa sieben Prozent der Mietwohnungen in Berlin Sozialmietwohnungen. Weil Bindungen auslaufen, wird sich ihre Zahl weiter reduzieren: bis 2026 voraussichtlich auf circa 65.000, sofern nicht gegengesteuert wird. Seit 2015 werden allerdings wieder neue Sozialmietwohnungen gebaut. Ziel ist es, die Zahl der Sozialmietwohnungen bei etwa 100.000 zu stabilisieren.

Einer Mietpreisbegrenzung und Belegungsbindung unterliegen auch Wohnungen, die im Rahmen umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert worden sind. Die Zahl dieses gebundenen Bestands ist ebenfalls rückläufig, weil auch hier Bindungen auslaufen. 2011 waren noch 28.400 Wohnungen aus diesem Grund gebunden, aktuell sind es nur noch 20.000. Bis 2026 wird sich ihre Zahl weiter auf 2.800 reduzieren.

In den östlichen Bezirken gibt es Wohnungsbestände, die noch auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (Bel-BindG) 1996 zu belegungsgebundenem Wohnraum erklärt worden waren. Für sie hatte der Senat mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zunächst vereinbart, die Bindungen auch nach Auslaufen des Gesetzes im Jahr 2013 beizubehalten. Die Bindungen laufen jedoch sukzessive aus. 2011 waren noch 122.100 Wohnungen entsprechend belegungsgebunden, heute sind es noch 73.000. 2025 werden diese Bindungen vollständig abgebaut sein, wenn nicht eine Verlängerung der Vereinbarungen erreicht werden kann.

3.1.8 Berliner Umland

Berlin und die brandenburgischen Kommunen im Berliner Umland sind vielfältig miteinander verwoben. Angesichts enger Pendler- und Wanderungsverflechtungen ist von einer gemeinsamen Wohnungsmarktregion zu sprechen.

Zum Berliner Umland, wie es die Länder Berlin und Brandenburg gemeinsam abgegrenzt haben, gehören 50 Kommunen unterschiedlichster Größe. Ihre Bevölkerung entwickelt sich seit Jahren dynamisch. Das zeigen die Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg: In fast allen Umlandkommunen stiegen die Bevölkerungszahlen seit der Wende an, allein seit 2011 um 59.000 Personen oder 6,5 Prozent. 2016 lebten dadurch im Berliner Umland 962.000 Menschen.

Starken Einfluss auf das Bevölkerungswachstum im Berliner Umland hat die Frage, wie gut Berlin erreichbar ist. Das Wachstum orientiert sich deshalb an der strahlenförmigen Struktur des Schienenverkehrs. Solche Strahlen (Siedlungsachsen) führen etwa im Osten Richtung Strausberg, im Westen Richtung Falkensee, im Süden Richtung Teltow und Großbeeren oder im Südosten Richtung Königs Wusterhausen. In den letzten Jahren ist das Bevölkerungswachstum im Westen und Südwesten am dynamischsten. In den Kreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und in der kreisfreien Stadt Potsdam liegt es jeweils über sieben Prozent. Mit zusammen 28.500 Personen macht das fast die Hälfte des gesamten Bevölkerungswachstums im Berliner Umland aus. Insgesamt leben in Potsdam 172.000 Menschen. Das sind 18 Prozent der Gesamtbevölkerung des Umlands.

Das Bevölkerungswachstum des Berliner Umlands wird maßgeblich durch Zuzug aus Berlin getragen. Seit 2011 sind per Saldo 42.100 Menschen aus Berlin dorthin gezogen; das entspricht 71 Prozent des Bevölkerungswachstums in diesem Zeitraum. In den vergangenen Jahren hat dieser Zuzug aus Berlin kontinuierlich zugenommen. Betrug der Wanderungssaldo 2011 noch 4.800 und 2012 5.500 Personen, lag er 2016 bei 9.900 Personen.

Von 2011 bis 2016 wurden im Berliner Umland 30.600 Wohnungen fertiggestellt. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen lag bei 39.700. Beides hat stetig zugenommen: Wurden 2011 noch 3.600 Wohnungen im Berliner Umland gebaut, waren es 2016 6.800. Die Zahl der Baugenehmigungen im Berliner Umland stieg von 4.900 Wohnungen 2011 auf 8.500 im Jahr 2016. Der Bauüberhang im Jahr 2016 betrug 15.000 Wohnungen.

Räumliche Schwerpunkte des Wohnungsneubaus sind – analog zur Bevölkerungsentwicklung – die Stadt Potsdam und die Umlandgemeinden im Landkreis Potsdam-Mittelmark mit zusammen 10.500 fertiggestellten Wohnungen. In fast jedem der übrigen Landkreise wurden allein in den Umlandgemeinden mehr als 3.000 Wohnungen gebaut. Ausnahmen sind der Kreis Oder-Spree mit 1.200 und der Kreis Teltow-Fläming mit 1.900 fertiggestellten Wohnungen.

20.600 der neuen Wohnungen wurden als Ein- oder Zweifamilienhäuser gebaut. Weitere 8.500 Wohnungen sind in neuen Mehrfamilienhäusern entstanden, die Hälfte davon in der Landeshauptstadt Potsdam. 1.400 Wohnungen wurden in Bestandsgebäuden und 200 in neu gebauten Nichtwohngebäuden fertiggestellt.

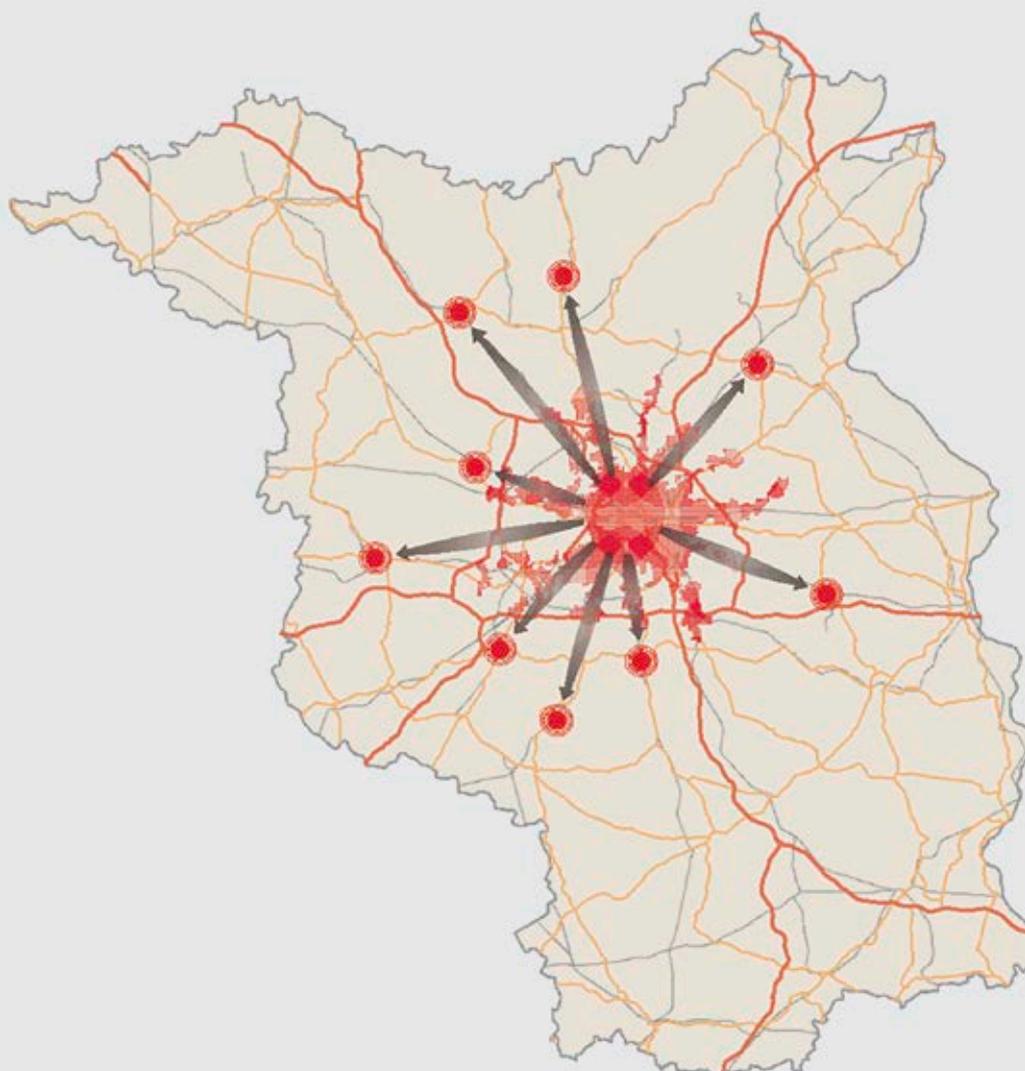
Diese Angebote auf dem Wohnungsmarkt des Berliner Umlands sind nicht nur gefragt, um der hohen Dynamik in Berlin auszuweichen, sondern auch weil sie spezifische Qualitäten haben: Wohneigentum im Eigenheim zu bilden, ist ein Prozess, der relativ stabil und in Teilen unabhängig von den Zyklen am Immobilien- und Wohnungsmarkt der Gesamtregion abläuft. Das zeigt sich daran, dass ein Großteil der fertiggestellten Wohnungen nach wie vor auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment entfällt. Die veränderte Nachfrage im Berliner Umland hat in den letzten Jahren aber auch dazu geführt, dass immer mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Das ist eine neue Entwicklung.

Mit Blick auf den erwarteten Bevölkerungszuwachs im Kern der Hauptstadtregion trägt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) den unterschiedlichen Flächenbedarfen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Frei-

zeit ebenso Rechnung wie den Nutzungskonflikten, die sich zunehmend daraus ergeben. Der LEP HR, der zum 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist, hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der neue Plan berücksichtigt auch Schutzaspekte und die Konsequenzen für andere Funktionen, indem er zum Beispiel Festlegungen trifft, um Freiraum- und Erholungsfunktionen zu sichern.

In jüngster Zeit sind Tendenzen zu beobachten, dass sich die Wohnungsmarktregion auf einige »Städte der zweiten Reihe« ausdehnt, wie sie im LEP HR genannt werden. Dazu zählen die Mittelzentren Eberswalde, Luckenwalde, Zossen oder Nauen. Diese Städte sind mit der Bahn in weniger als 60 Minuten Fahrzeit von Berlin zu erreichen und damit verkehrsseitig verhältnismäßig gut an Berlin angebunden. Als »mittelzentrale« Wohnorte gewinnen sie derzeit an Bedeutung und tragen zur Entwicklung der Hauptstadtregion bei.

06 | Städte der 2. Reihe



3.2 Der Berliner Wohnungsmarkt bis 2030

3.2.1 Neubaubedarf

Die Nachfrage nach Wohnungen geht nicht von Personen aus, sondern von Haushalten. Rein rechnerisch sollte jedem Haushalt eine Wohnung gegenüberstehen. Nicht jeder Haushalt benötigt aber eine eigene Wohnung: Manchmal ist es zum Beispiel auch ein Platz im Wohnheim. Auch steht nicht jede Wohnung dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Ein Beispiel dafür sind Ferienwohnungen. Zudem ist nicht jede Wohnung für jeden Haushalt geeignet. Um den Neubaubedarf zu bestimmen, ist es gleichwohl wesentlich, die Größenordnungen des aktuellen und künftigen Bedarfs zu analysieren. Für diese quantitative Betrachtung liefert eine rechnerische Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten eine wichtige Annäherung als Orientierung.

Bei der Feststellung des Bedarfs an neuen Wohnungen werden zwei Bedarfsarten unterschieden:

- Entlastungsbedarf ist Nachholbedarf, der sich in den vergangenen Jahren aufgebaut hat, weil die Bautätigkeit für den hohen Zuzug nicht ausreichend war.
- Wachstumsbedarf ergibt sich durch das fortgesetzte Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren.

Um den Wachstumsbedarf zu ermitteln, ist die künftige Zahl der Haushalte von Bedeutung. Sie wird auf Grundlage der künftigen Bevölkerungszahl gemäß der amtlichen Bevölkerungsprognose für Berlin berechnet. Danach wächst Berlins Bevölkerung bis 2030 um 181.000 Menschen (einschließlich 24.000 zusätzliche Schutzsuchende). Legt man die langjährige durchschnittliche Berliner Haushaltsgröße von 1,75 Personen pro Haushalt zugrunde und bezieht Wohnungsabgänge ein, ergibt sich bis 2030 ein Bedarf an 117.000 zusätzlichen Wohnungen. Allein bis 2021 ist mit einem Zuwachs von 72.000 Haushalten und einem entsprechenden kurzfristigen Mehrbedarf an Wohnungen zu rechnen. Eine eigens durchgeführte Haushaltsprognose bestätigt diese Eckwerte. Damit beträgt allein der Neubaubedarf, der aus dem weiteren Wachsen der Bevölkerung resultiert, bis 2021 durchschnittlich 14.000 Wohnungen im Jahr.

Spätestens seit 2013 ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Seitdem liegt die Zahl leerstehender Wohnungen unter der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve von drei Prozent – mit weiter fallender Tendenz. Stellt man für die Jahre 2013 bis 2016 die Zahl zusätzlicher Haushalte, die sich aus dem Bevölkerungszuwachs ergeben hat, dem deutlich geringeren Wohnungszuwachs im selben Zeitraum gegenüber, ergibt sich der Entlastungsbedarf aus den vergangenen Jahren.

Obwohl in dieser Zeit immer mehr Wohnungen genehmigt und fertiggestellt worden sind, sind nach dieser Rechnung 77.000 Wohnungen zu wenig entstanden. Die Folge ist eine anhaltende Versorgungsknappheit, die zu höheren Marktpreisen (für Miete und Kauf) beiträgt und zu suboptimalen Wohnsituationen führt, weil Haushalte in der zu klein oder zu groß gewordenen Wohnung bleiben. Um dieses Defizit bis 2030 abzubauen, wäre es erforderlich, in jedem Jahr von 2018 bis 2030 rund 6.000 zusätzliche Wohnungen zu bauen. Zusammen ergeben Wachstums- und Entlastungsbedarf einen Neubaubedarf von 194.000 Wohnungen bis 2030. Um eine annähernd ausreichende Wohnungsversorgung in den nächsten Jahren sicherzustellen, müssten bis 2021 jährlich mindestens 20.000 Wohnungen neu gebaut werden.

Berücksichtigt ist bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs für Berlin bis 2030, dass die Berliner Bevölkerungsprognose, die mit dem Land Brandenburg bezüglich der Stadt-Umland-Wanderung abgestimmt ist, bis 2030 eine Abwanderung von rund 100.000 Menschen in die Umlandkommunen erwartet.

Die rechnerische Bedarfsermittlung gibt allerdings keine Auskunft über die Qualitäten (wie das Verhältnis Miete/Eigentum oder Preissegmente). Der Wohnungsneubau hat sich im letzten Jahrzehnt überproportional im gehobenen Segment abgespielt. Weil Wohnungen vor allem im unteren und mittleren Preissegment knapp sind, ist es unabdingbar, den zusätzlichen Wohnungsbau möglichst auf gemeinwohlorientierte Wohnungsangebote zu fokussieren. Ein deutlich höherer Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum würde das Abschmelzen des dringend benötigten Sozialwohnungsbestands verlangsamen.

3.2.2 Wohnungsbaupotenziale

Berlin bietet vielfältige Flächenpotenziale, um Wohnungen neu zu bauen. Basis für die Wohnungsbaupotenziale im StEP Wohnen 2030 sind der Flächennutzungsplan und das verwaltungsinterne Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS. In ihm sind Potenziale von 50 und mehr Wohnungen erfasst. Nicht alle diese Potenziale werden sich tatsächlich aktivieren lassen. Deshalb wurde (sofern die Vorhaben nicht schon in Realisierung sind) ein Anteil von zwei Dritteln als realistisch angesetzt.

Dazukommen kleinteilige Neubauprojekte mit bis zu 50 Wohnungen (zum Beispiel durch Dachgeschossausbau, Aufstockung oder Lückenschließung). Ihr Volumen liegt bei durchschnittlich 3.000 Wohnungen im Jahr. Dieses Volumen ist aus der Fertigstellungsstatistik des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg abgeleitet.

Den Zwischenbericht zum StEP Wohnen 2030 hat der Senat im September 2017 zur Kenntnis genommen. Diesem Zwischenbericht lag die Potenzialanalyse mit Datenstand 31. Dezember 2016 zugrunde, die ein realisierbares Gesamtpotenzial von 179.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2030 ergab.

Nach dem 31. Dezember 2016 wurden im WoFIS bis 30. Juni 2018 weitere Potenziale für rund 21.000 Wohnungen erfasst. Hinzugekommen sind dabei Potenziale auf neu identifizierten Flächen, aber auch durch Konkretisierung bekannter Potenzialflächen (zum Beispiel durch höhere Dichten).

Der hohe Zuwachs an aktivierbaren Potenzialflächen seit Beginn der Arbeiten am StEP Wohnen 2030 spiegelt die verstärkten Anstrengungen des Senats und vor allem der Bezirke wider, solche Potenziale zu identifizieren und zu mobilisieren.

Landeseigene Flächen sind besonders relevant als Potenzial für den Bau gemeinwohlorientierter Wohnungen. Ihr Flächenanteil liegt etwa bei einem Viertel des Gesamtpotenzials und ist damit relativ gering. Derzeit und in den nächsten Jahren werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Neubauten vor allem auf kleineren Innenentwicklungsflächen (oder durch Projektankäufe) realisieren. Ein großer Teil der wohnungspolitisch bedeutsamen Potenzialflächen im Landeseigentum wird erst nach 2021 realisierbar sein. Darunter sind zahlreiche Flächen mit komplexer Entwicklungsproblematik (zum Beispiel Stadterweiterungsflächen).

Zum gemeinwohlorientierten Wohnungssegment zählen laut Definition des StEP Wohnen 2030 alle Wohnungen, die von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und von Wohnungsbaugenossenschaften errichtet werden, und alle mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entstehen.

Einige Potenziale für den gemeinwohlorientierten Sektor im Mengengerüst des StEP Wohnen 2030 lassen sich eindeutig bestimmen: Die derzeit bekannten städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbauprojekte haben einen Umfang von rund 46.000 Wohnungen (teils im Rahmen der

Das kleinteilige Neubaupotenzial in Berlin liegt bei 3.000 Wohnungen im Jahr. Klassische Baulücken sind ein Teil dieses Potenzials.

Torstraße



© Till Budde

Wohnraumförderung, auch im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung). Der auf landeseigenen Flächen zusätzlich mögliche Wohnungsbau liegt bei rund 33.000 Wohnungen. Zusammen sind das – sofern die Potenziale in vollem Umfang genutzt werden können – bis zu 80.000 Wohnungen.

Zu diesem gut quantifizierbaren Potenzial kommen die übrigen Wohnungen mit öffentlicher Förderung in weiteren Vorhaben hinzu, v.a. diejenigen, die über das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung oder in Gebieten des besonderen Städtebaurechts errichtet werden. Ein Teil davon (in einer Größenordnung von 10.000 Wohnungen) ist

bereits über vertragliche Vereinbarungen gesichert, oder es steht eine solche Sicherung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Für die weitere Entwicklung seit dem Stichtag 31. Dezember 2016 waren die neuen Erkenntnisse zur Angebotsseite (Wohnungsbaupotenzial) relevant. Sie haben das Mengengerüst verändert. Die seitherige Entwicklung auf der Nachfrageseite (Wohnungsbedarf) hat dagegen keine Auswirkungen auf das Mengengerüst, weil die reale Entwicklung der Haushalte seit dem 31. Dezember 2016 im prognostizierten Rahmen liegt.

07 | Bedarf und Potenzial für neue Wohnungen in Berlin bis 2030

Neubaubedarf 194.000 Wohneinheiten

Wachstumsbedarf für den Einwohnerzuwachs von 2017 bis 2030
117.000 Wohneinheiten

Entlastungsbedarf (Nachholbedarf von 2013 bis 2016)
77.000 Wohneinheiten

Neubaupotenzial 199.000 Wohneinheiten

42.000 Wohneinheiten
kleinteilige Projekte unter 50 Wohneinheiten
157.000 Wohneinheiten
größere Flächen ab 50 Wohneinheiten

- Pauschal 3.000 Wohneinheiten im Jahr
- Realisierung von 2/3 der WoFIS-Potenziale

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Datenstand Potenziale: 30. Juni 2018

Dem ermittelten Neubaubedarf von 194.000 Wohnungen steht damit ein aktivierbares Potenzial von fast 200.000 Wohnungen gegenüber (Abb. 07). Rund 90.000 Wohnungen dieses Potenzials entfallen auf den gemeinwohlorientierten Sektor.

Rund 90.000 Wohnungen des Potenzials werden als kurzfristig realisierbar eingeschätzt (oder befinden sich bereits in Realisierung). Etwa 63.000 können mittelfristig und rund 47.000 langfristig entstehen.



Flächen effizienter zu nutzen ist unerlässlich, um trotz der starken Wohnungsnachfrage möglichst wenig neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

© Till Budde

Um zu untersuchen, welchen Beitrag die einzelnen Wohnungsbaupotenziale zum erforderlichen Wohnungsneubau in Berlin leisten können, wurden sechs Potenzialtypen unterschieden:

- 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 die Nachnutzung großer Gewerbebrachen und Verkehrsflächen mit rund 56.000 und die mittelgroßen Neubau- und Umstrukturierungspotenziale mit rund 55.000 Wohnungen (jeweils 28 Prozent). Sie stellen auch die bedeutendsten kurz- und mittelfristigen Potenziale.

Kleinteilige Potenziale (unter 50 Wohnungen) machen mit zusammen 42.000 Wohnungen rund 21 Prozent des Gesamtpotenzials aus. Die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen hat mit circa 23.000 Wohnungen einen Anteil von elf Prozent. Stadterweiterungsflächen machen mit rund 15.000 Wohnungen einen Anteil von acht Prozent und

Baupotenziale des FNP auf sonstigen Freiflächen mit etwa 10.000 Wohnungen fünf Prozent des Gesamtpotenzials aus. Der Anteil der sechs Typen am Potenzial für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau stellt sich etwas anders dar. Die höchsten Anteile liegen hier mit jeweils 27 Prozent in der Weiterentwicklung bestehender Siedlungen und der Nachnutzung großer Gewerbebrachen und Verkehrsflächen. Mittelgroße Neubau- und Umstrukturierungspotenziale machen 20 Prozent und Stadterweiterungsflächen 15 Prozent aus.

Damit haben vor allem die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen und die Stadterweiterung einen deutlich höheren Anteil am gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, als es ihr Anteil am Gesamtpotenzial erwarten ließe. Das gilt auch für die Baupotenziale des FNP auf sonstigen Freiflächen. Um die bezahlbaren Wohnungen zu realisieren, die benötigt werden, kommt es deshalb darauf an, Potenziale gezielt und vorrangig in bestimmten Typen zu aktivieren.

Die Potenziale, die in der Weiterentwicklung bestehender Siedlungen liegen, sind noch nicht abschließend untersucht und quantifiziert. Vertiefende Planungen dürften dazu führen, dass sich diese Potenziale noch erhöhen.

Abbildung 08 zeigt Typ und stadträumliche Verteilung aller Neubaupotenziale ab 50 Wohnungen. Nicht dargestellt sind die kleinteiligen Potenziale unter 50 Wohnungen.

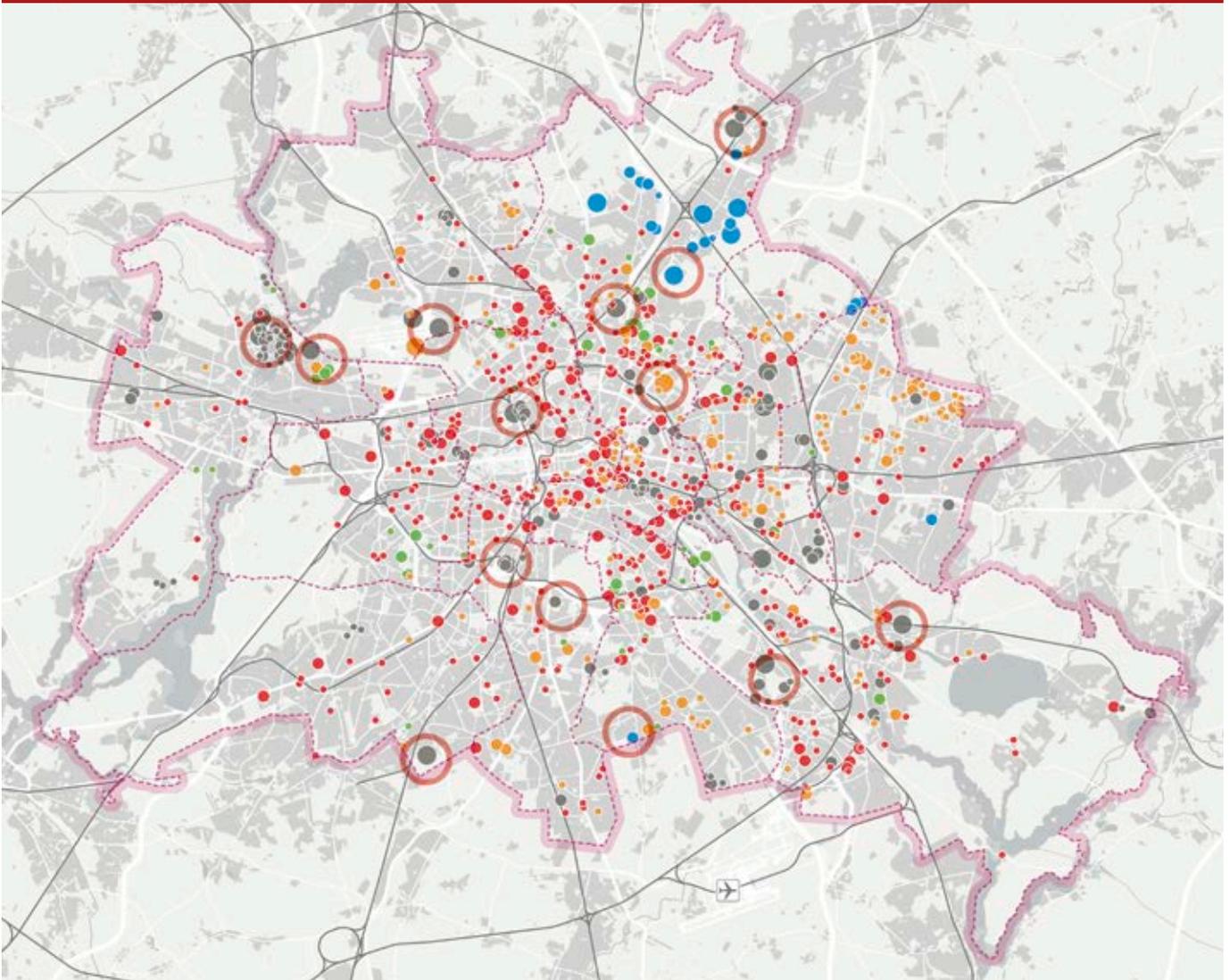
Die Nachnutzung großer Gewerbebrachen und Verkehrsflächen und mittelgroße Neubau- und Umstrukturierungspotenziale machen den größten Teil des Berliner Wohnungsneubaupotenzials aus.

Britzer Straße / Rotkopfweg



© Till Budde

08 | 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 WE ○ 200 – 999 WE ○ 1.000 und mehr WE

Neue Stadtquartiere

- Standorte

Verkehr

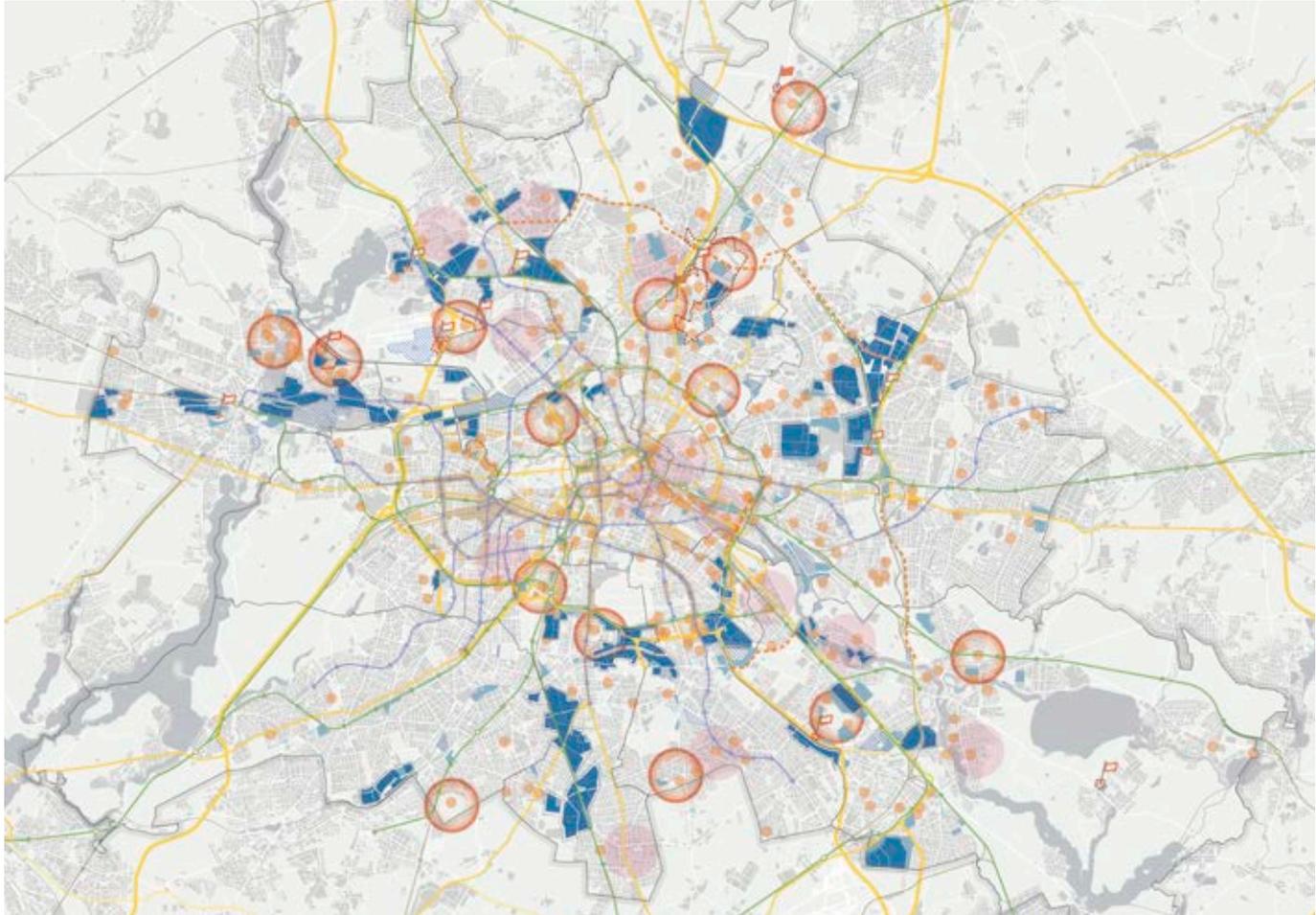
- Bahnstrecke
- ✈ Flughafen BER
- == Bundesautobahn
- == Bundesstraße

Quelle: Monitoring Soziale Stadtentwicklung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Datenstand: 31. Dezember 2016

Die Wohnungsbaupotenziale im StEP Wohnen 2030 sind mit den anderen Stadtentwicklungsplänen abgeglichen. Nutzungskonkurrenzen – etwa mit gewerblichen Bauflächen-

potenzialen – bestehen daher keine (siehe Abbildung 09, Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030).

09 | Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030



StEP Wohnen (Räuml. Schwerpunkte)

- Neue Stadtquartiere
- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen
- Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten
- U-Bahn mit Bahnhof
- S-Bahn mit Bahnhof
- Regionalbahn mit Bahnhof

StEP Wirtschaft (Planungsziele)

- Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln (FNP)
 - darunter Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) mit Namen
- Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (FNP)
- Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP)
- Gemischte Baufläche (M1 / M2) in Innenstadt und am S-Bahn-Ring (FNP)
- Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung im FNP-Verfahren, Zielstellung: gewerbliche Baufläche
- Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung im FNP-Verfahren, Zielstellung: Verzicht auf gewerbliche Baufläche
- Sicherung eines Anteils gewerbl. Baufläche

Verkehr

- Autobahn (Bestand / Planung)
- Bundesstraße / Auswahl Übergeordnete Straße (Bestand / Planung)



4 Konsequenzen

4.1 Zusätzliche Wohnungen

Der verstärkte Zuzug in die Stadt wirkt sich deutlich auf die Wohnungsversorgung aus: Bis 2030 müssen insgesamt 194.000 neue Wohnungen entstehen, um die Berliner Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Dieses Neubauvolumen ist Voraussetzung für eine quantitative Marktentspannung und Preisdämpfung am Berliner Wohnungsmarkt.

Dem Bedarf stehen in Berlin knapp ausreichende aktivierbare Potenziale für rund 200.000 Wohnungen gegenüber: 158.000 Wohnungen auf größeren Flächen und 42.000 in kleinteiligen Potenzialen.

Mit dem Wohnungsbau müssen die sozialen, technischen, verkehrlichen und grünen Infrastrukturen angepasst oder neu geschaffen werden. Eine integrierte Planung muss sie von Beginn an systematisch einbeziehen.

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden und die kostenintensive infrastrukturelle Erschließung verlangen es, die Flächenpotenziale bestmöglich auszunutzen. Das erfordert in Teilen höhere Nutzungsdichten, was wiederum besondere Anforderungen an die städtebauliche und freiräumliche Qualität stellt.

Bei der Quartiersentwicklung sind verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen anzustreben, die gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind. Wie es der StEP Klima vorsieht, müssen stadtklimatisch relevante Freiräume in ih-

rer Funktion gesichert und qualifiziert werden. Er verlangt zudem angemessene Maßnahmen, um das Mikroklima zu optimieren.

Wohnungsbau ist nicht nur eine Frage der Menge. Wohnungsbauprojekte haben eine Lebensdauer von mindestens 100 Jahren, Städtebau hat einen noch weitaus längeren Zeithorizont: Er reicht über Jahrhunderte. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an städtebauliche, funktionale, ökologische und gestalterische Qualität, wenn die Vorhaben zukunftsfähig sein sollen.

Maßstab und Ausgangspunkt aller städtebaulichen Planung sind die Menschen, die den Städtebau nutzen. Wohnungen und Wohnumgebung nach ihren Bedürfnissen zu planen und zu realisieren, ist die beste Gewähr für eine bedarfsgerechte, zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung, die langfristig den größtmöglichen Nutzen verspricht – denen, die in den Wohnungen leben, wie denen, deren Eigentum sie sind.

Unabhängig von Art und Umfang des Neubaus sind bei der Planung und Umsetzung baulicher Ergänzungen, Flächenumwidmungen und Stadterweiterungen immer auch die Wechselbeziehungen zwischen dem Neuen und dem umgebenden Bestand zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand und die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft.

4.2 Aktivierung des Wohnungspotenzials

Ausreichend Wohnungsbaupotenziale nachzuweisen ist eine Sache, die Flächen zu aktivieren eine andere. Das gilt für die Potenziale in privatem wie auch für die im Eigentum des Landes.

Dass sich die Potenzialflächen grundsätzlich für Wohnungsbau eignen, ist durch das Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS und ihre planerische Sicherung im Flächennutzungsplan geklärt. Sie zu aktivieren bedarf weiterer Schritte: Der entscheidende ist, Baurecht zu schaffen. So-

fern nicht über § 34 BauGB in den ehemaligen Ost- oder den Baunutzungsplan in den ehemaligen Westberliner Bezirken bereits Baurecht besteht, muss es für größere Vorhaben über einen Bebauungsplan geschaffen werden. Verfahren der Bauaufsicht schließen sich an. Das erfordert Zeit und personelle Ressourcen. Umso wichtiger ist es, diese Verfahren so weit zu beschleunigen, wie es die gebotene Sorgfalt zulässt. Dazu gehört, Verfahrensabläufe zu optimieren und das notwendige Personal in den Planungs- und Genehmigungsbehörden von Senat und Bezirken bereitzustellen.

Zentrale Steuerungsinstrumente, um vor allem gemeinwohlorientierten Wohnraum und die erforderlichen Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur zu schaffen, sind die Vergabe landeseigener Flächen, das Planungsrecht und städtebauliche Verträge.

Soll ein Bauvorhaben zeitnah realisiert werden, spielt die Akzeptanz in der Nachbarschaft eine nicht zu unterschätzende Rolle. Als allgemeine Themen sind das Wohnen und die Dringlichkeit der Wohnungsversorgung im Bewusstsein der Stadtgesellschaft angekommen. Konkret stoßen bauliche Ergänzungen und Neubau aber vielerorts auf Widerstand. Er wird getragen von vielfältigen Befürchtungen. Sie reichen vom allgemeinen Unbehagen an Veränderungen über die Sorge, bisher unbebaute Flächen zu verlieren oder Verschattung und Sichteinschränkungen hinnehmen zu müssen, Zweifel, ob nicht die Infrastruktur überlastet wird oder die Verdichtung zu weit geht, bis hin zu Gentrifizierungs- und Verdrängungsängsten. Diesen Bedenken muss man sich früh widmen. Dabei gilt es auch zu vermitteln, dass die wachsende Stadt unvermeidlich Auswirkungen auf die ansässige Bevölkerung hat, das Projekt aber dennoch eine Win-win-Situation erzeugen kann.

Entscheidend für die Akzeptanz ist zum einen eine überzeugende Qualität des Vorhabens und zum anderen ein transparentes Planungsverfahren des Bauherrn, das diese Qualität überzeugend vermittelt und die Nachbarschaft im Planungsprozess mitnimmt.

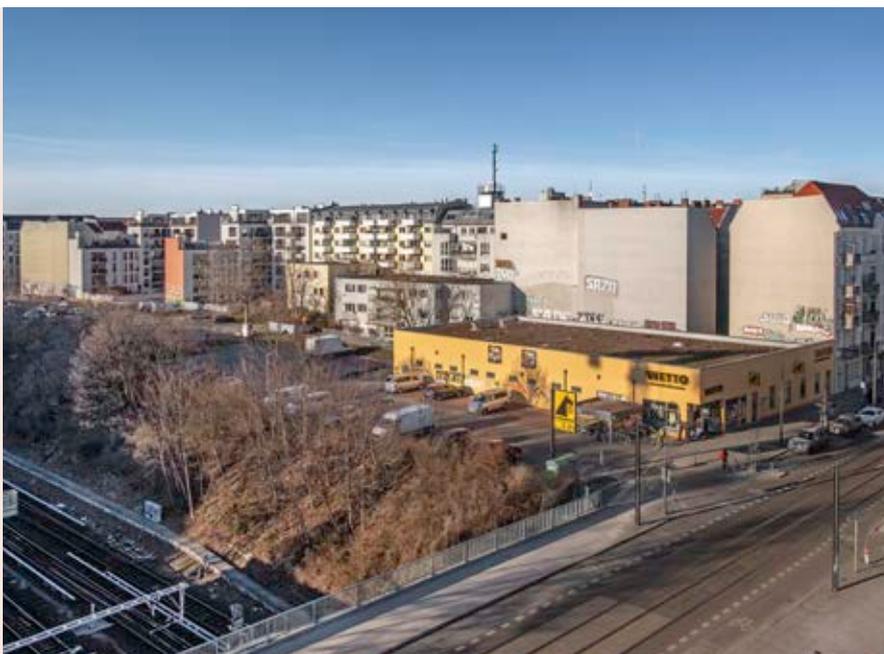
Um Potenzialflächen zu aktivieren, müssen politische, technische und finanzielle Prioritäten gesetzt und ein strukturierter Entwicklungsprozess sichergestellt werden. Dazu sind die jeweils geeigneten und zur Verfügung stehenden Instrumente und Maßnahmen auszuschöpfen.

Zur Priorisierung 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 stadträumlich ausgewogene Verteilung

Bislang noch gering genutzte Flächen mit bester Anbindung an S-Bahn, U-Bahn und Tram bergen großes Potenzial für eine urbane Nutzungsmischung.

Pappelallee



© Till Budde

4.3 Mehr bezahlbare Wohnungen

Besondere Bedeutung für die Berliner Stadtentwicklung hat die Frage der Bezahlbarkeit. Trotz eines Anstiegs in den letzten Jahren liegen die Einkommen in Berlin weiter deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die Dynamik der Miet- und Kaufpreise für Wohnraum hat sich längst von der Einkommensentwicklung entkoppelt.

Die Wohnkosten werden für viele Berliner Haushalte zunehmend zu einer erheblichen Belastung. Bezahlbare Angebote sind rar: Zum einen laufen systembedingt kontinuierlich Mietpreis- und Belegungsbindungen von Wohnungen aus. Zum anderen sind im Neubau seit 2011 zunächst überwiegend Wohnungen im höherpreisigen Segment entstanden. Das gilt für Wohneigentum ebenso wie im Mietwohnungsbau.

Für geförderten Wohnungsbau mussten in den vergangenen Jahren erst wieder Strukturen geschaffen werden. Inzwischen kommt der Bau neuer mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen wieder in Gang. Ziel ist, die Zahl der Sozialwohnungen mittelfristig zu stabilisieren. Dennoch steht derzeit eine sinkende Zahl geförderter und damit günstiger Wohnungen einer wachsenden Zahl an Haushalten gegenüber, die berechtigt sind, solche Wohnungen zu beziehen. Zudem werden viele (eher günstige) Mietwohnungen im Bestand in (vielfach hochpreisiges) Wohneigentum umgewandelt. Das verstärkt den Verlust an bezahlbaren Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Einkommenssituation der Berliner Haushalte ist es zum einen erforderlich, den bezahlbaren Wohnungsbestand zu erhalten, und zum anderen, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Bezahlbarkeit lässt sich im Neubau vor allem durch gemeinwohlorientierten Wohnungsbau realisieren. Darunter fallen alle Wohnungen, die von städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften oder sonstigen gemeinwohlorientierten Trägern errichtet werden. Einen Beitrag leisten auch gemeinwohlorientierte Vorhaben Privater, die zum Beispiel im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung geförderte Wohnungen errichten.

Ziel ist, dass gemeinwohlorientierter Wohnraum die Hälfte des Neubaus bis 2030 ausmacht. Das sind rund 100.000 Wohnungen. Um diesen dringend benötigten Wohnraum samt der erforderlichen Infrastruktur zu schaffen, sind die landeseigenen Flächen entscheidend. Hier hat das Land Berlin die größten Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten. Dieses Potenzial ist deshalb konsequent und effizient auszuschöpfen. Allerdings sind diese Flächen begrenzt und werden in einigen Fällen noch kontrovers diskutiert.

Mit rund 90.000 Wohnungen im gemeinwohlorientierten Sektor kann ein Großteil des angestrebten Ziels über konkrete Projekte und Flächen nachgewiesen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Flächenpotenziale auch in vollem Umfang realisiert werden.

In jedem Fall bleibt im gemeinwohlorientierten Sektor ein Bedarf an mindestens 10.000 weiteren Wohnungen. Er betrifft zunächst die Wohnungsbaugenossenschaften und andere Träger, deren Unternehmensziele sich am Gemeinwohl orientieren. Doch auch die übrigen privaten Akteure am Wohnungsmarkt sind gefordert. Dazu sind Instrumente wie das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung konsequent zu nutzen und weiterzuentwickeln.



Werden Siedlungen der Nachkriegszeit aufgestockt und durch Neubauten ergänzt, entstehen mit den neuen Wohnungen auch neue Qualitäten für die ganze Siedlung.

Ergänzung einer Siedlung der 1950er-Jahre

4.4 Prämissen der Berliner Stadt- und Wohnraumentwicklung

In der räumlichen Stadtentwicklung spielt auch die Dimension Zeit eine zentrale Rolle. Planungs- und Umsetzungsprozesse brauchen Zeit. Um rechtzeitig die richtigen Weichen zu stellen und sorgsam mit dem knappen Gut Fläche umzugehen, müssen Grundsatzentscheidungen und Festlegungen zur Belegung und Nutzung von Flächen früh getroffen werden.

Aufgabe einer strategischen Stadtentwicklungsplanung ist es, auch langfristige Entwicklungsoptionen offenzuhalten, die über den Planungshorizont des StEP Wohnen 2030 hinausreichen. Die nötigen Bauland- und Flächenreserven kann nur eine weitsichtige und kontinuierliche Liegenschaftspolitik sichern. Weitere Flächen zu identifizieren, bleibt auf Dauer Aufgabe der Stadtentwicklung, um Berlins langfristige Entwicklungsperspektiven zu wahren. Hier gilt es, alle Flächenbedarfe in Einklang zu bringen – zum Beispiel auch die des Gewerbes oder aus dem Landschaftsprogramm.

Dem gestaltenden Handeln von Land und Bezirken sind zudem bundespolitische Grenzen gesetzt. Restriktionen ergeben sich etwa aus dem Bau-, Miet- oder Steuerrecht. Deshalb muss Berlin die verbleibenden Spielräume für eine aktive Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik konsequent nutzen und andererseits Initiativen ergreifen, die bundesrechtlichen Regelungen im Sinne der erkannten Erfordernisse weiterzuentwickeln.

Aus all dem ergeben sich Prämissen für die Berliner Stadt- und Wohnraumentwicklung:

- In allen Teilräumen der Stadt müssen neue, zusätzliche und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen gebaut werden. Nur das kann den Wohnungsmarkt entspannen und die Preise dämpfen. Dabei ist der gemeinwohlorientierte Wohnungsneubau eine entscheidende Voraussetzung für bezahlbare Mieten. Städtebauliche, gestalterische und nachhaltige bauliche Qualität sind wesentlich für eine zukunftsfähige Stadt.
- Die Flächen für den Wohnungsneubau müssen zügig aktiviert werden. Dabei ist der spezifische Bedarf mit Blick auf Wohnungsgrößen und -zuschnitte, Bindungen, Generationengerechtigkeit und andere Aspekte zu berücksichtigen. Ausgangspunkt der Potenzialermittlung ist das Wohnbauflächen-Informationssystem. Es basiert auf der Wohnbauflächenkulisse des FNP. Daneben sind alle sonstigen Flächenoptionen zu prüfen und zu mobilisieren, weitere Flächenreserven zu sichern und neue zu schaffen.
- Die Vergabe landeseigener Flächen, Planungsrecht und städtebauliche Verträge sind zentrale Steuerungsinstrumente, um neuen gemeinwohlorientierten Wohnraum und die erforderliche öffentliche Infrastruktur zu schaffen.

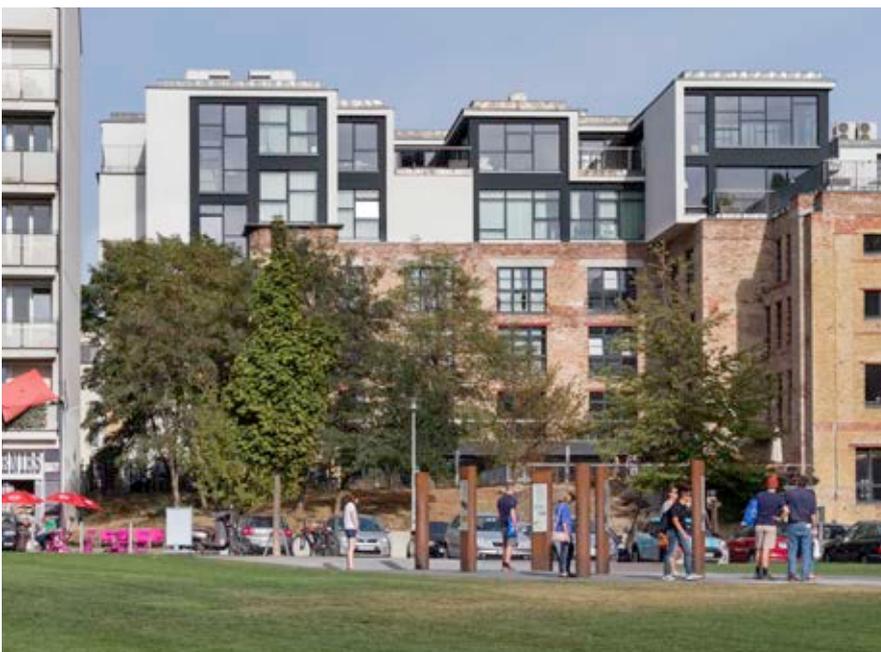
Städtebau und Architektur sind keine kurzlebigen Gebrauchsgüter. Sie müssen gewährleisten, dass Wohnungen und ihr Umfeld für die Menschen auf lange Zeit attraktiv bleiben.

Freudenbergareal



© Till Budde

- Für eine strategische Stadtentwicklungspolitik ist Boden eine wichtige Ressource. Auch über den Planungshorizont des StEP Wohnen 2030 hinaus muss sich Berlin langfristige Entwicklungsoptionen offenhalten. Dafür muss eine weitsichtige und kontinuierliche Liegenschaftspolitik perspektivisch Bauland- und Flächenreserven im Landeseigentum sichern und ausbauen.
- Mit dem Wohnungsbau müssen die technischen, verkehrlichen, sozialen und grünen Infrastrukturen angepasst und erweitert werden. Im Rahmen einer integrierten Planung gilt es gerade bei größeren Wohnungsbauprojekten, die notwendigen Infrastrukturen von Anfang an systematisch in die Planungen einzubeziehen und rechtzeitig zu realisieren.
- Aspekte wie der Flächenverbrauch und die infrastrukturelle Anbindung machen es erforderlich, die Flächenpotenziale angemessen auszunutzen. Berlin braucht in Teilen höhere und zugleich verträgliche und qualitätsvolle Nutzungsdichten.
- Bei der Quartiersentwicklung sind angemessene Maßnahmen zu realisieren, um gemäß StEP Klima und StEP Klima KONKRET das Mikroklima zu verbessern. Vor allem stadtklimatisch relevante Freiräume sind in ihrer Funktion zu sichern und zu qualifizieren. Anzustreben sind zudem Siedlungsstrukturen, die gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen und damit verkehrsvermeidend sind.
- Beiträge zur Schaffung neuer Wohnungen und Infrastruktur sind in der ganzen Bandbreite unterschiedlicher Quartiere und Bebauungsstrukturen zu erbringen. Stadt und Stadtgesellschaft stehen als Ganzes in der Pflicht – stellvertretend auch für diejenigen, die erst in Zukunft in der Stadt leben werden und angemessen wohnen sollen.
- Konkret spürbar werden die Auswirkungen vor allem für die vor Ort ansässigen Menschen. Transparenz, Beteiligung und politische Unterstützung für den Neubau sind wichtige Voraussetzungen für die notwendige Akzeptanz.
- Das Berliner Umland zeigt eine eigene Wachstumsdynamik. Sie ergibt sich sowohl aus der endogenen Nachfrage als auch aus der Zuwanderung aus Berlin und anderen Regionen. In den Bevölkerungsprognosen für Berlin und Brandenburg ist diese Dynamik berücksichtigt. Im Rahmen der landesplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten liegt die Planungshoheit für die Bauleitplanung ausschließlich bei den einzelnen Umlandgemeinden. Von ihnen hängt wesentlich ab, inwieweit das Umland über die bereits berücksichtigte Entwicklung hinaus einen zusätzlichen Beitrag leisten kann, den Berliner Wohnungsmarkt zu entlasten. Mit den Gemeinden und den lokalen und regionalen Akteuren im Berliner Umland zu kooperieren, ist von großer Bedeutung, um die Entwicklung gemeinsam nachhaltig zu gestalten.



Ein altes Gewerbegebäude aufzustocken, heißt gute Bausubstanz weiterzunutzen und wieder mit Leben zu füllen. Das ist ein Beitrag zur Innenentwicklung, zur Revitalisierung, zur effizienten Bodennutzung und zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Stadtentwicklung.

Aufstockung



5 Konzept

5.1 Räumliches Leitbild Wohnen 2030

Maßgeblich für die Entwicklung Berlins ist das Leitbild der europäischen Stadt, die sich durch soziale und funktionale Mischung in einem kompakten Siedlungskörper auszeichnet. Städtebaulich gilt deshalb zunächst das Ziel »Innenentwicklung vor Außenentwicklung«. Um den aktuellen wohnungspolitischen Zielen der Stadt und dem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden, wird dennoch eine maßvolle Außenentwicklung erforderlich – zusätzlich zur baulichen Ergänzung bestehender Quartiere und zur Innenentwicklung, die weiter Vorrang hat.

Grundprinzip für die räumliche Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen in Berlin und im Berliner Umland ist es, sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur zu orientieren: Dieser »Siedlungsstern« ist an den radialen Schienenverkehrsverbindungen ausgerichtet. Berlin und Brandenburg haben gemeinsam den Siedlungsstern landesplanerisch als »Gestaltungsraum Siedlung« festgelegt. Er beinhaltet die maßgeblichen Entwicklungsachsen innerhalb Berlins und im Berliner Umland. Dadurch wird eine möglichst gute Anbindung an den öffentlichen Schienennahverkehr angestrebt, um den motorisierten Individualverkehr zu begrenzen. Die Räume zwischen den Achsen können – als grüne Keile vom Landschaftsraum in die innere Stadt – Funktionen als Erholungsräume und Frischluftbahnen entfalten. Umgekehrt gewährleisten sie einen attraktiven Zugang aus der inneren Stadt in den freien Landschaftsraum. Das korrespondiert mit dem Konzept der 20 grünen Hauptwege, die ebenfalls die Stadt mit dem freien Landschaftsraum verbinden.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung kommt den Belangen von Ökologie, Klima und Umwelt ein hoher Stellenwert zu. Das gilt großräumig in der Stadt-Umland-Struktur wie auch kleinräumig in den Quartieren und Projekten. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, eine resiliente, zukunftsfähige Stadt zu entwickeln – gerade unter veränderten Klimabedingungen. Zudem trägt eine integrierte Freiflächenpolitik, die Grün- und Erholungsflächen sichert und entwickelt, zu einem stabilen, lebendigen und vielfältigen Wohnumfeld bei. Sie erhöht damit die Qualität des einzelnen Projekts und dessen Akzeptanz bei Anwohnern und Anwohnerinnen.

In Berlin standen bisher vor allem die innenstadtnahen Gebiete im Fokus. Mit dem starken Bevölkerungswachstum und der vorangeschrittenen städtebaulichen Entwicklung in der inneren Stadt rücken zunehmend Standorte in den Blick, die in der äußeren Stadt, aber dennoch im Siedlungszusammenhang liegen und so Teil der Innenentwicklung sind. Dabei handelt es sich beispielsweise um ehemalige Industrie- und Militärfächen, deren Konversion ansteht, aber auch um andere Flächen, die für ihre bisherige Nutzung nicht mehr benötigt werden.

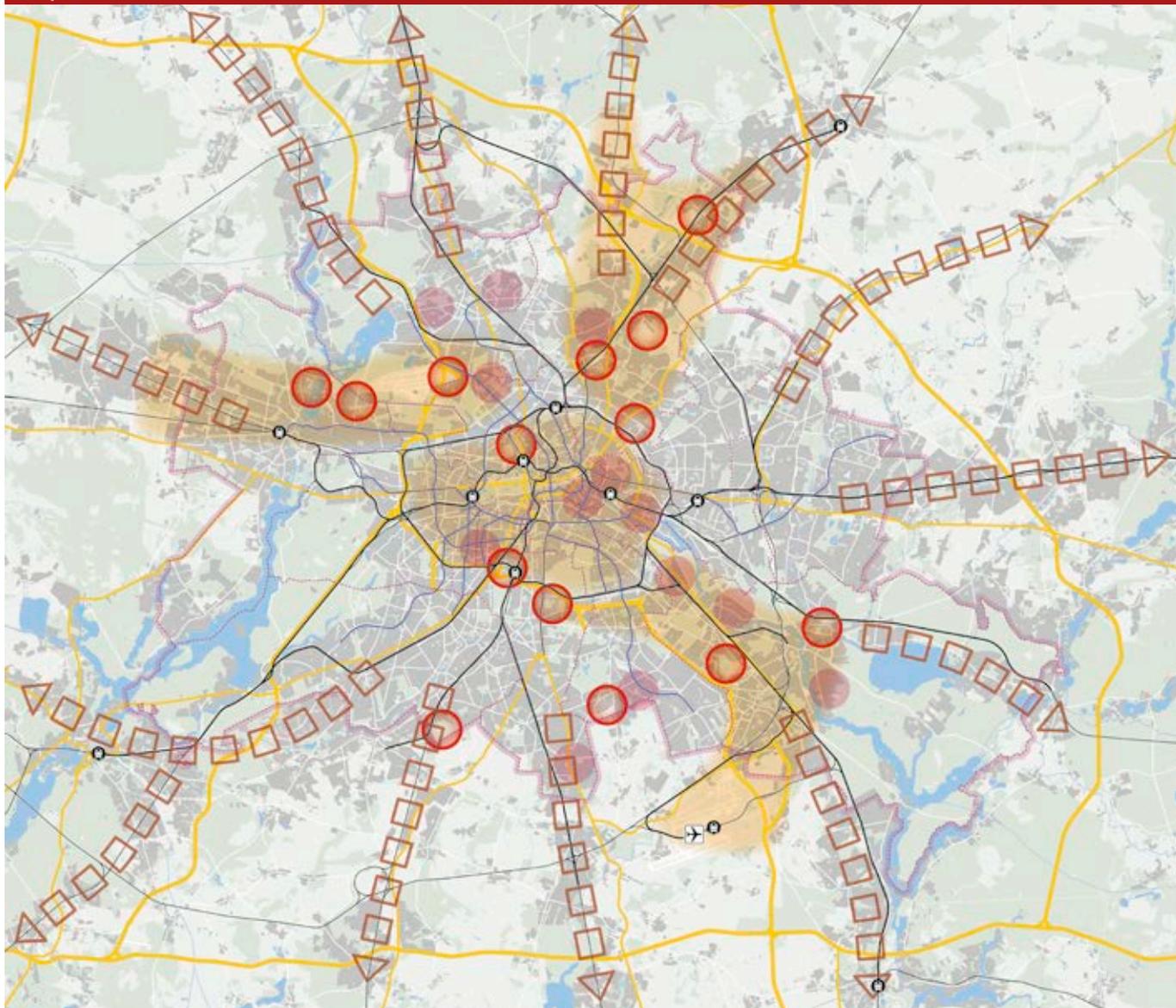
Unter den größeren Wohnungsbaupotenzialen haben die neuen Stadtquartiere herausgehobene Bedeutung. Sie werden vorrangig entwickelt und stehen unter besonderer öffentlicher Aufmerksamkeit. Eingebettet sind sie weitgehend in vier große Entwicklungsräume:

- Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings) – 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, Siemens-Campus und Wasserstadt Oberhavel
- Entwicklungsraum nach Nordosten – über Michelangelostraße, ehemaliger Rangierbahnhof Pankow, Blankenburger Süden und Buch, mit Flächenreserven für die Entwicklung der Stadt nach 2030

Im Sinne einer integrierten Planung sind auf gesamtstädtischer Ebene vielfältige Flächenkonkurrenzen abzuwägen und aufzulösen – in Änderungsverfahren des FNP und in Abstimmung mit allen Stadtentwicklungsplänen. Es geht um integrierte, flächensparende Lösungen, aber auch um die Mehrfachnutzung von Flächen.

Über den unmittelbaren Stadt-Umland-Zusammenhang hinaus wird die Strategie des Sprungs in die zweite Reihe verfolgt. Sie zielt darauf, die Ober- und Mittelzentren im weiteren Metropolenraum stärker in die Entwicklung der Hauptstadtregion einzubeziehen. Diese Städte der zweiten Reihe sind aus Berlin auf der Schiene in höchstens 60 Minuten Fahrzeit erreichbar. In Abbildung 10 sind sie nicht enthalten, weil sie außerhalb des Darstellungsbereichs liegen (s. Abb. 06 auf Seite 36).

10 | 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

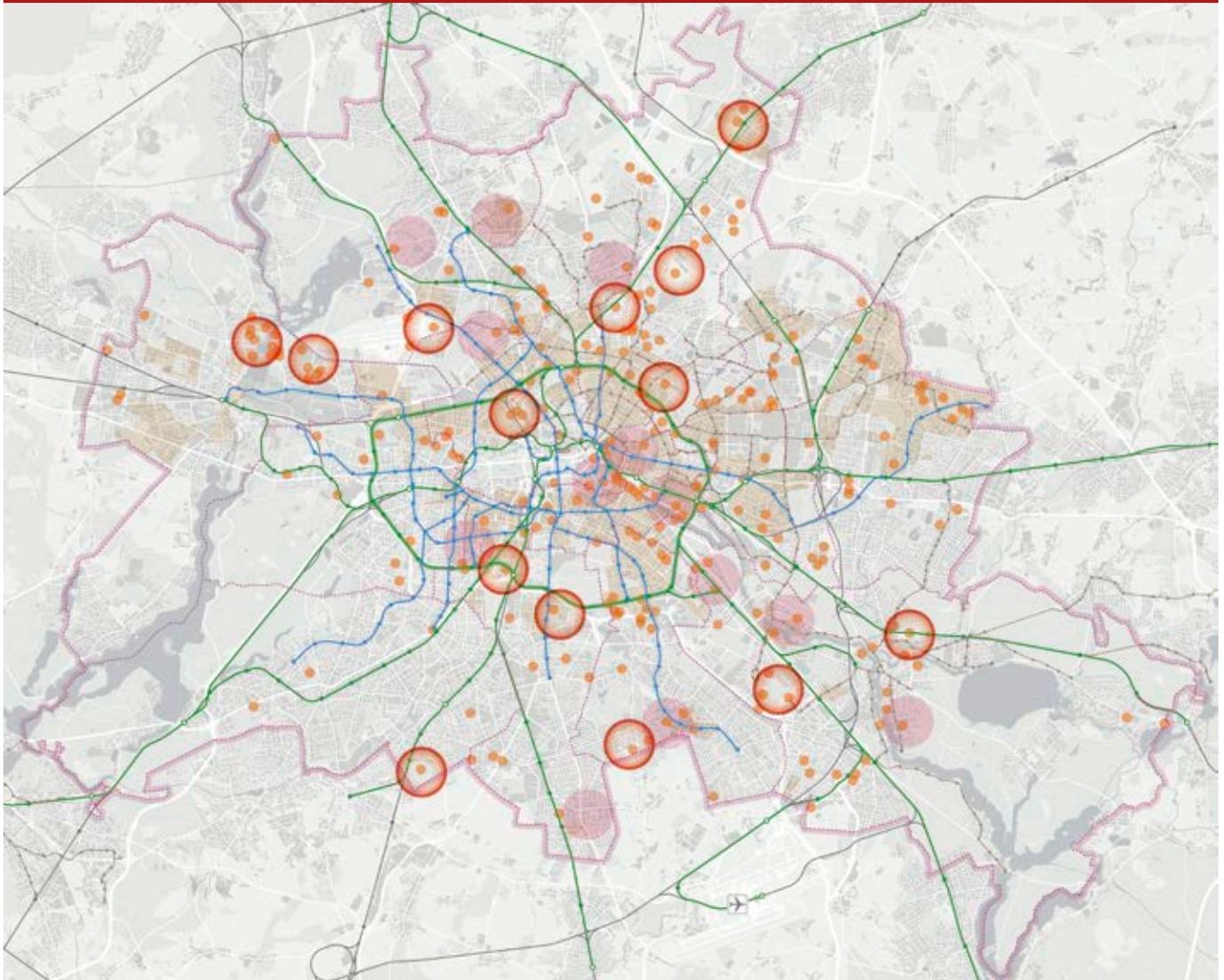
5.2 Räumliche Schwerpunkte

Der StEP Wohnen 2030 stellt die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus und der quartiersbezogenen Bestandsentwicklung dar und trifft Aussagen zu ihrer Priorisierung. Zu diesen Schwerpunkten zählen die neuen Stadtquartiere, rund 30 Siedlungen der Nachkriegszeit, die sich besonders für eine bauliche Weiterentwicklung eignen und zwei Prioritätsstufen zugeordnet sind, alle Wohnungsneubaupotenziale (zeitlich eingestuft in kurz-, mittel-, und langfristige Realisierung), die Potenziale für gemeinwohlorientierten

Wohnungsbau, sowie – nachrichtlich – Städtebaufördergebiete und soziale Erhaltungsgebiete, in denen öffentliche Mittel zur quartiersbezogenen Bestandsentwicklung gebündelt werden.

Diese Inhalte werden in Vertiefungsplänen räumlich differenziert. Um übersichtlich und lesbar zu bleiben, beschränkt sich Abbildung 11 als zusammenfassender Plan auf vier wesentliche Elemente:

11 | 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 | |

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

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

- Neue Stadtquartiere
- Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen
- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen (Siedlungen der Priorität I)
- Städtebaufördergebiete und soziale Erhaltungsgebiete (nachrichtlich)

5.2.1 Neue Stadtquartiere

Um neuen Wohnraum zu schaffen, entstehen neue Stadtquartiere. Sie bilden die erste Kategorie der räumlichen Schwerpunkte. Der Sache nach sind es Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen (5.2.2). Aufgrund ihrer Bedeutung sind sie im Plan als eigene Kategorie dargestellt.

Die neuen Stadtquartiere umfassen rund 20 Prozent des gesamten Neubaupotenzials. Sie liegen weitestgehend in den vier Entwicklungsräumen Innere Stadt, Nordosten, Westen und Südosten. Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich um innerstädtische, ehemals bebaute Konversionsstandorte, die brachgefallen sind. Die übrigen Standorte liegen auf zusammenhängenden unbebauten Flächen am Stadtrand.

Geprüft wird derzeit, ob u.a. auch der beabsichtigte Siemens-Campus in Siemensstadt als weiteres Neues Stadtquartier mit aufgenommen werden soll. Er ist als gemischtes Quartier geplant, in dem neben gewerblichen Nutzungen auch ca. 2.000 Wohnungen entstehen könnten.

Ein bedeutender Teil der Flächen für die neuen Stadtquartiere befindet sich im Landeseigentum. Das schafft große Spielräume für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. Dazu sollen diese Flächen hauptsächlich an städtische Woh-

nungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauherren vergeben werden, indem sie als Grundstücke eingebracht werden oder indem Erbbaurechte gewährt werden.

Darüber hinaus bestehen Kooperationen mit privaten Wohnungsunternehmen, indem über Grundstücksvergabe und städtebauliche Verträge gemeinwohlorientierter Wohnungsbau ermöglicht wird. Auch innovative, generationsübergreifende und gemeinschaftliche Wohnformen (wie Baugruppen oder Baugemeinschaften) sollen in den neuen Stadtquartieren unterstützt werden.

Die neuen Stadtquartiere sind als lebendige Quartiere zu entwickeln: grün, mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung. Dazu gilt es, gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen in einer sozialen und funktionalen Mischung zu integrieren. Unter Einbeziehung der jeweiligen stadträumlichen Gegebenheiten sollen diese Quartiere eine eigene Identität entwickeln und mit dem umgebenden Stadtraum in enge Beziehung treten. Neue und erweiterte Angebote der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung und innovative Mobilitätskonzepte sollen zugleich die umliegenden Bestandsstrukturen qualifizieren und Defizite ausgleichen, die dort bestehen.

Die Quartiere sollen flächensparend, ökologisch und in angemessener Dichte realisiert werden. Dazu gehören qualitätsvolle Freiräume und eine Architektur, die durch ökologisches Bauen und Energieeffizienz den Zielen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

In Spandau wird schon gebaut: Mit der Wasserstadt Oberhavel wächst auf 76 Hektar ehemaligen Gewerbeflächen ein gemischtes Quartier mit 7.500 Wohnungen. 3.100 davon sind städtische Wohnungen.



Neues Stadtquartier »Wasserstadt Oberhavel«

© Dirk Laubner



© Dirk Laubner

Die neue Europacity ist auf 40 Hektar Bahnflächen nördlich des Hauptbahnhofs im Bau. Neben Büro und Gewerbe werden auch eine neue Grundschule und 3.000 meist private, teils sozialgeförderte Wohnungen das gemischte Quartier prägen.

Neues Stadtquartier »Europacity«

Rechnung trägt. Um eine hohe Qualität von Städtebau, Architektur und Freiräumen zu sichern, sollen gemeinsame und quartiersspezifische Leitlinien erarbeitet und Wettbewerbe und gutachterliche Verfahren durchgeführt werden.

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.



© Dirk Laubner

Auf der Insel Gartenfeld ist ein gemischtes Quartier mit Gewerbe, Schulcampus und 3.500 bis 4.000 privaten und städtischen Wohnungen geplant. Entstehen wird es auf 59 Hektar bisheriger Gewerbeflächen.

Neues Stadtquartier »Insel Gartenfeld«

Wohnen am Campus Neues Stadtquartier Johannisthal/Adlershof

Bezirk Treptow-Köpenick

Bauherren

Städtische Wohnungsunternehmen,
Genossenschaften, Baugruppen und
Private



© Dirk Laubner

Im städtebaulichen Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof entsteht ein neues Wohnquartier. 2.000 Wohneinheiten sind bereits realisiert. Schwerpunkte liegen auf dem studentischen Wohnen, dem Familienwohnen und auf Sonderwohnformen. Rund 3.000 weitere Wohnungen sind ebenso im Bau oder in Planung wie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Seit der Entwicklungsbereich im Südosten Berlins 1994 förmlich festgelegt wurde, läuft die Entwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts zum integrierten urbanen Stadtteil. Mit Grunderwerb und Altlastensanierung der Konversionsflächen, dem Bau der öffentlichen Infrastruktur und der äußeren Erschließung hat das Land die Entwicklungsträgerin Adlershof Projekt GmbH betraut. Sie verkauft baureife Grundstücke mit Planungsrecht an städtische, genossenschaftliche und private Akteure. Die städtebaulichen Ziele sind in Bebauungsplänen festgesetzt.

Das Areal um den ehemaligen Flugplatz Johannisthal diente in der DDR als großflächiger Industrie- und Forschungsstandort. Nach der Wende war 1993 ein Masterplan für die städtebauliche Umgestaltung zur urban geprägten Wissenschaftsstadt zum Arbeiten und Wohnen erarbeitet worden. Den Kern des Gebiets bildet ein großer Landschaftspark. Zunächst wurden jedoch nur wenige der geplanten 5.000 Wohnungen realisiert. Erst 2013 wurde der Grundstein für das Quartier Wohnen am Campus I gelegt. Südöstlich des Landschaftsparks gelegen, umfasste es 17 Bauprojekte. Auf 14 Hektar ist seither ein urbanes Wohnquartier aus Geschosswohnungsbauten, Townhouses und Stadtvillen entstanden. 1.600 Miet- und Eigentumswohnungen und 400 Studierendenapartments haben private Bauträger, Baugruppen, städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften errichtet. Läden und Restaurants an der Hauptstraße sichern die funktionale Mischung.

Die Grundstücke für den Wohnungsbau wurden primär nach der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und architektonischen Qualität der Konzepte vergeben. Besonderen Wert legte die Entwicklungsträgerin auf nachhaltige Energiekonzepte und den Umgang mit dem ruhenden Verkehr. Um eine einseitige Sozialstruktur zu vermeiden, wurde zudem auf eine Mischung unterschiedlicher Anbieter und Anbieterinnen, Konzepte, Gebäudetypen, Preise, Vertriebswege und Bewirtschaftungsformen geachtet. Bei Direktvergaben an städtische Wohnungsbaugesellschaften wurde der Kaufvertrag erst geschlossen, wenn das städtebaulich-architektonische Konzept vorlag. Räumliche und gestalterische Qualität sicherte der Bebauungsplan. Ein überzeugendes Grundkonzept für die nachhaltige Entwicklung des Wohnquartiers wurde in städtebaulichen Gutachterverfahren mit begleitender Bürgerbeteiligung ermittelt.

Die öffentliche Erschließung, Sport- und Freizeitflächen in Grünanlagen, die die Wohnqualität erhöhen, und den Bau zweier Kindertagesstätten hat das Land aus dem Treuhandvermögen finanziert. Bau und Finanzierung von drei weiteren Kitas übernehmen private Träger. Das ist durch städtebauliche Verträge gesichert. Die Entwicklungsträgerin bereitet zudem über einen Bebauungsplan den Bau einer Gemeinschaftsschule vor.

Derzeit sind zwei Wohnprojekte der landeseigenen HOWOGE in Vorbereitung oder schon im Bau: Wohnen am Campus II mit rund 500 Wohnungen (darunter circa 100 Mikrowohnungen) und Straße am Flugplatz mit 312 Wohnungen. Unlängst fertiggestellt wurde das Generationenwohnprojekt VivaCity Adlershof. Insgesamt wurden und werden damit fast zwei Drittel der 2.300 Wohnungen, die schon realisiert sind oder derzeit realisiert werden, von gemeinwohlorientierten Akteuren gebaut. Auch in Zukunft soll der Fokus auf gemeinwohlorientiertem Wohnen liegen. So ist aktuell die Entwicklung der Gewerbebrache Müller-Erben am Segelfliegerdamm zum gemischt genutzten Stadtquartier in Planung.

5.2.2 Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen

Die vielfältigen Flächen mit Potenzial für mindestens 200 Wohneinheiten sind nach §7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) wegen ihrer Größe »von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt«. Sie bilden deshalb die zweite Kategorie der räumlichen Schwerpunkte. Stadträumlich verteilen sie sich über die gesamte Stadt – mit einem gewissen Schwerpunkt im östlichen Stadtgebiet. Deshalb tragen sie zu einer ausgewogenen Verteilung der Wohnungsentwicklung auf alle Teile der Stadt bei. Die Standorte sind weitgehend in bestehende Strukturen eingebunden und infrastrukturell gut erschlossen. In der Summe machen sie einen großen Teil des Wohnungsbaupotenzials aus. Ihre Aktivierung kann auch einen Beitrag zur Stadtreparatur leisten.

Der landeseigene Anteil dieser Potenzialflächen bietet die Chance, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere Wohnungsmarktakteure gezielt einzubeziehen, um gemeinwohlorientierten Wohnraum zu schaffen. Zudem birgt er die Möglichkeit, an geeigneten Standorten Projekte aus Wohnen und sozialer Infrastruktur in Mischformen zu kombinieren.

Der Großteil der Flächen ist allerdings in privater Hand. Um bezahlbare Wohnungen im erforderlichen Umfang zu schaffen, müssen auch Projekte auf diesen Flächen einen

substanziellen Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau leisten. Möglich ist das zum Beispiel durch Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

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 erforderliche 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.



© Till Budde

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

Prenzlauer Promenade

Der Vertiefungsplan (Abb. 12) 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:

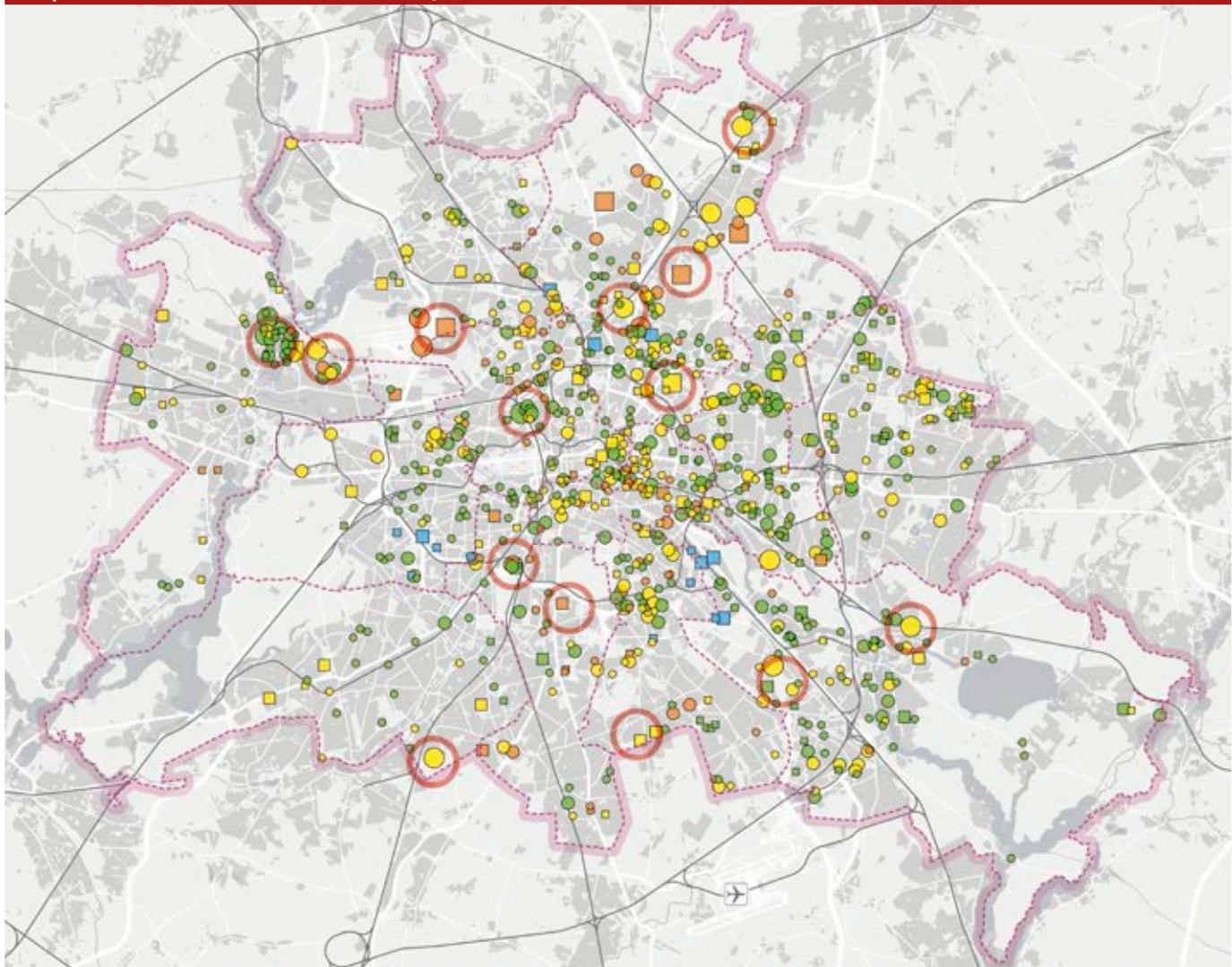
- Grün: kurzfristig (binnen 3 Jahren realisierbar oder bereits in Realisierung)
- Gelb: mittelfristig (binnen 7 Jahren realisierbar)
- Orange: langfristig (binnen 12 Jahren realisierbar)
- Blau: Potenzialflächen mit Prüfauftrag

Die Eigentumsverhältnisse sind durch die Form der Symbole unterschieden:

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

Die großen Kreise kennzeichnen die Standorte der neuen Stadtquartiere.

12 | Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale



Wohnungsneubaupotenziale ab 50 Wohneinheiten (WE)

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

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

Verkehr

- Bahnstrecke
- ✈ Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße



© Andreas [FranzXaver] Süß

Treskow-Höfe Quartier für alle Generationen

Bezirk Lichtenberg

Bauherrin
HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die Treskow-Höfe sind als zukunftsweisendes Projekt der HOWOGE für generationenübergreifendes und bezahlbares Wohnen auf dem ehemaligen Gelände der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) in Karlshorst entstanden. Sie gelten als Beispiel für die schnelle und kostengünstige Realisierung von bezahlbarem, energieeffizientem und sozial durchmischtem Wohnen.

2013 startete die HOWOGE mit den Treskow-Höfen die Neubauoffensive, die sie 2012 im Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten mit dem Land Berlin vereinbart hatte. Nach zwei Jahren Bauzeit waren die 414 Mietwohnungen bezugsfertig.

Bereits 2011 hatte die HOWOGE das 2,7 Hektar große Areal vom Liegenschaftsfonds des Landes erworben. Zuvor war das Hochschulareal mit einem Studierendenwohnheim aus den 1960er-Jahren bebaut, das seit den 1990er-Jahren leer stand. Indem sie einen europaweiten Architekturwettbewerb mit integriertem Generalübernehmerverfahren ausschrieb, legte die HOWOGE einen entscheidenden Grundstein für eine kurze Realisierungszeit und niedrige Baukosten. Schon in der Ausschreibung definierte die HOWOGE durch ein Wohnungsbewertungssystem enge Vorgaben für die Neubauwohnungen. Das hat die Planungsprozesse vereinfacht und Standards für ein qualitativvolles und kosteneffizientes Bauen gesetzt. Das Wettbewerbsverfahren sicherte die städtebauliche Qualität.

Der Standort liegt verkehrsgünstig, ist gut erschlossen und baut auf der vorhandenen sozialen, technischen und grünen Infrastruktur auf. Die Nahversorgung ist abgesichert. Baulich fügen sich die Treskow-Höfe durch eine Blockrandzeile und weite, öffentlich zugängliche Innenhöfe gut in die benachbarte Siedlungsbebauung der 1920er-Jahre.

Acht Neubauten mit 378 Mietwohnungen und das sanierte ehemalige Studierendenheim mit 36 Mietwohnungen bieten Wohnraum für Menschen aller Alters- und Einkommensstufen. Flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse machten Mietpreise von 7,00 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter möglich. Die hohe Energieeffizienz sorgt für niedrige Nebenkosten. Zehn Prozent der Wohnungen sind Transferleistungshaushalten vorbehalten. Das generationenübergreifende Nutzungskonzept integriert altersgerechte Wohnungen, Wohngemeinschaften für Ältere, eine Kita für 90 Kinder und sieben Einzelhandelsgeschäfte. Die Wohnungen wurden noch ohne Förderdarlehen des Landes realisiert, da diese erst seit 2014 in Anspruch genommen werden können, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

5.2.3 Weiterentwicklung bestehender Siedlungen

Bestehende Siedlungen, die weiterentwickelt werden sollen, bilden die dritte Kategorie der räumlichen Schwerpunkte. Dieser Ansatz entspricht am konsequentesten den Grundsätzen, sparsam mit Flächen umzugehen und vorhandene Strukturen zu nutzen.

Große Teile dieser Siedlungen befinden sich in landeseigenem oder genossenschaftlichem Eigentum. Das eröffnet gute Chancen für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. Zugleich hat es die Vorteile, dass entsprechende Infrastruktur schon vorhanden ist und Eingriffe in Natur und Landschaft relativ gering ausfallen können.

Dabei handelt es sich vor allem um Siedlungen, die zwischen 1949 und 1992 entstanden sind. In innerstädtischen Lagen finden sich eher Siedlungen der 1950er- bis 1970er-Jahre, in Stadtrandlagen eher solche der 1960er- bis 1980er-Jahre. Diese Siedlungen sind in der Regel stadträumlich gut eingebunden und gut durch den ÖPNV erschlossen.

Senatsverwaltung, Bezirke, die städtischen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und andere Akteure haben sich abgestimmt, etwa 30 dieser Nachkriegssiedlungen für die Weiterentwicklung ausgewählt und sie zwei Prioritätsstufen zugeordnet. Wesentliche Auswahlkriterien waren unter anderem ein relevantes Potenzial an zusätzlichen Wohnungen, eine gute ÖPNV-Anbindung und größere Bestände an städtischen oder genossenschaftlichen Wohnungen.

Konkrete Planungen liegen bislang nur für wenige Siedlungen vor. Deshalb ist es noch nicht möglich, die Potenziale genau zu quantifizieren. In den nächsten Jahren sollen dazu quartiersbezogene Konzepte erarbeitet werden.

Die Überlegungen und Ansätze sind in den ausgewählten Siedlungen unterschiedlich weit gediehen: In einigen gibt es bereits erste Planungen und konkrete Überlegungen, wie und wo die neuen Wohnungen entstehen können. In anderen stehen strategische Untersuchungen und die Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten und Hemmnissen vor Ort im Vordergrund. Beides verlangt ein unterschiedliches strategisches und planerisches Vorgehen.

Daher wurden die Schwerpunkte in zwei Prioritätsstufen unterteilt:

■ **Priorität I: Untersuchungsgebiete**

Zwischen zentralen Akteuren – darunter die Bezirke, die Senatsverwaltung und die jeweiligen Wohnungsgesellschaften – besteht Konsens über die städtebauliche Weiterentwicklung. Für einige der Siedlungen laufen bereits Planungen.

■ **Priorität II: Prüfgebiete**

Aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur eignen sich die Prüfgebiete grundsätzlich für die Weiterentwicklung und Ergänzung. Im Vordergrund steht bei diesen Siedlungen aber zunächst die strategische Klärung der Rahmenbedingungen.

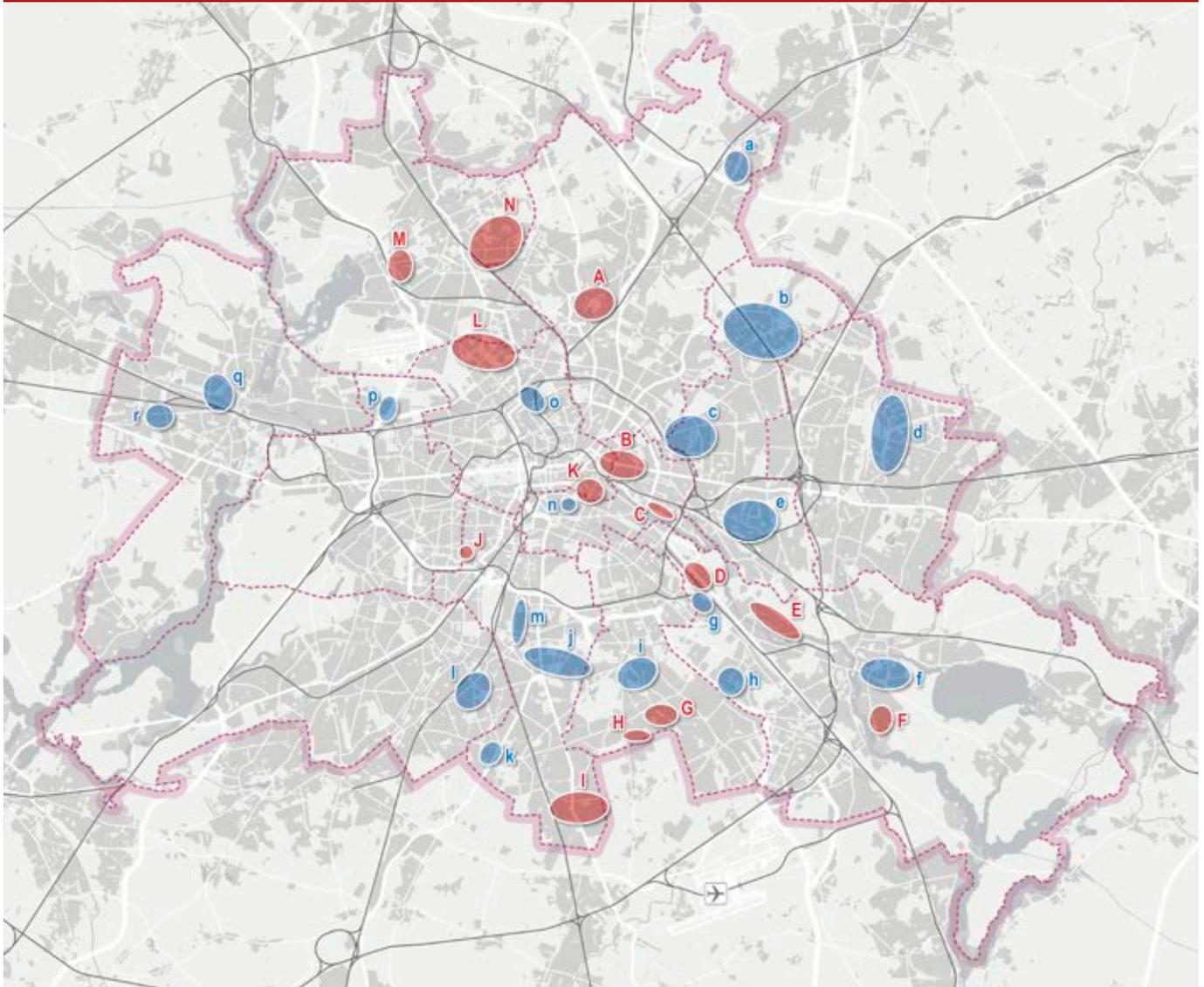
Bestehende Siedlungen können durch gute Entwicklungskonzepte, in die alle Beteiligten von Beginn an einbezogen werden, erheblich an Qualität gewinnen.

Kottmeierstraße



© Till Budde

13 | 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)

Verkehr

- Bahnstrecke
- Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße

- 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)

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

In beiden Prioritätsstufen ist es das Ziel, durch Aufstockung, Anbauten und Ergänzungsbauten rasch neue Wohnungen zu schaffen und gleichzeitig die Gesamtsituation der Siedlung zu verbessern. Grundlage für die Entwicklung soll daher stets ein schlüssiges integriertes Gesamtkonzept für das Quartier sein. Gemeinwohlorientierter Wohnraum soll vor allem über den Bau städtischer und genossenschaftlicher Mietwohnungen, ergänzend aber auch durch private Vorhaben geschaffen werden.

Die bestehenden Siedlungsstrukturen integriert weiterzuentwickeln, eröffnet die Chance, das Wohnungsangebot bedarfsgerecht zu qualifizieren und bislang fehlende Angebote (wie barrierefrei nutzbare Wohnungen) zu ergänzen. Zugleich können bestehende Infrastrukturen aufgewertet und das Wohnumfeld den aktuellen Anforderungen angepasst und nachhaltig entwickelt werden. Dabei gilt es, eine Balance zwischen der Schaffung neuen Wohnraums und dem Erhalt beziehungsweise der gezielten Weiterentwicklung vorhandener Qualitäten der einzelnen Siedlung zu finden. Dass Maßnahmen in den ausgewählten Schwerpunkten gebündelt werden, erleichtert Koordination und gezielten Einsatz geeigneter Instrumente.

Kleinteilige Entwicklungen scheinen vordergründig einfach realisierbar, erweisen sich aber oft als Herausforderung, weil sie vor Ort auf Akzeptanzprobleme stoßen. Die Vorbehalte können davon herrühren, dass eine Veränderung des Siedlungscharakters befürchtet wird oder dass durch die

Neubaumaßnahmen Freiflächen und Stellplätze verloren gehen. Die Sorge, die Entwicklung könnte die bestehende Infrastruktur überlasten oder in vertraute Gewohnheiten eingreifen, sind weitere Gründe. Dabei ist gerade die Weiterentwicklung der Siedlungen in der Lage, vorhandene Infrastrukturen und Nahversorgungsangebote zu sichern und aufzuwerten.

Die Anwohner und Anwohnerinnen früh einzubinden, kann unnötige Widerstände vermeiden und damit den Planungs- und Umsetzungsprozess beschleunigen. Zudem werden die Ergebnisse bedarfsgerechter ausfallen. Für die Menschen in der Nachbarschaft muss ein Mehrwert erkennbar sein. Es geht darum, Bestand und Neubebauung ganzheitlich zu entwickeln. Die für eine Beteiligung erforderlichen Ressourcen sind von Anfang an einzuplanen.

Die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen ist eine komplexe Aufgabe, die das Mitwirken vieler verschiedener Akteure erfordert. Dazu zählen vor allem die jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften (in den ausgewählten Schwerpunktbereichen hauptsächlich die städtischen, die Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Träger). Sie sind bei der Umsetzung gemeinsam und im Konsens mit Bezirk und Senat gefordert. Je nach Ausgangslage der einzelnen Siedlung müssen in weiteren Verfahrensschritten die Aufgabenverteilung und das konkrete Vorgehen geklärt und festgelegt werden.



Siedlungen der Nachkriegszeit behutsam aufzustocken und baulich zu ergänzen, ist ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung.

Oberschönweide



© Till Budde

Quartier Mariengrün Eine Großsiedlung erfindet sich neu

Tempelhof-Schöneberg

Bauherrin

degewo AG

Wohnungsbaugesellschaft mbH

Der Wohnungsbestand der Großwohnsiedlung aus den frühen 1970er-Jahren wurde energetisch saniert und um zwei Neubauten mit zusammen 134 Mietwohnungen ergänzt.

Der erste Neubau im Quartier Mariengrün war 2014 zugleich der erste Mietwohnungsbau eines städtischen Wohnungsunternehmens in Berlin seit zehn Jahren. Das Wohnhaus am südlichen Stadtrand Berlins hat 52 barrierefreie nutzbare Wohnungen. Es entstand in nur zwei Jahren Planungs- und Realisierungszeit an der Waldsassener Straße. Nach Abriss eines Parkhauses ist 2016 am Tirschenreuther Ring ein weiterer achtgeschossiger Neubau mit 82 Mietwohnungen entstanden.

Weil die Baugrundstücke bereits Eigentum der degewo waren, konnten die Wohnungen in der Waldsassener Straße zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Die Bauweise als KfW-Effizienzhaus 55 sichert zudem vergleichsweise niedrige Energiekosten.

Im zweiten Neubau am Tirschenreuther Ring liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete sogar nur bei 6,50 Euro pro Quadratmeter. Möglich wurde das durch die vollständige

Finanzierung aus Mitteln des Landesprogramms zur Wohnungsneubauförderung, das 2014 eingeführt wurde. Beide Neubauten wurden durch das hauseigene Planungsbüro der degewo realisiert, wodurch Abläufe beschleunigt und Baunebenkosten gesenkt wurden. Das spiegelt sich in den niedrigen Mieten wider.

Die Neubauten ergänzen den Bestand der degewo im Quartier – rund 2.500 Wohnungen – um Wohnraum für Singles, junge Familien und Senioren. Sie sind in ein integriertes Quartierskonzept zum Generationenwohnen eingebettet. Der Bestand wurde energetisch saniert, bestehende Infrastrukturen, die Nahversorgung und das Wohnumfeld an aktuelle Anforderungen angepasst und so die ganze Siedlung nachhaltig weiterentwickelt.

Seit 2011 das Quartierskonzept entstand, findet eine stetige Beteiligung und Kommunikation mit den Anwohnern und Anwohnerinnen statt. Ziel ist eine gute Nachbarschaft. Die frühe Beteiligung und der enge Dialog durch ein von der degewo finanziertes Stadtteilmanagement haben unter den Bewohnern und Bewohnerinnen Verständnis für die Baumaßnahmen geschaffen und zu einer hohen Akzeptanz geführt.

5.2.4 Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau

Bezahlbares Wohnen ist die zentrale Herausforderung. Deshalb soll die Hälfte des Wohnungsneubaus bis 2030 im gemeinwohlorientierten Sektor entstehen. Das sind rund 100.000 Wohnungen. Errichten sollen sie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und andere gemeinwohlorientierten Träger, aber auch private Bauherren (vor allem im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung).

Bis zu 80.000 Wohnungen im gemeinwohlorientierten Sektor können derzeit über Projekte städtischer und genossenschaftlicher Wohnungsbaugesellschaften und über landeseigene Flächen konkret benannt werden. Dazu kommen rund 10.000 Wohnungen, für die eine Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung oder des besonderen Städtebaurechts bereits vereinbart ist oder mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten steht.

Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Potenziale in vollem Umfang realisieren lassen. Dieser Vorbehalt ist bedeutsam, weil auch Flächen enthalten sind, die im städtischen Diskurs noch umstritten sind. Sollten diese

Wohnungen nicht realisiert werden können, verringert sich auch das gemeinwohlorientierte Potenzial.

Um das Ziel von 100.000 Wohnungen im gemeinwohlorientierten Sektor zu erreichen, ist es unabdingbar, die landeseigenen Flächenpotenziale optimal zu nutzen und im weiteren Planungsprozess zusätzliche landeseigene Flächen zu generieren.

Der Vertiefungsplan (Abbildung 14) zeigt eine Annäherung an die gemeinwohlorientierten Neubaupotenziale auf zwei Ebenen:

- im WoFIS enthaltene gemeinwohlorientierte Potenzialflächen (Vorhaben städtischer Wohnungsbaugesellschaften und von Genossenschaften und weitere Potenziale auf landeseigenen Flächen) sowie Standorte, für die das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vereinbart oder zu erwarten ist (städtebaulicher Vertrag bereits geschlossen oder Grundzustimmung zu einem solchen erteilt)
- Schwerpunktbereiche der Weiterentwicklung bestehender Siedlungen (der Priorität I und II)

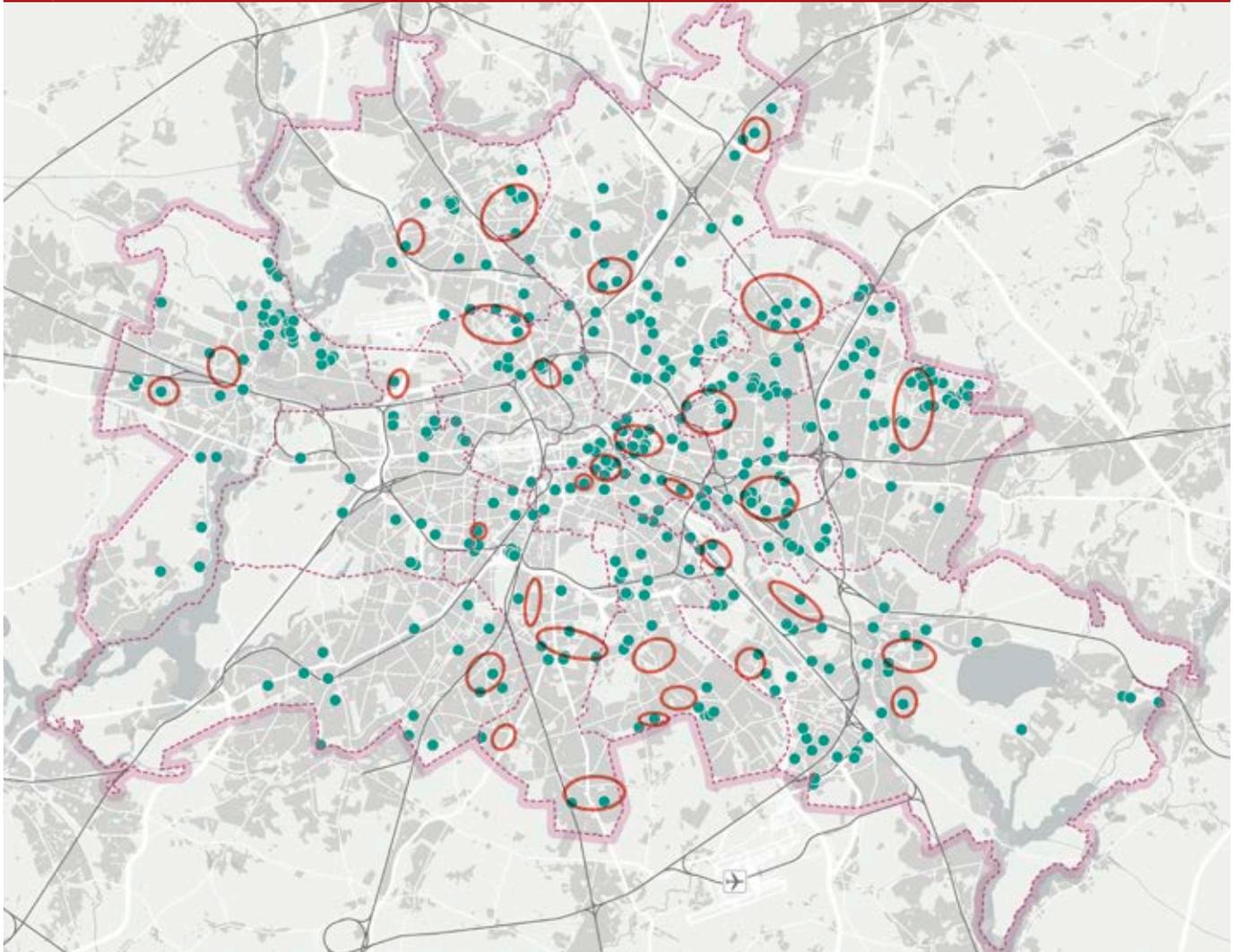
In Berlin entstehen neue gemeinwohlorientierte Wohnungen und Siedlungen von hoher Qualität. Die Pepitahöfe in der Wasserstadt Oberhavel sind ein Beispiel dafür.

Pepitahöfe



© Till Budde

14 | 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

5.2.5 Städtebauförderung und soziale Erhaltungsgebiete

Große Bedeutung für die aktuelle und künftige Wohnraumversorgung hat nicht nur der Neubau auf neuen Flächen und in bestehenden Siedlungen. Ebenso entscheidend ist auch die Entwicklung des Wohnungsbestands und des Wohnumfelds. Die Gebiete der Städtebauförderung und die sozialen Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete, nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB) bilden deshalb eine weitere Kategorie der räumlichen Schwerpunkte.

Ziel der Maßnahmen in Städtebaufördergebieten ist es, die Quartiere soziostrukturell und städtebaulich bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und vor Fehlentwicklungen zu schützen. Dazu werden die vorhandenen Qualitäten behutsam gestärkt und ausgebaut, wo möglich und sinnvoll Synergien mit geplanten Neubauvorhaben hergestellt und dabei immer die Interessen der Menschen vor Ort berücksichtigt. Soziostrukturelle Veränderungen werden in beiden Gebietsarten früh erfasst, um Verdrängungsprozessen und anderen negativen Entwicklungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten entgegenwirken zu können.

Die individuelle Identität der Quartiere bleibt erhalten, ihre soziale und funktionale Mischung wird gestärkt und gefördert. Bestehende Infrastrukturangebote und die Qualitäten des Wohnumfelds werden gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut. Gezielte Maßnahmen wirken einer möglichen Überlastung der Infrastruktur entgegen. In zunehmendem Maße ist es wichtig, die soziale Infrastruktur auf Mehrfachnutzungen auszurichten und ihre Flexibilität für einen veränderten Bedarf zu stärken. Gleichzeitig werden die Quartiere an den Bedarf angepasst, der sich für die Zukunft

ergibt, weil sich Bevölkerungsstruktur (etwa durch den demografischen Wandel) oder ökologische Rahmenbedingungen (durch den Klimawandel) ändern.

Wesentliche Handlungsgrundlage der Städtebauförderung sind integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) und integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzepte (IHEK). Zu solchen Konzepten gehört immer ein Durchführungsmanagement. Energetische Quartierskonzepte ergänzen sie und bringen die Maßnahmen für mehr Klimaschutz und -anpassung in die Balance zwischen energetischer Optimierung und sozialen, wirtschaftlichen und baukulturellen Belangen. Wichtige Rahmenbedingungen für die Maßnahmen setzt jedoch der Bund – zum Beispiel über die Energieeinsparverordnung (EnEV) oder Vorgaben zur Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete.

Der Vertiefungsplan zeigt die bis Ende 2018 festgelegten Gebiete der Städtebauförderung. Er differenziert dabei nach den Programmen:

- Soziale Stadt
- Stadtumbau
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Aktive Zentren
- Zukunft Stadtgrün

Zudem sind die Sanierungsgebiete und die 56 sozialen Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) dargestellt, die Ende 2018 in Berlin bestanden.

Vorbereitungen laufen, um neue Städtebauförderungs- und Sanierungsgebiete festzulegen. Auch die Kulisse der sozialen Erhaltungsgebiete wird kontinuierlich erweitert.

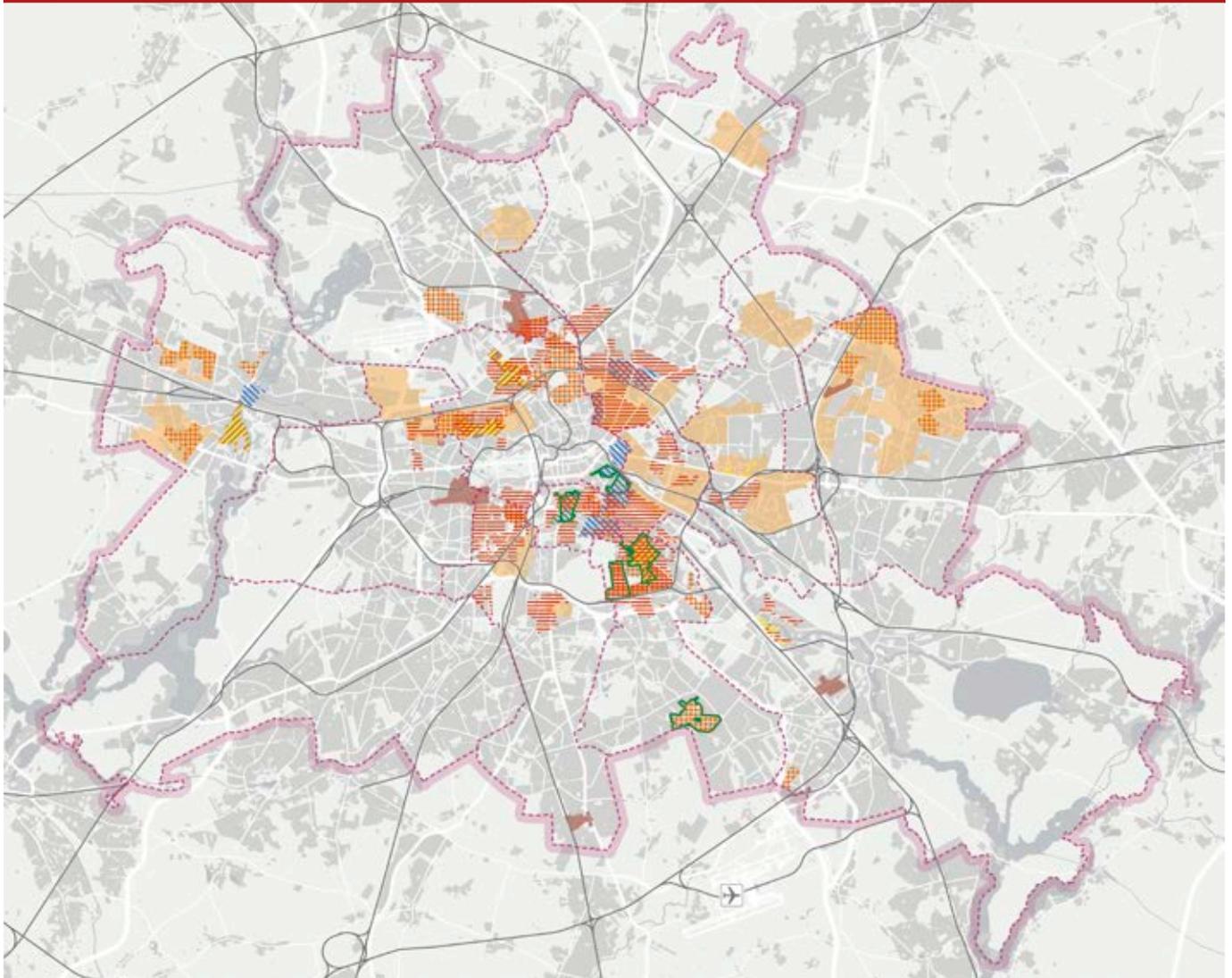
Über die verschiedenen Instrumente der Städtebauförderung und des Baugesetzbuchs sollen gewachsene Quartiere geschützt und behutsam fortentwickelt werden.

Husemann-/ Ecke Sredzkistraße



© Till Budde

15 | 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



5.3 Zentrale Handlungsfelder

Das räumliche Leitbild und die räumlichen Schwerpunkte der Neubau- und Bestandsentwicklung machen deutlich, wo in der Stadt Wohnungen entstehen können. Die Flächenpotenziale reichen rechnerisch aus, um den Bedarf an neuen Wohnungen zu decken.

Entscheidend ist nun zum einen, dass Wohnungsbau auch tatsächlich im erforderlichen Umfang realisiert wird, zum zweiten, dass der Wohnungsbau bedarfsgerecht, also vor allem als bezahlbarer Wohnraum entsteht, und zum dritten, dass Stadtentwicklung als langfristige Aufgabe begriffen wird, die über kurzfristige Marktzyklen und Legislaturperioden hinweg mit Weitsicht, Beständigkeit und langem Atem eine strategische Zukunftssicherung betreibt.

Für den StEP Wohnen 2030 sind deshalb drei Handlungsfelder entscheidend:

- Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale
- Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen
- strategische Zukunftssicherung des Wohnungsbaus in der Stadt

5.3.1 Handlungsfeld I: Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale

Ziele

- bis 2030 194.000 Wohnungen neu 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

- Der Senat hat im September 2018 ein Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beschlossen, das neben hier genannten Instrumenten und Maßnahmen weitere enthält.
- Der Bauüberhang soll so schnell wie möglich abgebaut werden. Dabei geht es um Bauvorhaben, die bereits genehmigt, aber noch nicht begonnen worden sind. Um ein spekulatives Zurückhalten oder Weiterveräußern solcher Projekte zu vermeiden, werden die Bezirke dabei unterstützt, in diesen Fällen Baugebote auszusprechen.
- Um Baurecht zu schaffen, müssen Instrumente des Städtebaurechts wie Umlegung, Baulanderschließungsfonds und Ökokonten gezielt eingesetzt werden.
- Bebauungsplanverfahren sind nach Möglichkeit zu entschlacken. Sie weiter zu überfrachten, ist unbedingt zu vermeiden.
- Die Vorkaufsrechtsverordnung soll verstärkt als Planungsinstrument angewendet werden. In bestimmten Fällen sollen Vorkaufsrechtsgebiete festgelegt werden, noch ehe konkrete städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind.
- Kleinteilige Maßnahmen wie Dachausbau oder Aufstockung spielen bei der Entwicklung des Wohnungsbestands eine große Rolle. Um es zu erleichtern, auf diese flächenschonende Art Wohnungen zu schaffen, wird der Senat die genehmigungsrechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbessern. Ein Schritt dahin ist zum Beispiel, eine Aufzugskomponente in das Neubauförderprogramm (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018) aufzunehmen, ein anderer, ein Pilotprojekt zur Aufstockung zu starten.
- Das Bundesverfassungsgericht hat die Legislative aufgefordert, bis Anfang 2020 die Bemessung der Grundsteuer neu zu regeln. Ziel sollte sein, im Sinne einer Bodenwertsteuer Anreize zur Flächenaktivierung und zu Neubauinvestitionen zu schaffen und die

Grundstückspekulation einzuschränken. Hilfreich wäre es, baureife, aber unbebaute oder untergenutzte Grundstücke höher zu besteuern.

Organisatorisch

- Eine neue »Task Force Stadtquartiere und Entwicklungsräume« soll Planungsverfahren für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Infrastrukturmaßnahmen beschleunigen. Angesiedelt ist sie bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Task Force wird die ressortübergreifende Abstimmung zwischen den zuständigen Senatsverwaltungen und Bezirken sicherstellen. Ergänzend zur Arbeit an den Stadtquartierplänen werden für die wachsende Stadt Koordinierungspläne für die vier Entwicklungsräume (Innenstadt, West, Nordost, Südost) erarbeitet, die kontinuierlich fortgeschrieben werden müssen. Damit bereitet die Task Force notwendige Entscheidungen zu Grundsatzfragen von gesamtstädtischer Bedeutung vor.
- Eine bessere personelle Ausstattung der Bezirke und des Senats in den relevanten Bereichen soll die Planungs- und Genehmigungsverfahren weiter beschleunigen. 110 neue Stellen wurden schon dafür bereitgestellt. Damit sollen auch Entscheidungen zu Vorhaben nach § 34 BauGB beschleunigt werden.
- Um die Planungs- und Umsetzungszeit von Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau zu verkürzen, ist auch eine Beschleunigung des Ausgleichsmanagements notwendig, das den Prozess der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steuert.
- Kürzere Bearbeitungszeiten sind für Grundbucheintragen bei den Amtsgerichten, bei Flurstücksteilungen, Grundstücksbildungen und Baulasteintragen anzustreben. Der Senat hat die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung beauftragt, dazu einen Vorschlag zu unterbreiten.
- Die Planungsprozesse für die bauliche Weiterentwicklung bestehender Siedlungen sind zu intensivieren. Bedeutsam sind dabei an erster Stelle klare Zuständigkeiten: Eigentümer, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Träger sind die zentralen Handelnden. Dem Senat kommen vor allem die Aufgaben zu, die Prozesse stadtweit zu koordinieren, modellhafte Projekte im Rahmen der Städtebauförderung zu unterstützen und das Vorgehen nach außen zu vertreten. Die Bezirke wiederum haben die Aufgabe, integrierte Quartierskonzepte zu erarbeiten und diese mit den Eigentümern und den Menschen vor Ort abzustimmen, um Neubaupotenziale zu identifizieren und zu nutzen.

- Ein Innenentwicklungsmanagement kann helfen, Flächenpotenziale zu aktivieren. Aufgabe dieses neuen Instruments muss es sein, kleinteilige Potenziale zu identifizieren und Eigentümer proaktiv zu beraten.
- Eine Öffentlichkeitskampagne soll die Bevölkerung für den Wohnungsneubau gewinnen, sie speziell für die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen sensibilisieren und auf die Chancen aufmerksam machen, die darin liegen.
- Derzeit werden Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung formuliert. Sie sollen als Grundsätze für alle Projekte und Prozesse der räumlichen Stadtentwicklung und damit auch für den Wohnungsbau gelten. Mit den Leitlinien werden erste Ansätze für Instrumente wie zum Beispiel eine Vorhabenliste oder Anlaufstellen für Bürgerbeteiligung entwickelt.
- Unterhalb dieser allgemein verbindlichen Leitlinien zur Bürgerbeteiligung ist zu klären, wie speziell beim Thema Wohnen partizipative Elemente und Prozesse ausgestaltet sind. Hilfreich für die Wahl der Instrumente und Methoden wäre ein Instrumentenkasten, wie er im Handbuch zur Partizipation von 2011 enthalten ist. Beteiligungskonzepte sollten prozessual angelegt sein und immer an den Stand des Vorhabens angepasst werden.

Planerisch

- Um Nutzungsmischung und angemessene Dichten zu vereinfachen, sollte in der Bauleitplanung verstärkt der 2017 geschaffene Gebietstyp »urbanes Gebiet« Anwendung finden.
- Nutzungen zu kombinieren, kann dazu beitragen, Flächen besser auszunutzen. Wohnungen, nicht störendes Gewerbe, soziale Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und andere Nutzungen lassen sich dazu nebeneinander auf demselben Grundstück oder übereinander in den Geschossen desselben Gebäudes kombinieren. Eine solche Nutzungsmischung und Mehrfachnutzung sollte kontinuierlich mitbedacht und im Baugeschehen präsenter werden – etwa in Form aktiver Erdgeschosse. Dafür ist es sinnvoll, den Supermarktgipfel der Senatsverwaltung, in dem über eine Überbauung größerer Einzelhandelsflächen mit zusätzlichen Geschossen für Wohnen und andere urbane Nutzungen gesprochen wird, als Format fortzusetzen und weitere Flächen wie Fachmärkte und Parkgaragen in den Blick zu nehmen.

- In Gebieten mit aufgelockerter Bauweise ergeben sich zusätzliche Wohnpotenziale, wenn gerade im Umfeld von S-, U- und Straßenbahnhaltstellen Geschossflächen- und Grundflächenzahl angemessen erhöht werden. Durch die flächensparende Dichte wird zugleich die Erschließungsgunst besser genutzt, und es lassen sich städtebaulich attraktive Lösungen realisieren.
- Um die Baukosten zu senken, ist ein verstärkter Einsatz serieller, elementierter und modularer Bauweisen zu prüfen, soweit dabei die funktionale, städtebauliche und gestalterische Qualität gewahrt bleibt.

Kooperation

- Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, das vielfältige Genossenschaftswesen, aber auch soziale Trägergesellschaften und viele Stiftungen sind Garanten für einen gemeinwohlorientierten Wohnungsbau.
- Die Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften soll verstetigt werden (siehe auch Handlungsfeld II).
- Der Genossenschaftsdialog wird fortgesetzt (siehe auch Handlungsfeld II).
- Die Bündnisse für Wohnungsbau und Mieterberatung mit den Bezirken sind zu verstetigen.

Förderung

- Die Neubauförderung muss weiter regelmäßig evaluiert und angepasst werden.
- Der Einsatz von Städtebaufördermitteln ist als flankierende Maßnahme zum Wohnungsneubau zu prüfen.
- Die Unterstützung für die Wohnungsbaugenossenschaften wird verbessert (siehe auch Handlungsfeld II).
- 2016 hat das Land erstmals im Programm Experimenteller Geschosswohnungsbau zehn Neubauvorhaben prämiert und mit SIWANA-Mitteln gefördert. Auch in Zukunft sollte das Land innovativen Geschosswohnungsbau besonders unterstützen, soweit dafür finanzieller Spielraum besteht.

Liegenschaftspolitik

- Die Liegenschaftspolitik ist weiterzuentwickeln. Ziel ist es, landeseigene Flächen schneller für den Wohnungsneubau zu aktivieren und Grundstücke besser auszunutzen, indem zum Beispiel die Möglichkeit geschaffen wird, Wohnen und soziale Infrastruktur zu kombinieren. Dazu kann – neben einer schnellen Clusterung des Portfolios – auch eine unmittelbare Übertragung von Flächen an Wohnungsbaugesellschaften beitragen.

Auf Bundesebene

■ Das Land Berlin unterstützt die Innenentwicklungsmaßnahme (IEM), um die der Bund das Instrumentarium des Städtebaurechts erweitern will. Diese Option prüft der Bund derzeit. Die IEM soll Kommunen in die Lage versetzen, die Bebauung auch solcher Grundstücke durchzusetzen, die im Privateigentum sind. Damit könnten zusätzliche Flächen einer Wohnungsbebauung zugeführt und der Ankauf von Flächen erleichtert werden.

- Initiativen, um das Städtebau- und Baurecht auf Bundesebene zu verschlanken und so Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau zu vereinfachen und zu beschleunigen, sollten geprüft und unterstützt werden.
- In ähnlicher Weise sollten zeitaufwendige und kostentreibende Regelungen überprüft werden.



© Till Budde

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

Prenzlauer Promenade

5.3.2 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

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 bezahlbaren Wohnraums
- 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
- Kappungsgrenzen-Verordnung
- Mietrecht
- Zweckentfremdungsverbot-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 von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen
- Modernisierungsförderung unter Einbeziehung von Belangen der Mieter und Mieterinnen und des Umweltschutzes
- 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

- Um die Bezahlbarkeit im Bestand auf Dauer zu sichern, ist über weitere Möglichkeiten der Mietpreis- und Belegungsbindung nachzudenken. Eine davon ist, solche Bindungen zu verlängern.
- Die Umwandlungsverordnung sollte auch nach März 2020 als Instrument zur Verfügung stehen. Deshalb sollte sie um fünf Jahre verlängert werden.
- Wo es der rechtliche und finanzielle Rahmen zulässt, sollten die Bezirke verstärkt die Möglichkeiten nutzen, die das Vorkaufsrecht bietet, um bezahlbare Mieten im Bestand dauerhaft zu sichern.
- Um bezahlbare Mieten in Bestand und Neubau zu sichern, sind die besonderen Rechtsinstrumente in Sanierungsgebieten verstärkt einzusetzen.
- Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau entsteht auf privaten Grundstücken bislang meist nur durch

Wohnungsbauförderung, etwa im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Um die angestrebte Menge an gemeinwohlorientiertem Wohnraum zu erreichen, sind auch private Eigentümer gefordert, einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen zu leisten. Dazu sind die geeigneten Instrumente einzusetzen.

Organisatorisch

- Die Planungskompetenzen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind weiter zu qualifizieren und ihre Planungs- und Baukapazitäten auszuweiten.
- Das Wohnungstauschportal ist weiter zu verbessern und auszubauen.

Planerisch

- Es ist verstärkt zu prüfen, welche Flächen Möglichkeiten für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau bieten. Diese Flächen müssen in größerem Umfang aktiviert werden. Das betrifft neben unmittelbar landeseigenen Flächen auch Flächen städtischer Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und gemeinwohlorientierter Dritter. Dabei geht es um Flächen, die nicht genutzt werden, untergenutzt sind, für gewerbliche Nutzungen oder Infrastruktureinrichtungen nicht benötigt werden und auf denen durch Umstrukturierung Wohnungsbau möglich würde. Auch (Teil)flächen sozialer und stadtechnischer Infrastruktur, ehemalige Verkehrsflächen, Verkehrsflächen, die durch Rück- oder Umbau frei werden, und Flächen wie Garagenstandorte oder brachliegende Splitterflächen, die im Sinne der Stadtreparatur zu entwickeln sind, gehören dazu. Ein besonderer Fokus liegt auf Flächen mit hoher verkehrlicher Lagegunst, also vor allem in der Nähe von S-Bahn-, U-Bahn- oder Straßenbahnhaltstellen. Bei all diesen Flächen ist aufgrund ihrer Lagegunst auszuloten, welche Möglichkeiten sie für höhere Dichten und gemischte Nutzungen bieten.
- Die Festsetzung weiterer Sanierungsgebiete und sozialer Erhaltungsgebiete wird geprüft.
- Der Abriss günstigen Wohnraums ist wo immer möglich zu vermeiden.

Kooperation

- Bündnisse mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bieten die Chance, Einfluss auf die gesamte Entwicklung am Mietwohnungsmarkt zu nehmen. 2012 und 2017 haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits in Vereinbarungen mit dem Land dazu verpflichtet, ihren Bestand auf 400.000 Wohnungen aufzustocken und deren Bewirtschaftung

noch stärker sozial auszurichten. Die Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften soll verstetigt werden. Danach sollen jährlich 6.000 städtische Neubauwohnungen entstehen, die Hälfte davon gefördert. Die Mieten im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden auch künftig durch umfangreiche Regelungen auf einem verträglichen Niveau gehalten. Darüber hinaus strebt der Senat an, die Planungs- und Baukapazitäten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auszuweiten.

- Um der Boden- und Immobilienspekulation entgegenzuwirken und wohnortnahe Eigentumsstrukturen zu stärken, gilt es, ortsansässige Wohnungsbaugesellschaften und Einzeleigentümer gegenüber rein gewinnorientierten großen Immobilienfonds zu stärken – zum Beispiel über bezirkliche Stiftungen.

Förderung

- Die Neubauförderung muss regelmäßig evaluiert und angepasst werden, um dem hohen und sich wandelnden Bedarf an preiswertem Wohnraum auch unter Rahmenbedingungen gerecht zu werden, die sich laufend ändern. So ist vorgesehen, Fördermittel bedarfsabhängig aufzustocken, um die Förderzahlen auf jährlich 5.000 Wohnungen zu erhöhen. Rund 3.000 davon sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichten. Die Förderung von Wohnungs- und Baugenossenschaften muss verstetigt werden.
- Zu prüfen ist eine Eigenkapitalaufstockung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.
- Wohnungs- und Baugenossenschaften sind wichtige gemeinwohlorientierte Partner. Sie sollen noch stärker unterstützt werden. Bessere Rahmenbedingungen für den Neubau sollen sie in die Lage versetzen, einen höheren Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu leisten. Dazu gehören unter anderem eine finanzielle Förderung, ein erleichterter Zugang zu landeseigenen Grundstücken, bessere Konditionen für die Erbpacht landeseigener Grundstücke, eine Beteiligung an größeren Neubaustandorten (20-Prozent-Quote an den neuen Stadtquartieren), die Bestellung eines oder einer Genossenschaftsbeauftragten und die Unterstützung eines Genossenschaftscampus, auf dem mehrere Genossenschaften gemeinsam ein größeres Wohnquartier entwickeln.
- Um Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen zu realisieren, soll für soziale Träger im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus aus SIWANA-Mitteln (Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds) ein eigenes Förderprogramm aufgelegt werden.

- Die soziale Wohnraumförderung des Landes muss auch den Wohnungsbestand berücksichtigen. Hier ermöglicht die neue Modernisierungsförderung (zum Beispiel für generationengerechte Anpassung oder energetische Sanierung) Mietpreis- und Belegungsbindungen auch im Bestand.

Liegenschaftspolitik

- Um den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu stärken, ist die Liegenschaftspolitik weiterzuentwickeln. Entwicklungsreife landeseigene Grundstücke sollen über Konzeptverfahren vorzugsweise an Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauherren vergeben werden. Bei der Ausschreibung ist verstärkt darauf zu achten, dass die Konzepte besondere Wohnformen beinhalten und sozial benachteiligte Nachfragegruppen berücksichtigen.
- Landeseigene Grundstücke werden in der Regel über Erbbaurecht vergeben. Flexible und wirtschaftliche Konditionen sollen die Attraktivität der Erbbaurechtvergabe sichern.

Auf Bundesebene

- Der Senat sieht auch den Bund in der Pflicht, mit seinen Liegenschaften einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung und integrierten Stadtentwicklung in Berlin zu leisten. Das Land wird darauf drängen, dass der Bund wie zugesagt 8.000 Wohnungen realisiert (bundesinduzierter Bedarf).
- Seit Kurzem hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten, wenn eine Fläche genutzt wird, um öffentliche Aufgaben wie den sozialen Wohnungsbau zu erfüllen. Bisher war die Vergabepaxis der BImA ausschließlich auf Höchstpreisvergabe ausgerichtet. Nun wird sie in Richtung einer Preisgestaltung weiterentwickelt, die gemeinwohlorientierte Nutzungen (auch über das Wohnen hinaus) in den Vordergrund stellt. Im Zuge dieser Entwicklung sollte den Kommunen ein generelles, umfassendes Erstzugriffsrecht eingeräumt und der Begriff der Daseinsvorsorge auf umfassende stadtentwicklungspolitische Aufgaben erweitert werden. Die BImA wird aufgefordert, dem Land Berlin regelmäßig eine aktuelle Übersicht ihrer Flächen zur Verfügung zu stellen, die auch die etwaigen Fristen zur Entlassung aus dem Bundesvermögen enthält. Der bestehende Prozess zur Clusterung wird auf diese Flächen erweitert.
- Das Land Berlin begrüßt den Bundesratsbeschluss vom 14. Dezember 2018 zur Verbesserung der Mietpreisbremse (neue Auskunftspflicht über die Vormiete) und zur Senkung der Modernisierungsumlage. Diese

Umlage wird auf maximal acht, statt bisher elf Prozent der aufgewendeten Kosten begrenzt. Dabei gilt eine absolute Kappungsgrenze von drei Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren.

- Es ist anzustreben, die Modernisierungsumlage noch weiter zu senken und die Wirksamkeit der Mietpreisbremse zu erhöhen, indem zum Beispiel Ausnahmeregelungen eingeschränkt werden.
- Der Senat unterstützt die Bemühungen, die Bemessungsgrundlage für den Mietspiegel von vier auf sechs Jahre zu verlängern.
- Das Land Berlin setzt sich auf Bundesebene dafür ein, den Schutz von Mietern und Mieterinnen auszuweiten. So sollen beispielsweise die Möglichkeiten für allgemeine Mieterhöhungen weiter eingeschränkt werden: auf 20 oder 15 Prozent innerhalb von fünf statt bisher drei Jahren. Damit würde das Mieterhöhungspotenzial um 40 Prozent sinken.
- Der Senat bereitet derzeit außerdem auf Bundesebene eine Initiative vor, die wirksamere Regelungen des sozialen Erhaltungsrechts bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zum Ziel hat. Konkret soll der Genehmigungsanspruch auf Umwandlung in Wohneigentum nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB ersatzlos gestrichen werden.
- Zu prüfen ist eine neue Initiative, die Umwandlungsbestimmungen grundsätzlich aus dem besonderen in das allgemeine Städtebaurecht zu verlagern.
- Der Bund will Gemeinden beim Erstellen von Bauleitplänen stärken, durch die Wohnraum geschaffen wird. Der Senat unterstützt ihn dabei, indem er prüft, einen neuen Bebauungsplantyp einzuführen, der sich sektoral mit der Schaffung von Wohnraum auch mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung beschäftigt.
- Zu prüfen ist eine Initiative auf Bundesebene, die Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft wieder einzuführen.
- Um Baulandspekulation durch preissteigernde Weiterverkäufe vorzubeugen, sollte das Land beim Bund anregen, einen Widmungspreis einzuführen. Dieser soll ab der Umwandlung einer Nichtbaufläche in Bauland gelten und ihren Kaufpreis dauerhaft fixieren.
- Der Bund ist bei Gesetzgebungsüberlegungen zur Anwendung städtebaulicher Verträge in § 34-Gebieten zu unterstützen – mit dem Ziel, immer auch einen Anteil gemeinwohlorientierter Wohnungen zu schaffen.

5.3.3 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 Entwicklungsmaßnahmen)

Planerisch

- Flächennutzungsplan
- Stadtentwicklungspläne
- teilräumliche Konzepte
- Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS

Kooperation

- abgestimmte Bevölkerungsprognosen für Berlin und Brandenburg
- Gemeinsame Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm, Landesentwicklungspläne, Raumentwicklungskonzepte)
- Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (KNF)

Liegenschaftspolitik

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

Handlungsbedarf: Zusätzlich erforderliche Instrumente und Maßnahmen

Rechtlich/administrativ

- Das Vorkaufsrecht sollte verstärkt genutzt werden, um im Rahmen der Bodenpolitik Flächen für kommunale Zwecke zu sichern.
- Die Grundsteuer sollte im Sinne einer Bodenwertsteuer neu geregelt werden, um Anreize zu schaffen, Flächen zu aktivieren und effizient zu nutzen (siehe auch Handlungsfeld I).

Organisatorisch

- Gesamtstädtische und teilräumliche Planungen fortzuschreiben und zu koordinieren, bleibt – auch über neue Verwaltungszuschnitte der einzelnen Legislaturperioden hinweg – Aufgabe jeder konsistenten Stadtentwicklung.
- Es ist zu prüfen, eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe einzurichten, um weitere Wohnungsbaupotenziale zu ermitteln und den Umgang mit diesen Potenzialen abzustimmen. Konkrete Projekte sollen auf Basis klarer Kriterien ausgewählt und priorisiert werden. Zu diesen Kriterien gehören zum Beispiel die Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand, die Verkehrserschließung, die Zahl realisierbarer Wohnungen, der Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, die planerische Vorbereitung, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, stadtwirtschaftliche oder Umweltaspekte. Die Arbeitsgruppe sollte dabei die Entscheidungen über Flächen und Projekte vorbereiten.
- Zu prüfen ist, ob ein Wohnzukunftsthink-Tank eingerichtet wird – als neues Instrument für Zukunftsfor-schung, Visionsentwicklung und Verfahrensmonitoring.

Planerisch

- Es sollte systematisch untersucht werden, welche Möglichkeiten Flächen mit nicht entschiedenen Nutzungsansprüchen bieten. Entscheidungen darüber sind ressortübergreifend zu treffen. Verstärkt sollte dabei auf Nutzungsmischung (Mehrfachnutzung/Multifunktionalität von sich gegenseitig nicht störenden Nutzungen gesetzt werden. Wohnen, Büro, Hotel, Dienstleistung oder Einzelhandel beispielsweise können sich das Grundstück, aber auch ein Gebäude teilen.
- Um zusätzliche Flächen und Potenziale für den Wohnungsbau zu identifizieren, sind im Rahmen einer integrierten Planung vertiefende Untersuchungen zu verschiedenen Potenzialtypen und spezifischen Suchräumen erforderlich. Bisher zurückhaltend betrachtete Ansätze sollten dabei stärker in den Blick genommen werden. Zu diesen Ansätzen gehören

z.B. die Überbauung von Parkplatzanlagen, eine auch mehrgeschossige Aufstockung (soweit Baustatik und städtebauliche Verträglichkeit das zulassen) oder das Überbauen von Straßen und Bahntrassen, um neue Bauflächen zu schaffen und etwaige Missstände zu beseitigen. Auch bisher eher gering angesetzte Dichten sind angesichts der wachsenden Stadt zu überprüfen.

- Um die Nachfrage unterschiedlicher Haushaltstypen zu befriedigen, sollten unterschiedliche Angebote bei der Qualität, Dichte und Durchmischung von Quartieren auch im Berliner Umland entstehen.
- Die Infrastruktur vorausschauend zu planen und zeitnah zu realisieren, sind wesentliche Voraussetzungen für die Zukunftssicherung.
- Interdisziplinäre städtebauliche Wettbewerbe und kooperative Verfahren sind wichtige Instrumente, um Qualität zu sichern.
- Um die gesamtstädtischen Aussagen der Stadtentwicklungspläne für Teilräume zu ergänzen und zu konkretisieren, ist es sinnvoll, wieder eine integrierte bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung einführen.

Kooperation

- Die überregionale Kooperation zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg, den Umlandkommunen und den Akteuren der Wohnungswirtschaft soll intensiviert werden, um die Folgen des Bevölkerungswachstums in der Hauptstadtregion strukturell zu begleiten. Diese Zusammenarbeit kann an bestehende Instrumente und Formate anknüpfen. Auf vielen Feldern können sich so Synergien ergeben: von der Verkehrserschließung über die Bereitstellung sozialer Infrastruktur bis hin zu den Ausgleichsflächen. Der Senat strebt an, dabei die Zustimmungsfristen zu verkürzen.
- Eine bedarfsgerechte und qualitätvolle Wohnraumversorgung braucht starke wohnungswirtschaftliche Partner. Ein Weg könnten erweiterte Kooperationsmodelle zwischen Umlandkommunen und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins sein. Hilfreich dafür wäre ein zwischen den beiden Ländern abgestimmter formaler Rahmen.
- Die länderübergreifende Analyse der Wohnungsbau-potenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang soll auch in Zukunft regelmäßig fortgeschrieben werden. Sie ist eine wichtige Informationsgrundlage, um in der gemeinsamen Wohnungsmarktregion weitere Wohnbauflächen zu entwickeln.
- Das Kommunale Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (KNF) hat sich als Gremium zur Zusammenarbeit und Abstimmung von Umlandkommunen und Berliner Bezirken etabliert. Es soll ausgebaut und gestärkt werden.
- Zur Hauptstadtregion gehören nicht nur Berlin und das Berliner Umland, sondern das gesamte Land Brandenburg. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), der im Juli 2019 den LEP B-B abgelöst hat, trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion – insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Er steuert die räumliche Verknüpfung von Nutzungsansprüchen für die künftige Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung. Vor allem hat er den Siedlungsstern mit seinen Siedlungsachsen als Gestaltungsraum Siedlung festgelegt. Neue Siedlungsflächen in Berlin und im Berliner Umland sollen auf diesen Stern konzentriert werden.
- Berlin und sein Umland wachsen. Der LEP HR reagiert darauf, indem er zwei neue Siedlungsachsen nach Werneuchen und Wandlitz festlegt und eine bestehende nach Oberkrämer verlängert.
- Mit dem LEP HR sollen auch die Städte der zweiten Reihe in ihrer Entwicklung gestärkt werden. Sie verfügen über eine gute Bahnanbindung nach Berlin und können Teile des Bedarfs an wachstumsbedingten Wohnsiedlungsflächen decken. Die Bedeutung der Städte der zweiten Reihe für die Wohnraumversorgung in der gemeinsamen Wohnungsmarktregion wächst. Das Land Brandenburg entwickelt deshalb für diese Städte einen strategischen Rahmen.
- Berlin und Brandenburg haben verkehrspolitische Schritte vereinbart, um den Schienenverkehr weiterzuentwickeln (Rahmenvereinbarung über das Entwicklungskonzept für die Infrastruktur des Schienenverkehrs in Berlin und Brandenburg, Projekt i2030). Sie sind wesentlich für die engere Verflechtung Berlins und des Berliner Umlands, aber auch für die weitere Region entscheidend: Vor allem können so auch die Städte der zweiten Reihe in die Entwicklung einbezogen werden.
- Auf lange Sicht sollte erwogen werden, gemeinsam Strategien für die einzelnen Siedlungsachsen entlang der radialen Linien des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) abzustimmen – insbesondere, um Wohnsiedlungen und die damit verbundene Infrastruktur zu entwickeln.
- Eine gemeinsame Position der relevanten Akteure (gerade auch im KNF) zur weiteren Entwicklung der Wohnungsmarktregion ist von fundamentaler Bedeutung. Sie muss auf den Festlegungen des LEP-HR aufbauen.

Liegenschaftspolitik

- Die Liegenschaftspolitik ist für eine langfristige Zukunftssicherung weiterzuentwickeln. Um die Stadt zukunftsfähig zu halten, gilt es, eine langfristige Baulandreserve aufzubauen (zum Beispiel für Infrastruktur, Ausgleichsmaßnahmen oder kommunalen Wohnungsbau). Dazu braucht es einen vorausschauenden strategischen Grunderwerb auch ohne aktuellen Fachbedarf.
- Nach dem Vorbild anderer Städte sollte das Instrument eines kommunalen Baulandbeschlusses geprüft werden. Es verfolgt ähnliche Ziele wie das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und würde dieses ergänzen. So könnte auf Gewerbe- oder Grünflächen

des FNP nur dann Baurecht geschaffen werden, wenn ein angemessener Teil der Flächen an die öffentliche Hand übertragen wird.

- Das Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA) ist zum revolvierenden Fonds weiterzuentwickeln.

Auf Bundesebene

- Planungs- und Baurecht sind auf Bundesebene weiterzuentwickeln. Ziel muss sein, die Planverfahren zu verschlanken, zu vereinfachen und zu beschleunigen.
- Es sind Initiativen zu unterstützen, die den Aufwand und Nutzen zeitaufwendiger und kostentreibender Regelungen überprüfen.

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

Karower Kreuz



© Dirk Laubner

6 Ausblick

Stadtentwicklung verläuft nicht gleichmäßig. Phasen eines mehr oder weniger starken Wachstums lösen sich mit Phasen der Stagnation, mitunter auch der Schrumpfung ab. Berlin hat in seiner jüngeren Geschichte jede dieser Phasen erlebt. Stadtentwicklungsplanung muss sich darauf einstellen und auf die aktuellen Entwicklungen 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 dieselben: bezahlbare Wohnungen, 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 umfangreiches 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.

7 Glossar Instrumente und Maßnahmen

► Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei baulichen Verdichtungen sind Grünflächen zu beachten, die für das Stadtklima wichtig sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu minimieren. Werden Flächen, insbesondere Freiflächen in Anspruch genommen, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sicherzustellen und umzusetzen. Dafür müssen geeignete Ausgleichsflächen identifiziert und bereitgestellt werden. Der Ausgleich soll vorrangig auf Berliner Stadtgebiet erfolgen und nur in Ausnahmefällen – in Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung und den Gemeinden im Land Brandenburg – auch außerhalb der Landesgrenze.

► Bauleitplanung / Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Wie eine Fläche konkret genutzt werden kann, ist Ergebnis einer umfassenden Abstimmung zwischen unterschiedlichen Nutzungsanforderungen, an der auch die Öffentlichkeit beteiligt wird. Bundeseinheitlich geregelt ist das im Baugesetzbuch (BauGB). Dabei gibt es zwei Stufen der Bauleitplanung:

In der ersten Stufe, der *vorbereitenden* Bauleitplanung, legt der Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Stadtgebiet im groben Maßstab die geplanten Nutzungen und übergeordnete Infrastrukturen fest. Der FNP wird in Berlin vom Senat beschlossen.

In der zweiten Stufe ist es Aufgabe der *verbindlichen* Bauleitplanung, in einem Bebauungsplan die genauen Nutzungsarten und das Maß der Bebauung für konkret abgegrenzte Flächen festzulegen. Diese Flächen können kleiner oder größer sein und aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen. Bebauungspläne werden in der Regel im Bezirk aufgestellt und beschlossen. Eine Ausnahme sind Bebauungspläne von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Sie werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt und vom Senat beschlossen.

Laut BauGB haben alle Bürgerinnen und Bürger während des Verfahrens Gelegenheit, die Planungen einzusehen und sich dazu zu äußern: während der frühzeitigen Beteiligung und während der sogenannten Offenlage. Wann ein Plan ausgelegt wird, wird öffentlich bekanntgemacht. Die Vorgaben stellen sicher, dass die öffentlichen Belange beispielsweise von Energieversorgungsunternehmen, Wasserwerken oder Verkehrsbetrieben berücksichtigt werden und Privatpersonen die Möglichkeit haben, ihre Einzelinteressen vorzubringen. Alle Hinweise, Einwände oder Anregungen werden geprüft und gründlich abgewogen.

► Berliner Genossenschaftsdialog

Im Herbst 2017 hat das Land mit dem Berliner Genossenschaftsdialog ein regelmäßiges Forum für den Austausch mit den Wohnungsbaugenossenschaften eingerichtet. Vorrangiges Ziel dieses Formats ist es, konkrete Maßnahmen zur Stärkung des Genossenschaftswesens in der Stadt zu erörtern und umzusetzen. Der Senat wird den Genossenschaftsdialog fortsetzen. Vor diesem Hintergrund ist auch der Abschluss eines Bündnisses zwischen genossenschaftlichen Interessenvertretungen und dem Land Berlin anzustreben.

► Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Seit 2014 gelten in Berlin einheitliche Leitlinien für städtebauliche Verträge über Wohnungsbauprojekte, für die ein Bebauungsplan geändert oder aufgestellt werden muss. Dieses »Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung« legt fest, dass mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum 30 Prozent der Geschossfläche im Vorhaben ausmachen muss. Es stellt außerdem sicher, dass Bauherren (in angemessenem Ausmaß) die Kosten für soziale und technische Infrastruktur übernehmen, die Voraussetzung oder Folge ihres Vorhabens sind. Das gilt vor allem für die Erschließung und die Schaffung zusätzlicher Plätze in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen. Das Modell hat sich inzwischen etabliert und findet bei den Vorhabenträgern breite Akzeptanz.

► Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung mit den Bezirken

Im Februar 2018 haben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die zwölf Berliner Bezirke Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin geschlossen. Sie gelten zunächst bis 2021. Senat und Bezirke stimmen darin überein, alle Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich sind, um dringend benötigten Wohnungsneubau zu realisieren. Eckpunkte der Bündnisse sind, dass Neubaupotenziale in den Bezirken aktiviert, Planungs- und Baurecht zügig geschaffen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet und die Mieterberatung in den Bezirken verbessert werden. Außerdem wurden mit jedem Bezirk ausgewählte Neubauvorhaben und spezifische Themen vereinbart. Damit werden die Bündnisse auch den unterschiedlichen Rahmenbedingungen vor Ort gerecht.

► Clearingverfahren

Seit 2018 beschleunigt ein Clearingverfahren den Wohnungsneubau. Es wurde auf Beschluss des Senats eingerichtet. Das mehrstufige Verfahren zur ressortübergreifenden Steuerung behandelt entscheidungsreife Konfliktfälle in drei Schritten. Zunächst führt die Wohnungsbauleitstelle Vermittlungsgespräche mit den Vorhabenträgern und den beteiligten Verwaltungen. Wird innerhalb von zwei Monaten keine Lösung auf Fachebene erzielt, entscheidet – als zweite Stufe – der Steuerungsausschuss Wohnungsbau. Kann auch der Steuerungsausschuss den Konflikt nach zweimaliger Behandlung nicht abschließend lösen, legt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dem Senat auf der dritten und letzten Stufe einen Vorschlag zur Entscheidung vor.

► Doppelte Innenentwicklung

Doppelte Innenentwicklung bezeichnet die Tatsache, dass zeitgleich zur baulichen Entwicklung auch innerstädtische Freiflächen neu- oder weiterentwickelt, miteinander vernetzt und qualitativ verbessert werden.

► ExWoSt-Modellvorhaben Innenentwicklungsmanagement Berlin

Dieses Modellvorhaben im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) erprobt in ausgewählten Handlungsräumen Instrumente zur Aktivierung kleinerer Innenentwicklungspotenziale. Ziel ist es, die Ergebnisse in gesamtstädtische Strategien zu überführen. Räumlich liegt der Fokus auf gut angebundenen Standorten im Umkreis von U-Bahn- und S-Bahn-Stationen außerhalb des S-Bahn-Rings. Der bisherige Projektverlauf

zeigt, dass es sich bei den identifizierten Potenzialen überwiegend um kleinteilige Flächen handelt, die im Besitz unterschiedlichster (privater) Eigentümer sind. Diese direkt anzusprechen und zu beraten, kann helfen, die Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren.

► Genossenschaftsförderung

Das Land fördert nicht nur den Neubau, sondern auch den Bestandserwerb durch Wohnungsbaugenossenschaften. Davon kann das Land beispielsweise Gebrauch machen, indem es ein Vorkaufsrecht zugunsten einer Genossenschaft ausübt. Auch in diesem Fall werden Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand festgesetzt. Ergänzt wird die Förderung durch ein Programm, das Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) dabei unterstützt, genossenschaftliche Geschäftsanteile zu erwerben.

In seinem »Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus« hat der Senat im September 2018 dazu konkrete Maßnahmen beschlossen, die weitestgehend bereits umgesetzt sind:

- Ende 2018 wurde ein Paket von 20 Grundstücken zur Vergabe an Genossenschaften identifiziert. Diese Grundstücke werden seit Anfang 2019 in Konzeptverfahren oder direkt zum Festpreis vergeben.
- Im Haushalt 2018/2019 wurden 20 Millionen Euro für die Förderung von Genossenschaften bereitgestellt.
- Die Neubauförderung für Genossenschaften wird attraktiver gestaltet und – als neue Förderkomponente – um Darlehen zur Eigenkapitalergänzung erweitert.
- Bei der Entwicklung von Stadtquartieren sind Genossenschaften wichtige Kooperationspartner. Sie werden mit mindestens 20 Prozent an den öffentlichen Wohnbauflächen beteiligt, wenn der Anteil geförderter Wohnungen mindestens 50 Prozent beträgt.
- Bei Erbbaurechtsverträgen für den Geschosswohnungsbau werden die Grundstücke künftig unter Berücksichtigung der Zinssätze, der Bodenwerte, der Wohnungsbauförderung und der vorgesehenen Nutzungsbindungen vergeben.
- Landeseigene Grundstücke werden Genossenschaften angeboten, wenn die Flächen sich nicht für größere kommunale Wohnungsbauvorhaben eignen oder wenn noch keine konkrete Planung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft existiert.
- Der Senat unterstützt die Idee eines Genossenschaftscampus, auf dem mehrere Genossenschaften gemeinsam ein größeres Wohnquartier entwickeln. Er unterbreitet ein dafür geeignetes Flächenangebot.
- Das Land erarbeitet eine Richtlinie über die Förderung des Erwerbs von genossenschaftlichen Geschäftsanteilen.
- Das Land startet einen Projektaufruf für genossenschaftlichen Wohnungsbau.
- Der Senat beruft eine/n Genossenschaftsbeauftragte/n des Landes.

► Handbuch zur Partizipation

Unter diesem Titel hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Jahr 2011 in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft L.I.S.T. einen Instrumentenkasten zur Bürgerbeteiligung zusammengestellt.

► Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus

Der Senat hat im September 2018 ein Handlungsprogramm beschlossen, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Es enthält neben vielen hier genannten Instrumenten und Maßnahmen weitere Einzelpunkte und Verbesserungen.

► Initiativen zur Unterstützung besonderer Wohnformen wie des studentischen Wohnens oder altersgerechter Wohnangebote

Die Zahl der Studienanfänger und -anfängerinnen in Berlin steigt weiter. Das macht es nötig, das Wohnraumangebot für die mehr als 190.000 Studierenden in Berlin kontinuierlich auszubauen. Zusammen mit dem Studierendenwerk Berlin und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (einschließlich der berlinovo) verfolgt das Land eine ressortübergreifende Strategie, um neuen studentischen Wohnraum zu schaffen. Das dafür festgelegte Maßnahmenbündel wird laufend weiterentwickelt. Auf Bestandsgrundstücken und weiteren, vom Land bereitgestellten Grundstücken sollen die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die berlinovo jeweils 2.500 zusätzliche Wohnungen und Wohnplätze für Studierende errichten.

Der Anteil altersgerechter Wohnangebote muss stetig ausgeweitet und verbessert werden. Um einen möglichst lebenslangen Verbleib in der gewohnten Quartiersumgebung zu sichern, sind Neubauten und Wohnumfeld möglichst barrierefrei nutzbar zu gestalten. Aus diesem Grund schreibt die Bauordnung für Berlin vor, dass ein Drittel der Neubauwohnungen in Gebäuden mit Aufzugspflicht – in der Regel sind das Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Geschossen – barrierefrei nutzbar sein müssen. Ab 2020 gilt diese Anforderung sogar für die Hälfte dieser Wohnungen. Die altersgerechte Anpassung von Wohnungsbeständen ist unter Inanspruchnahme der entsprechenden Finanzierungsangebote zu intensivieren. Von besonderer Bedeutung ist, dass die Wohnungen nach der Modernisierung bezahlbar bleiben.

► Innenentwicklung

Ein zentrales städtebauliches Leitbild der Stadtentwicklung ist die Innenentwicklung nach dem Vorbild der europäischen Stadt. Dabei werden Flächen und Baupotenziale innerhalb des Siedlungskörpers in Anspruch genommen. Sie haben Vorrang vor Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs. Innerstädtische, bereits erschlossene Flächen zu nutzen, soll bauliche Eingriffe und die weitere Inanspruchnahme von Flächen im offenen Landschaftsraum und am Stadtrand minimieren. Kompakte städtische Siedlungsstrukturen ermöglichen kürzere Wege zwischen Wohnung und Arbeitsstätte, Schule, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch Freizeit- und Erholungsgebieten (Stadt der kurzen Wege). Außerdem wird so vorhandene Infrastruktur wie der ÖPNV besser genutzt.

Zur Innenentwicklung gehört auch, Konversionsflächen (zum Beispiel nicht mehr benötigte Industrie- oder Gewerbeflächen) wiederzubeleben, Brachflächen (im Sinne eines Flächenrecyclings) zu nutzen und Quartiere nachzuverdichten (zum Beispiel durch das Schließen von Baulücken oder eine höhere Ausnutzung der Grundstücke). Seit 2013 das geänderte BauGB in Kraft trat, ist die Stärkung der Innenentwicklung auch im Bau- und Planungsrecht verankert. Aus planerischer Sicht sollten im Sinne der doppelten Innenentwicklung bauliche Entwicklung und Qualifizierung der urbanen Grün- und Freiräume immer zusammen gedacht und umgesetzt werden.

► Innenentwicklungsmaßnahme (IEM)

Das Land Berlin unterstützt aktuelle Pläne des Bundes, das Instrumentarium des Städtebaurechts um die sogenannte Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) zu erweitern. Sie soll helfen, den erheblichen Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten durch Innenentwicklung zu decken. Dazu werden dispers verteilte Potenzialflächen mobilisiert, um nach Möglichkeit durch die Eigentümer selbst bebaut zu werden. Im Rahmen einer IEM würden Gebiete mit einem signifikant hohen Anteil an Baulücken, minder- oder fehlgenutzten Grundstücken und kleinteiligen Nachverdichtungspotenzialen per Satzung (in Berlin durch eine Rechts-

verordnung) festgelegt. Die Aktivierungsgrundstücke werden dabei konkret benannt. Eigentümer sollen im Rahmen einer umfassenden Voruntersuchung intensiv beteiligt und beraten werden, welche Bebauung städtebaulich angemessen ist, damit sie ihre Grundstücke freiwillig aktivieren. Bebaut der Eigentümer das Grundstück nicht, wird es in der Satzung als Aktivierungsgrundstück gekennzeichnet und eine Bauverpflichtung mit Frist für die Verwirklichung begründet. Eigentümer müssen dieser Verpflichtung nachkommen oder ihr Grundstück an bauwillige Dritte veräußern. Tun sie das nicht, unterbreitet die öffentliche Hand ein angemessenes Angebot, um das Grundstück auf Basis des Verkehrswerts zu erwerben. Als Ultima Ratio eröffnet die IEM auch die Möglichkeit, das Grundstück durch eine Enteignung zu erwerben, wenn der Eigentümer das Angebot der Gemeinde ablehnt. Im Vordergrund der IEM steht aber immer das Ziel, dass Potenzialflächen durch die Grundstückseigentümer oder durch andere Bauwillige bebaut werden.

▶ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Ein ISEK ist ein Planungs- und Steuerungsinstrument, um für ein konkretes Gebiet Planungsziele und Handlungsbedarf festzulegen. Nach der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung – einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern über die Gewährung von Finanzhilfen – ist ein ISEK unverzichtbare Voraussetzung für eine Förderung. Das gilt für alle Programme der Städtebauförderung.

▶ Kappungsgrenzen-Verordnung

Im Mai 2013 hat der Senat die Kappungsgrenzen-Verordnung erlassen. Sie gilt für ganz Berlin und schränkt die Möglichkeiten für allgemeine Mieterhöhungen ein. Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind nur noch bis zu einer Höhe von höchstens 15 Prozent in drei Jahren möglich. Zuvor durfte die Miete innerhalb von drei Jahren um 20 Prozent erhöht werden. Im April 2018 hat der Senat die Kappungsgrenzen-Verordnung um weitere fünf Jahre verlängert.

▶ Kommunaler Baulandbeschluss

Einige deutsche Städte setzen kommunale Baulandbeschlüsse ein, um gemeinwohlorientierte Ziele zu erreichen. Das »Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung« ist ein Beispiel dafür. Eine weitere Möglichkeit wäre es, festzulegen, dass die Gemeinde nur dann Baurecht schafft, wenn ein angemessener Teil der Fläche der öffentlichen Hand übertragen wird. Das trägt dazu bei, Bodenspekulation zu vermeiden, eröffnet Möglichkeiten für strategischen Flächenerwerb und schafft Potenziale für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau.

▶ Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (KNF)

Das KNF ist ein informeller Zusammenschluss von Umlandkommunen und Berliner Bezirken. Es bildet seit Mitte der 1990er-Jahre den Rahmen für einen partnerschaftlichen Dialog zu Fragen der Stadt-Umland-Entwicklung. Das KNF gliedert sich in vier Arbeitsgemeinschaften für vier Teilräume (AG Nord, AG Ost, AG Süd und AG West).

▶ Konzeptverfahren

Mit diesem Instrument verfolgt das Land Berlin das Ziel, landeseigene Grundstücke nach inhaltlichen Konzepten im Erbbaurecht an bestimmte Zielgruppen zu vergeben. Das Konzeptverfahren bietet sich im Rahmen einer transparenten Liegenschaftspolitik an, um gemeinwohlorientierten Wohnraum zu schaffen.

► Kooperationsvereinbarung »Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung«

Mit Abschluss dieser Vereinbarung im April 2017 haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dazu verpflichtet, die Bewirtschaftung ihres Bestands noch stärker sozial auszurichten. 60 Prozent der Wohnungen, die zur Wiedervermietung kommen, werden an WBS-berechtigte Haushalte vermietet – maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mieten bestehender Verträge steigen jährlich um nicht mehr als zwei Prozent. Mietanhebungen bis höchstens vier Prozent innerhalb von zwei Jahren sind möglich. Das ist deutlich weniger als die Hälfte der 15 Prozent innerhalb von drei Jahren, die laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) bei angespannten Wohnungsmärkten zulässig wären. Die jährliche Modernisierungsumlage wird auf sechs Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten beschränkt. Auch sie liegt damit deutlich unter den BGB-Vorgaben von elf Prozent bis 2018 und acht Prozent ab 2019. Die Nettokaltmiete wird auf Antrag auf 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens gesenkt. Um fristlose Kündigungen und Räumungen zu vermeiden, ist die Beratung und präventive Sorge für hilfebedürftige Mieterinnen und Mieter intensiviert worden. Die Partizipation wurde als integrativer Bestandteil der Neubauplanung ausgeweitet. In Wohnquartieren ab 300 Wohnungen werden – soweit nicht schon vorhanden – Mieterbeiräte gebildet.

Seit 2012 haben sich die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in mehreren Schritten dazu verpflichtet, durch Zukauf und Neubau ihren Bestand bis 2016 auf mindestens 300.000, bis 2021 auf 360.000 (einschließlich berlinovo) und mittelfristig auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Ein Großteil des Zuwachses – jährlich 6.000 Wohnungen – soll durch Neubau realisiert werden.

► Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2013 wurde die Kündigungsschutzfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in ganz Berlin auf die maximal zulässigen zehn Jahre festgelegt. Wer eine in Eigentum umgewandelte, vermietete Wohnung kauft, kann eine Eigenbedarfskündigung oder eine Kündigung wegen der Hinderung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung erst nach Ablauf von zehn Jahren wirksam geltend machen.

► Landesentwicklungsplan

Berlin und Brandenburg erstellen gemeinsame Raumordnungspläne für die Entwicklung des Gesamttraums. Seit Juli 2019 gilt der »Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg« (LEP HR); er hat den »Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg« (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR setzt den Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion. In ihm sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze für die beiden Länder festgelegt.

► Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben eigene Leitlinien für die Partizipation im Wohnungsbau erarbeitet. Sie sollen eine Kultur der Beteiligung fördern, die wichtig ist, um die Stadt nachhaltig gemeinwohlorientiert zu gestalten. Ziel ist eine konstruktive Partizipation, die der berechtigten Forderung der Zivilgesellschaft nach früher und umfassender Beteiligung ebenso nachkommt wie den Erwartungen der Unternehmen an Wirtschaftlichkeit und Planbarkeit.

► Liegenschaftspolitik

Das Land Berlin entscheidet über das Portfolio an landeseigenen Grundstücken verstärkt nach stadtentwicklungspolitischen Zielen. Grundstücke sollen gezielt dazu eingesetzt wer-

den, vor allem den Wohnungsbau zu fördern. Dazu vergibt das Land geeignete Grundstücke an städtische Wohnungsbaugesellschaften. Werden Grundstücke nicht für die öffentliche Daseinsvorsorge wie den landeseigenen Wohnungsbau, die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder für die gewerbliche Entwicklung benötigt, werden sie in der Regel über Konzeptverfahren im Erbbaurecht vergeben.

▶ Mietpreisbremse

Zum Juni 2015 wurde in ganz Berlin (auf Basis von § 556d BGB) eine Mietpreisbremse eingeführt. Damit war Berlin das erste Bundesland, das von diesem neuen mietrechtlichen Instrument Gebrauch gemacht hat. Die Mietpreisbremse deckelt in angespannten Wohnungsmärkten die Wiedervermietungsrenten grundsätzlich auf höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. (Ob ein Wohnungsmarkt angespannt ist, können die Länder für eine Dauer von fünf Jahren festlegen.) Lag die Miete allerdings schon vor der Neuvermietung über dieser Obergrenze, darf die bisherige höhere Miete auch bei Wiedervermietung weiter verlangt werden. Eine Auskunftspflicht des Vermieters zur Vormiete besteht seit Anfang 2019. Ausnahmeregelungen gibt es unter anderem für Neubauwohnungen, die seit Oktober 2014 fertiggestellt wurden, und für die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung. Das Land Berlin setzt sich auf Bundesebene dafür ein, die Mietpreisbremse weiterzuentwickeln, um ihre Wirksamkeit zu erhöhen.

▶ Mietrecht im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand

Das Mietrecht für nicht preisgebundene Wohnungen regelt bundeseinheitlich das BGB. Änderungen muss daher der Deutsche Bundestag beschließen. Das Land Berlin nutzt bereits alle bestehenden Möglichkeiten, den Mieterschutz zu verbessern, indem es die Länderermächtigungen im BGB umsetzt.

▶ Mietspiegel

Grundlage für die Mietpreisbremse und auch die Regelungen zur Kappungsgrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Wie hoch die ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin sind, zeigt der Berliner Mietspiegel. Die ortsübliche Vergleichsmiete lässt sich für jede Wohnung aus ihrer Lage, Baualtersklasse, Ausstattung und Größe ermitteln. Beim Berliner Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, der alle zwei Jahre nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. An dem Prozess sind Interessenvertretungen der Vermieter wie auch der Mieter beteiligt. Das Land Berlin wird daran festhalten, mit dem alle zwei Jahre aktualisierten Mietspiegel eine verlässliche Grundlage zu schaffen, um die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt zu ermitteln.

▶ Mietzuschuss im sozialen Wohnungsbau (erster Förderweg)

Um Mieterhaushalte im sozialen Wohnungsbau (erster Förderweg) finanziell zu entlasten, hat Berlin zum Januar 2016 einen Mietzuschuss eingeführt. Erhalten können ihn Haushalte, deren Nettokaltmiete mehr als 30 Prozent ihres anrechenbaren Einkommens ausmacht. Dem Grunde nach anspruchsberechtigt sind (nach § 2 Wohnraumgesetz Berlin) Haushalte, die die Kriterien für den Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erfüllen. Zum 30. Juli 2017 hat sich dieser Zuschuss faktisch erhöht: Bezugsgröße ist seither nicht mehr die Netto-, sondern die Bruttokaltmiete.

▶ Neue Stadtquartiere

Zentrale Bausteine der wachsenden Stadt sind neue Stadtquartiere. 14 davon sind derzeit vorgesehen. Der Siemens-Campus in Spandau-Siemensstadt soll als weiteres neues Stadtquartier aufgenommen werden. Neben Wohnungen werden in diesen Quartieren auch

Bauten für Dienstleistungen, Gewerbe, kleinteiligen Einzelhandel, die notwendigen sozialen Einrichtungen (wie Schulen, Kindergärten, Jugendeinrichtungen oder Einrichtungen für Senioren und Seniorinnen), neue Grün- und Freiräume (wie Parks oder Gemeinschaftsgärten) und neue Straßen und ÖPNV-Angebote geschaffen. Damit erhalten die Quartiere ein zeitgemäßes und qualitativvolles Lebens- und Wohnumfeld, das auch angrenzenden Nachbarschaften zugutekommt.

▶ **Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA)**

Aus diesem Sondervermögen sollen Investitionen in Sanierung, Modernisierung und Ausbau der öffentlichen Infrastruktur Berlins finanziert werden. Damit nutzt Berlin derzeit vorhandene finanzielle Spielräume, um Zukunftsinvestitionen in Bildung, Infrastruktur oder ökologische Modernisierungen zu tätigen, die das Wachstum der Stadt erforderlich macht. Dazu zählen Investitionen in Kliniken, Schulen und den Wohnungsneubau. Auch der Ankauf von Grundstücken kann mit SIWANA-Mitteln finanziert werden.

▶ **Sonderzuweisung Wohnungsbau**

Der Senat unterstützt die Bezirke bei der Aufgabe, den Wohnungsneubau zu beschleunigen und begleitende wohnungspolitische Maßnahmen umzusetzen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellt dafür aus dem Doppelhaushalt 2018/2019 pro Jahr 7,5 Millionen Euro zur Verfügung. Diese Mittel werden im Rahmen der Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung vergeben, die der Senat mit allen zwölf Bezirken abgeschlossen hat. Die zwölf Einzelbündnisse tragen den unterschiedlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen vor Ort Rechnung. So kann die Zuweisung bedarfsgerecht – entsprechend der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale – eingesetzt werden.

▶ **Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Milieuschutz)**

Das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung wird in Berlin immer häufiger eingesetzt. Die Gebietskulisse hat sich zwischen Ende 2014 und Ende 2018 von 22 auf 45 Gebiete mehr als verdoppelt. In sozialen Erhaltungsgebieten stehen Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Die Umnutzung oder Zusammenlegung von Wohnungen und kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen wie der Einbau eines zweiten Bads, eines Kamins oder einer Fußbodenheizung sind in der Regel nicht genehmigungsfähig.

▶ **Städtebauförderung**

Mit über 130 Millionen Euro jährlich fördern der Bund und das Land Berlin in derzeit fünf Einzelprogrammen (Soziale Stadt, Stadtumbau, Städtebaulicher Denkmalschutz, Aktive Zentren und Zukunft Stadtgrün) in mehr als 70 Quartieren die Lebensqualität. Die Fördermittel stammen zu einem Drittel aus dem Bundes- und zu zwei Dritteln aus dem Landeshaushalt.

▶ **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Dieses bundesweite Instrument des besonderen Städtebaurechts dient dazu, Gebiete koordiniert, möglichst schnell und sicher zu entwickeln, wenn ein besonderer Bedarf besteht. Definiert ist das Instrument im BauGB. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme begründet besondere Rechte, aber auch Pflichten für die Gemeinde, die sich dieses Instruments bedient. Voraussetzung ist der Nachweis, dass eine solche Maßnahme notwendig ist, um das Gemeinwohl zu sichern. Vor allem muss die Gemeinde nachweisen, dass es dringenden Bedarf gibt, Flächen für Wohnen und/oder Gewerbe und Infrastruktur zu entwickeln, und dass die ins Auge gefassten Flächen besondere Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde haben (§ 165 ff. BauGB). Eine städtebauliche

Entwicklungsmaßnahme ist darüber hinaus nur dann möglich, wenn die Ziele mit anderen Instrumenten des Stadtplanungsrechts nicht zu erreichen sind. Um die Voraussetzungen zu prüfen, sind vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Wichtiges Element ist der Durchgangserwerb von Grundstücken: Dabei erwirbt die Gemeinde Grundstücke (bis hin zur Enteignung) zu definierten Werten und veräußert sie später – wieder zu festgesetzten Werten – an Bauwillige. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird oft als »schärfstes Schwert des Städtebaurechts« bezeichnet. Seit das Instrument Anfang der 1970er-Jahre im Baurecht eingeführt wurde, hat es verschiedene Phasen der Anwendung durchlaufen und war vorübergehend sogar abgeschafft worden.

► **Steuerungsausschuss Wohnungsbau**

Der Ausschuss befasst sich als lösungsorientierte Entscheider-Konferenz mit konkreten Wohnungsbauprojekten. Er ist die zweite von drei Stufen des Clearingverfahrens, das in Berlin Lösungen für konfliktbehaftete Vorhaben findet. Der Steuerungsausschuss Wohnungsbau tagt monatlich. Er wird aktiv, wenn trotz Vermittlung der Wohnungsbauleitstelle auf Fachebene auch nach zwei Monaten im Konflikt um ein Neubauvorhaben noch kein weiterführendes Ergebnis gefunden wurde. Basis seiner Entscheidungen sind zuvor erarbeitete, fachlich geprüfte Lösungsmöglichkeiten für den konkreten Fall. Die Wohnungsbauleitstelle bereitet die Konferenzen vor und bindet alle Beteiligten ein (betroffene Senatsressorts, weitere Akteure wie Bezirk, Vorhabenträger und andere). Ständige Mitglieder des Ausschusses sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die auch den Vorsitz hat, die Senatskanzlei, die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe.

► **Task Force Stadtquartiere und Entwicklungsräume**

Wohnungsbau, Infrastruktur, Energie und Mobilität in den neuen Stadtquartieren müssen zusammen geplant und aufeinander abgestimmt werden. Das stellt eine ressortübergreifende Task Force sicher, deren Steuerung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angesiedelt ist. Sie beschleunigt die Vorhaben, indem sie die beteiligten Senatsverwaltungen und Bezirke auf kurzem Weg vernetzt. Das kommt nicht nur den neuen Stadtquartieren zugute: Die Task Force erarbeitet auch Koordinierungsplanungen für die Entwicklungsräume Innenstadt, West, Nordost und Südost und schreibt sie kontinuierlich fort. Sie bereitet damit Grundsatzentscheidungen vor, die für die gesamte Stadt Bedeutung haben.

► **Umwandlungsverordnung**

In allen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins dürfen Mietwohnungen nur mit behördlicher Genehmigung in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die entsprechende Verordnung hat der Senat im März 2015 erlassen – zunächst für fünf Jahre. Seit ihrem Inkrafttreten sind in den sozialen Erhaltungsgebieten deutlich weniger Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt worden.

► **Urbanes Gebiet**

Diese Baugebietskategorie erlaubt es, in ein und demselben Gebiet wichtige Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung in einer flexiblen Nutzungsmischung festzusetzen. In der wachsenden Stadt ist die Anwendung der Baugebietskategorie grundsätzlich sinnvoll, wenn die richtigen Rahmenbedingungen und planerischen Ziele gegeben sind. Dass die Ausweisung eines urbanen Gebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt, ist nicht zu befürchten, da mögliche Gewerbebetriebe die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören dürfen (§ 6a Absatz 1 Baunutzungsverordnung). Festgelegt wird der Baugebietstyp über den Bebauungsplan. Zuständig dafür, den Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen, sind in Berlin in der Regel die Bezirke.

▶ Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten

Das BauGB ermöglicht es den Bezirken, in sozialen Erhaltungsgebieten ein Vorkaufsrecht auszuüben. Ziel ist es, die ansässige Bevölkerung davor zu schützen, durch den Verkauf von Immobilien verdrängt zu werden. Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind und eine Ermessensprüfung ergibt, dass der Schritt städtebaulichen Zielen und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Vorrang haben allerdings Abwendungsvereinbarungen, in denen potenzielle Käufer sich dazu verpflichten, die sozialen Erhaltungsziele zu beachten. Nur wenn die Verhandlungen scheitern, soll der Bezirk – dann aber konsequent – von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. In der Regel wird das bezirkliche Vorkaufsrecht in Berlin zugunsten Dritter genutzt, meist zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

▶ Widmungspreis

Das in Österreich angewandte Modell erlaubt es, bei der Umwandlung von Nichtbauland (wie Ackerflächen) in Bauland den Preis auf Dauer zu fixieren. Dazu wird der Preis der Fläche im Grundbuch eingetragen. So lässt sich eine spätere Grundstücksspekulation durch preistreibende Weiterverkäufe der Fläche verhindern. Für Deutschland ist ein solches Modell noch nicht rechtlich geprüft.

▶ Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS)

Das WoFIS ist ein verwaltungsinternes Arbeitsinstrument für die Senatsverwaltungen und Bezirksämter. Im WoFIS sind alle größeren Wohnungsbaupotenzialflächen und -vorhaben (in der Regel ab 50 Wohnungen) einheitlich, aktuell und für ganz Berlin erfasst. Dabei werden Potenzialflächen nach ihrer zeitlichen Realisierbarkeit differenziert. Die vielfältigen Daten werden halbjährlich fortgeschrieben. Sie bilden damit eine immer aktuelle analytische Grundlage für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Das WoFIS wird dafür eingesetzt, die Wohnungsbau- und Infrastrukturentwicklung in der wachsenden Stadt strategisch zu planen und abzustimmen. Zudem wird es genutzt, um – vor allem im Zuge der Innenentwicklung – Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren.

▶ Wohnraumbedarfsbericht

Der Wohnraumbedarfsbericht ergänzt den StEP Wohnen 2030. Er widmet sich Fragen wie der Haushaltstruktur (Haushaltsgröße, zur Miete oder im Eigentum) oder der Verteilung der Haushalte nach Wohnflächenverbrauch, Mietbelastung und Einkommen. Der Wohnungsbestand wird nach Zahl der Räume, Baualter und Eigentümerstruktur analysiert. Zudem definiert der Bericht den Versorgungsbedarf an sozialem Wohnraum in Berlin, bestimmt Einkommenssegmente und legt Angemessenheitskriterien fest. Im Wohnraumbedarfsbericht wird untersucht, welcher Wohnungsbedarf angemessen und bezahlbar ist, und ermittelt, welcher Bedarf für Personengruppen mit spezifischem Wohnbedarf besteht (zum Beispiel für Geflüchtete, Studierende, Wohnungslose, von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte oder Haushalte mit Bedarf an barrierefrei nutzbarem Wohnraum).

▶ Wohnraumförderung im Bestand

Der Wohnungsbestand in Berlin muss laufend an die Ansprüche der zur Miete wohnenden Haushalte angepasst werden. Ihr Bedarf wandelt sich durch soziale, gesellschaftliche, mieten- und umweltpolitische Prozesse. Dabei geht es darum, den Wohnraum für Menschen mit besonderem Bedarf (wie Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung, Studierende oder Senioren) anzupassen, aber auch anhaltende wohnsoziologische Trends wie den Rückgang der Wohnfläche pro Kopf, die Diversifizierung der Lebensformen oder den sinkenden Verbrauch von Energie und Wasser zu berücksichtigen. Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung des Landes ist es, für Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft am

Markt mit angemessenen Wohnungen versorgen können, im Bestand Anpassungsmaßnahmen zu fördern. Seit Dezember 2018 fördert das Land sozial verträgliche Modernisierungen mit dem Ziel, die Bewohnerstruktur und leistbare Mieten zu erhalten und Mietpreis- und Belegungsbindungen zu begründen, wenn Wohnungen frei werden.

► Wohnraumförderung im Neubau

Nach mehr als 15 Jahren hat das Land Berlin 2014 erstmals wieder Wohnungsneubau gefördert. Seitdem wurde die Förderung immer weiter ausgebaut und die Mittel ausgeschöpft, die bisher zur Verfügung standen. In den kommenden Jahren soll die Zahl der geförderten Wohnungen pro Jahr um 500 erhöht werden, bis ein Niveau von 5.000 geförderten Wohnungen jährlich erreicht ist. Mit der Förderung gelingt es dem Land, durch Mietpreis- und Belegungsbindungen im Neubau in ganz Berlin gemeinwohlorientierten Wohnraum zu sichern. Anfang 2018 sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 in Kraft getreten. Damit hat sich der Bindungszeitraum von 20 auf 30 Jahre erhöht. Die geförderten Wohnungen stehen Haushalten mit WBS zur Verfügung. Im Regelfall beträgt die anfängliche Miete durchschnittlich 6,50 Euro pro Quadratmeter.

► Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt des öffentlichen Rechts

Die seit Anfang 2016 bestehende WVB entwickelt und evaluiert politische Leitlinien für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und erarbeitet wohnungspolitische Vorschläge für den Senat.

► WBS-Wohnungen nach Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln)

Mit dem WoVG Bln hat der Senat die gesetzlichen Grundlagen geschaffen, Inhaber eines WBS in Berlin auch mit Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu versorgen, die nicht aus der Förderung gebunden sind. Artikel 2 des WoVG Bln ist das Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige gesicherte Wohnraumversorgung. Dort heißt es in § 2 Absatz 1:

»55 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsunternehmen sollen an wohnberechtigte Haushalte nach § 3 Absatz 3 bis 5 vergeben werden. Davon sollen 20 Prozent an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen mit zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe gültigem Wohnberechtigungsschein erfolgen wie Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen und vergleichbare Bedarfsgruppen. Die verbleibenden 80 Prozent sollen vorrangig an Haushalte mit einem Einkommen von 80 bis 100 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 10 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1061) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung vergeben werden.«

Damit stehen erheblich mehr Wohnungen zur Verfügung, um die Nachfrage nach WBS-Wohnungen zu decken. Diese können im Zuge der Fluktuation sukzessive an WBS-berechtigte Haushalte vergeben werden. Die konkrete Zahl dieser zusätzlichen Wohnungen steigt dabei mit dem Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Im Dezember 2016 lag deren bündnisrelevanter Eigenbestand bei 295.000 Wohnungen. Danach standen rechnerisch 162.000 Wohnungen mehr für WBS-Haushalte zur Verfügung. Mit der Kooperationsvereinbarung von 2017 hat sich der Prozentsatz von 55 auf 60 Prozent erhöht. Bezogen auf den bündnisrelevanten Eigenbestand im Dezember 2016 wären das knapp 177.000 Wohnungen.

▶ Wohnungsbauleitstelle

Die Wohnungsbauleitstelle ist zentraler Anlaufpunkt für alle Akteure des Wohnungsneubaus in Berlin. Sie unterstützt die Zusammenarbeit zwischen Bauwilligen, Behörden und anderen Beteiligten mit dem Ziel, Wohnungsneubau schneller umzusetzen. Die Leitstelle unterstützt Projektentwicklungen, beschleunigt die ressortübergreifende Abstimmung zwischen Verwaltungen, aktiviert Flächen, berät und moderiert. Bei Kontroversen organisiert sie vermittelnde Gespräche, um Zielkonflikte zu lösen und Hindernisse aus dem Weg zu räumen. In enger Abstimmung mit den Stadtentwicklungsämtern unterstützt sie bezirkliche Wohnungsbauprojekte. Die Wohnungsbauleitstelle zeichnet für das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung verantwortlich und begleitet seine Anwendung in Bebauungsplanverfahren. Sie bereitet die Vergabe landeseigener Grundstücke im Rahmen von Konzeptverfahren vor und ist an der Durchführung dieser Verfahren beteiligt.

▶ Wohnungstauschportal / Wohnungstauschbörse

Der Senat hat ein unternehmensübergreifendes Online-Tauschportal für kommunale Wohnungen in Berlin initiiert. Es erleichtert Mieterinnen und Mietern der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften, eine andere Wohnung zu finden, wenn sich ihre persönlichen Lebensverhältnisse ändern.

▶ Zweckentfremdungsverbot von Wohnungen

Seit Mai 2014 ist es in ganz Berlin verboten, Wohnraum zweckzuentfremden. Wohnungen als Büro oder Ferienwohnungen zu nutzen, sie abzureißen oder über lange Zeit leer stehen zu lassen, ist seither nur noch mit Zustimmung der Bezirksämter erlaubt. Dieses Zweckentfremdungsverbot wurde im Frühjahr 2018 verschärft. Wohnungen unbegründet leer stehen zu lassen, gilt seither bereits ab drei Monaten als Zweckentfremdung. Zudem können Verstöße mit höheren Bußgeldern geahndet werden.

8 Der Begleitkreis



© slapa & die raumplaner gmbh



© slapa & die raumplaner gmbh

Begleitkreissitzungen
vom 21. März und
01. September 2017

Sören Benn, Bezirksbürgermeister, Pankow; **Volker Billhardt**, Vertreter der Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege in Berlin; **Guido Bockelmann**, Senatskanzlei; **Matthias Böttger**, Deutsches Architekturzentrum DAZ; **Daniela Brahm**, ExRotaprint gGmbH; **Jochen Brückmann**, IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin; **Constance Cremer**, Netzwerk-agentur GenerationenWohnen; **Dr. Andreas Faensen-Thiebes**, Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND; **Jörg Franzen**, GESOBAU AG; **Dr. Saskia Hebert**, subsolar architektur und stadtforschung; **Ulf Heitmann**, Wohnungsbaugenossenschaft »Bremer Höhe« eG.; **Dr. Andrej Holm**, Humboldt Universität zu Berlin; **Rainer Hölmer**, Bezirksstadtrat, Treptow-Köpenick; **Maren Kern**, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.; **Ulrike Kessler**, Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg GL; **Susanne Klabe**, BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.; **Manfred Kühne**, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II Städtebau; **Dirk Böttcher**, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IV Wohnen; **Dr. Ricarda Pätzold**, Deutsches Institut für Urbanistik DIFU; **Beate Profé**, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. I Stadtentwicklung; **Ulker Radziwill**, Abgeordnetenhaus-Ausschuss »Stadtentwicklung und Wohnen«; **Caroline Rosenthal**, Mietshäuser Syndikat; **Enrico Schönberg**, Stadt von Unten; **Christian Schöningh**, Die Zusammenarbeiter Gesellschaft von Architekten; **Oliver Schruoffeneger**, Bezirksstadtrat, Charlottenburg-Wilmersdorf; **Susanne Walz**, Arbeitskreis Berliner Quartiersmanagement AKQ; **Reiner Wild**, Berliner Mieterverein; **Bärbel Winkler-Kühlken**, Architektenkammer Berlin (seit 7/2017 für Christine Edmaier); **Chris Zell**, Ständige Konferenz der Genossenschaften.

9 Listen und Übersichten

Datenstand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des StEP Wohnen 2030 im August 2019

Neue Stadtquartiere

- 1 Blankenburger Süden (Pankow)
- 2 Buch (Pankow)
- 3 Buckower Felder (Neukölln)
- 4 Europacity (Mitte)
- 5 Wasserstadt Oberhavel (Spandau)
- 6 Insel Gartenfeld (Spandau)
- 7 Johannisthal / Adlershof (Treptow-Köpenick)
- 8 Köpenick (Treptow-Köpenick)
- 9 Lichterfelde Süd (Steglitz-Zehlendorf)
- 10 Michelangelostraße (Pankow)
- 11 Schumacher Quartier (Reinickendorf)
- 12 Rangierbahnhof Pankow (Pankow)
- 13 Neue Mitte Tempelhof (Tempelhof-Schöneberg)
- 14 Südkreuz (Tempelhof-Schöneberg)

Seit Beschlussfassung des StEP Wohnen 2030 sind zwei weitere neue Stadtquartiere hinzugekommen: Stadtgut Hellersdorf und Siemensstadt 2.0.

Weiterentwicklung bestehender Siedlungen

Priorität I (Untersuchungsgebiete)

- A Stiftsweg / Kavallerstraße (Pankow)
- B Friedrichshain-West (Friedrichshain-Kreuzberg)
- C Stralauer Allee (Friedrichshain-Kreuzberg)
- D Plänterwald (Treptow-Köpenick)
- E Oberschöneweide (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)

- a Buch Süd (Pankow)
- b Neu-Hohenschönhausen (Lichtenberg)
- c Fennpfuhl (Lichtenberg)
- d Hellersdorf (Marzahn-Hellersdorf)
- e Friedrichsfelde Süd (Lichtenberg)
- f Allendeviertel (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)

Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen

Stand: 30. Juni 2018 (einschließlich Projekten in Realisierung)

A	200 bis 999	Wohnungen
B	1.000 bis 1.999	Wohnungen
C	2.000	Wohnungen und mehr
■ K	kurzfristig (binnen drei Jahren) realisierbar oder bereits in Realisierung	
■ M	mittelfristig (binnen sieben Jahren realisierbar)	
■ L	langfristig (binnen zwölf Jahren realisierbar)	
■ P	Potenzialflächen mit Prüfauftrag	

Mitte

■ Alexanderplatz / Alexanderstraße (Hochhaus)	A	M
■ Alexanderstraße / Voltairestraße	A	K
■ Barfusstraße / Holländerstraße (St.-Johannes-Evangelist-Kirchhof)	A	K
■ Chausseestraße	A	K
■ Gerichtstraße	A	K
■ Gleimstraße (nordwestlich Mauerpark/Nordkreuz)	A	K
■ Grunerstraße / Alexanderstraße (Alexa Hochhaus-Planung)	A	K
■ Heinrich-Heine-Straße	A	M
■ Hochstraße	A	M
■ Johannisstraße, Oranienburger Straße, Friedrichstraße (Tacheles)	A	M
■ Kaiserin-Augusta-Allee	A	K
■ Karl-Marx-Allee (Areal des ehemaligen Hauses der Statistik)	A	M
■ Koloniestraße	A	K
■ Köpenicker Straße / Bona-Peiser-Weg	A	K
■ Köpenicker Straße	A	K
■ Lützowstraße	A	M
■ Michaelkirchstraße	A	K
■ Putbusser Straße / Swinemünder Straße (ehemaliges Diesterweg-Gymnasium)	A	M
■ Stallschreiberstraße / Alexandrinenstraße	A	K
■ Stralauer Straße / Grunerstraße (Molkenmarkt)	A	M
■ Zimmerstraße	A	K
■ Heidestraße – Europacity (östlich der Heidestraße)	B	K
■ Heidestraße – Europacity (westlich der Heidestraße)	B	K
■ Lehrter Straße	B	K

Friedrichshain-Kreuzberg

■ Boxhagener Straße / Weserstraße	A K
■ Boxhagener Straße / Holteistraße / Weserstraße (Freudenberg-Areal)	A K
■ Franz-Künstler-Straße	A M
■ Friedenstraße / Pufendorfstraße / Landsberger Allee	A K
■ Hallesches Ufer (Postbank-Areal)	A M
■ Köpenicker Straße (östlich der Brommy-Straße)	A M
■ Köpenicker Straße (westlich der Brommy-Straße)	A M
■ Köpenicker Straße (Behala-Areal)	A M
■ Landsberger Allee (SEZ Sport- und Erholungszentrum)	A M
■ Marianne-von-Rantzau-Straße	A K
■ Mühlenstraße (BSR-Gelände)	A L
■ Obentrautstraße / Mehringdamm (Dragoner-Areal)	A M
■ Quartier Stralauer Allee (Nachverdichtung)	A M
■ Stralauer Allee (Osthafen)	A K
■ Yorckstraße / Möckernstraße (Möckernkiez)	A K

Pankow

■ Am Sandhaus	C M
■ An der Schäferlei	A L
■ Anlage Nordland	A L
■ Baltrumstraße / Bucher Straße	A M
■ Baltrumstraße / Straße 179	A L
■ Blankenburger Straße / Grumbkowstraße (Nachverdichtung)	A M
■ Buch IV	A M
■ Conrad-Blenkle-Straße	A K
■ Friedhof Frieden-Himmelfahrt (Teilflächen)	A L
■ Frühlingstraße	A M
■ Gäblerstraße / Gustav-Adolf-Straße	A K
■ Gotlandstraße / Berliner Straße	A K
■ Gustav-Adolf-Straße / Bühringstraße / Frieda-Seidlitz-Straße (Nachverdichtung)	A M
■ Güterbahnhof Greifswalder Straße (westlicher Teil)	A M
■ westliche Kopenhagener Straße	A L
■ Hödurstraße / Neukirchstraße / Blankenburger Straße	A M
■ Idunastraße / Neukirchstraße	A K
■ Karower Damm / Lindenberger Weg	A M
■ Kleingartenanlage Am Steinberg und Grüne Wiese	A P
■ Kleingartenanlage Bornholm II	A P
■ Lilli-Henoch-Straße (Bebauung Parkplätze)	A M
■ Lindenberger Weg / Straße 26 / Klagenfurter Straße	A M
■ Ludwig-Hoffmann-Quartier	A K
■ Ludwig-Quidde-Straße (Südost)	A M
■ Ludwig-Quidde-Straße (West)	A M
■ östliche Kopenhagener Straße	A K
■ Pappelallee	A K
■ Prenzlauer Allee / Erich-Weinert-Straße	A M
■ Prenzlauer Promenade (rückwärtige Freifläche / Selma-Lagerlöf-Straße)	A K
■ Prenzlauer Promenade / Treskowstraße	A K
■ Straße 52	A L
■ Straße vor Schönholz (teils Kleingartenanlage)	A P
■ Thulestraße	A M

■ Walter-Friedländer-Straße	A	K
■ Karow-Süd	B	M
■ Michelangelostraße (Nachverdichtung)	B	M
■ nördlich der Treskowstraße (Kleingartenanlagen Heinersdorf und Friedrichshöhe)	B	L
■ Teichberg	B	M
■ Blankenburger Süden (Blankenburger Pflasterweg / Heinersdorfer Straße)	C	L
■ Elisabeth-Aue	C	L
■ Parkstadt – Lindenberger Weg	C	L
■ Rangierbahnhof Pankow (Pankower Tor)	C	M

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Dickensweg / Scottsweg / Swiftweg	A	M
■ Dovestraße	A	K
■ Durlacher Straße / Wexstraße / Kufsteiner Straße	A	K
■ ehemalige Kleingartenanlage Oeynhaus (in Realisierung befindliche Teilfläche)	A	K
■ Halemweg	A	L
■ Harbigstraße	A	M
■ Heisenbergstraße / Pascalstraße / Schlesingerstraße	A	K
■ Kleingartenanlage Am Hohenzollerndamm	A	P
■ Reichsstraße	A	M
■ Soorstraße	A	M
■ Sophie-Charlotten-Straße / Pulsstraße (ehemalige Pulslinik – Neubau)	A	K
■ Spreestadt nördlich Wegelystraße / Englische Straße	A	K
■ Spreestadt (westlich der Hannah-Karminski-Straße)	A	M
■ Quedlinburger Straße	B	M

Spandau

■ Albrechtshof	A	K
■ Am Maselakenpark	A	K
■ Anlage Alter Exerzierplatz	A	M
■ Anlage Paulsternstraße	A	K
■ Carossaquartier Nord	A	M
■ Daumstraße	A	M
■ ehemaliges Krankenhaus Staaken	A	K
■ Griesingerstraße	A	M
■ Parkstraße Ost	A	K
■ Rauchstraße (zweiter Bauabschnitt Maselake Nord)	A	K
■ Saatwinkler Damm / Küsterstraße	A	L
■ Staakener Feldstraße / Nennhauser Damm	A	M
■ Ufer Daumstraße Mitte	A	K
■ Ufer Daumstraße Nord	A	K
■ Ufer Daumstraße Süd	A	K
■ Wochenendsiedlung Gartenfreunde Siemensstadt	A	K
■ Carossaquartier Süd	B	K
■ Mertensstraße / Goltzstraße (Pepita-Höfe)	B	K
■ Rhenaniastraße	B	M
■ Gartenfelder Straße (ehemaliges Siemens-Kabelwerk)	C	M

Steglitz-Zehlendorf

■ Dessauerstraße	A M
■ Fischerhüttenstraße	A M
■ Schloßstraße (Steglitzer Kreisel)	A K
■ Wiesenschlag / Potsdamer Chaussee	A M
■ Lichterfelde-Süd (Reaumurstraße / Osdorfer Straße)	C M

Tempelhof-Schöneberg

■ Bautzener Straße	A K
■ Britzer Straße	A M
■ Eisenacher Straße (Mariendorf; Nachverdichtung)	A K
■ Eythstraße / Bessemerstraße	A K
■ Gersdorfstraße/Ringstraße/Prühßstraße/Rathausstraße/Riegerzeile (Nachverdichtung)	A K
■ Güterbahnhof Wilmersdorf	A M
■ Hildburghäuser Straße / Luckeweg (Nachverdichtung)	A M
■ Hohenstauffenstraße	A L
■ Lichterfelder Ring	A L
■ Marienfelder Allee	A L
■ Neue Mitte Tempelhof (Götzstraße)	A L
■ Nuthestraße	A K
■ Schöneberger Linse (je nach Teilfläche: kurz- bis langfristiges Potenzial)	B K

Neukölln

■ Buckower Felder (Gerlinger Straße / Buckower Damm)	A M
■ Buschkrugallee (Blub-Gelände)	A K
■ Emmausfriedhof West	A M
■ Glasower Straße Ost	A M
■ Gockelweg	A M
■ Grenzallee / Ballinstraße (Nachverdichtung)	A K
■ Gropiusstadt (diverse Bauvorhaben)	A K
■ Gropiusstadt nordwestlicher Bereich (Nachverdichtung)	A L
■ Gropiusstadt südwestlicher Bereich (Nachverdichtung)	A L
■ Güterbahnhof Neukölln	A M
■ Harzer Straße	A M
■ Hasenheide	A K
■ Jahnstraße (Nachverdichtung)	A M
■ Kiehlufer	A M
■ Kirchhof St. Jakobi II	A L
■ Mariendorfer Weg (ehemaliges Krankenhaus)	A K
■ Mariendorfer Weg (nördlich Emmausfriedhof)	A K
■ Maybachufer / Liberdastraße	A K
■ Maybachufer / Pflügerstraße	A M
■ Mohriner Allee Ost / Koppelweg	A M
■ Oderstraße	A K
■ Quartier Mollnerweg / Ringslebenstraße (Nachverdichtung)	A M
■ Wederkiez Süd / Bürgerstraße	A M

Treptow-Köpenick

Am Gartenstadtweg Falkenberg	A	M
Anne-Frank-Straße	A	M
BMHW-Gelände Flutstraße / Fließstraße	A	M
Bohnsdorfer Weg dritter Bauabschnitt / nördlich Knospengrund (ehemalige Gärtnerei)	A	M
Bouchéstraße / Mengerzeile	A	K
Bouchéstraße / Jordanstraße	A	L
Bruno-Taut-Straße	A	M
Eichbuschallee	A	K
Eisenhutweg	A	M
Fanny-Zobel-Straße	A	K
Friedrichshagener Straße	A	M
Fürstenwalder Allee (Dämeritzsee)	A	K
Hermann-Dorner-Allee / östliche Karl-Ziegler-Straße	A	M
Kieholzstraße, westlich S-Bahnhof Plänterwald (Kleingartenanlagen Kreuztal, Sorgenfrei, Am Heidekampgraben, Fortuna, Am Mississippi)	A	P
Kietzer Feld (Nachverdichtung)	A	K
Kleingartenanlage Mariengrund	A	P
Kleingartenanlage Parkstraße	A	P
Kottmeierstraße (Nachverdichtung)	A	K
Lagunenweg, zweiter Bauabschnitt (Wolfgang-Steinitz-Straße / Biberpelzstraße) / Fürstenwalder Allee	A	K
Lindenstraße / Joachimstraße	A	K
Mahlsdorfer Straße / Hirtestraße	A	K
Ortolfstraße / Brunolfweg	A	K
Regattastraße (Regattaquartier)	A	K
Salvador-Allende-Straße (Bullenacker)	A	M
Schützenstraße (Altglienicke)	A	K
Straße am Flugplatz	A	K
Tabbertstraße	A	K
Wasserstadt Spindlersfeld / Rewatex-Gelände	A	K
Wendenschloßstraße (ehemaliges Funkwerk)	A	M
Wendenschloßstraße (Marienhain)	A	K
Wilhelmine-Duncker-Straße Falkenberg (zwischen Grünzug und Johannes-Tobei-Straße) / ehemaliger Güterbahnhof Köpenick	A	M
Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm	B	M

Marzahn-Hellersdorf

Albert-Kuntz-Straße / Louis-Lewin-Straße	A	K
Chemnitzer Straße	A	M
Gut Biesdorf (Alt-Biesdorf / Weißenhöher Straße / Stawesdamm)	A	K
Gut Hellersdorf (Gut Hellersdorf Areal 03)	A	M
Joachim-Ringelnatz-Straße / Cecilienstraße (Ringelnatz-Siedlung Süd)	A	K
Karl-Holtz-Straße / Rudolf-Leonhard-Straße	A	K
Lion-Feuchtwanger-Straße / Gadebuscher Straße	A	K
Louis-Lewin-Straße / Forster Straße / Schwarzheider Straße	A	K
Ludwig-Renn-Straße	A	K
Märkische Allee / Trusetaler Straße	A	K
Martin-Riesenburger-Straße	A	K
Max-Hermann-Straße (südlich der Ringkolonnaden)	A	M
Mittenwalder Straße	A	M

■ Oberfeldstraße / Wildrosenweg (Nachverdichtung)	A M
■ Parlerstraße / Großmannstraße / Hultschiner Damm	A M
■ Tangermünder Straße	A K
■ Theodorstraße, zweiter Bauabschnitt	A K
■ Weißenhöher Straße (Gut Champignon, dritter Bauabschnitt)	A K
■ Zossener Straße / Mittenwalder Straße	A K
■ Zossener Straße / Havelländer Ring (Gut Hellersdorf Areal 04)	A M
■ Merler Weg / Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee	B K

Lichtenberg

■ Alfred-Jung-Straße	A K
■ Detlevstraße	A M
■ Dolgenseestraße	A K
■ Ehemaliges Amtsgericht (Wartenberger Straße)	A K
■ Ehemaliger BVG-Parkplatz (Weißenseer Weg)	A M
■ Ehemaliges Schulgelände (Wollenberger Straße)	A M
■ Erweiterung Weiße Taube (Ferdinand-Schultze-Straße)	A K
■ Ferdinand-Schultze-Straße / Landsberger Allee	A K
■ Frankfurter Allee / Möllendorffstraße	A K
■ Frankfurter Allee (westlich der Lichtenberger Brücke)	A M
■ Freienwalder Straße	A M
■ Friedhöfe Konrad-Wolf-Straße (Teilflächen St. Andreas, St. Markus, St. Pius, St. Hedwig)	A M
■ Gartenstadt Karlshorst Mitte	A K
■ Gartenstadt Karlshorst Süd	A K
■ Genslerstraße / Freienwalder Straße	A M
■ Goeckestraße	A K
■ Gotlindestraße (ehemalige Kinderklinik Lindenhof)	A K
■ Köpenicker Allee	A L
■ Lückstraße	A K
■ Möllendorffstraße / Storkower Straße	A M
■ Ostkreuz – An der Mole	A M
■ Quartier am Mühlengrund	A K
■ Rienzistraße	A K
■ Seehausener Straße / Pablo-Picasso-Straße	A K
■ Volkradstraße	A K
■ Waldowallee	A M
■ Weißenseer Weg	A M
■ Wohnpark am Sportforum, zweiter Bauabschnitt	A K
■ Ahrensfelder Chaussee	B K
■ Landsberger Allee (Erweiterung Weiße Taube Süd)	B K
■ Parkstadt Karlshorst	B M
■ Wollenberger Straße / Wartenberger Straße / Gehrenseestraße	B K

Reinickendorf

■ Bettina-Brache (Senftenberger Ring)	A K
■ Bürgerstraße / Provinzstraße (Neuordnung)	A M
■ Cité Foch – ehemaliges Einkaufszentrum	A K
■ Cité Foch – nördlich der Rue Montesquieu	A M
■ Friedrich-Wilhelm-Straße / Breitenkopfstraße / Residenzstraße (Neuordnung)	A M
■ Granatenstraße / Provinzstraße / Bürgerstraße (Neuordnung)	A M
■ Hennigsdorfer Straße	A M

■ Karl-Bonhoeffer-Gelände (Olbendorfer Weg)	A	M
■ Markstraße / Residenzstraße (Neuordnung)	A	M
■ Nördliche Bernauer Straße West (Nachverdichtung)	A	M
■ Pankower Allee / Residenzstraße / Simmelstraße (Neuordnung)	A	L
■ Walderseer Straße / Markstraße / Holländerstraße (Neuordnung)	A	M
■ Ziekowstraße Süd (Nachverdichtung)	A	M
■ Cité Pasteur (Nachverdichtung)	B	L
■ Schumacher Quartier (Ostteil Flughafen Tegel)	C	L
■ TXL Nord (Nordteil Flughafen Tegel)	C	L

Städtebaufördergebiete

Soziale Stadt

Mitte

Ackerstraße
Badstraße
Beusselstraße
Brunnenstraße
Moabit-Ost
Reinickendorfer Straße / Pankstraße
Soldiner Straße / Wollankstraße

Friedrichshain-Kreuzberg

Mariannenplatz
Mehringplatz
Wassertorplatz
Werner-Düttmann-Siedlung
Zentrum Kreuzberg / Oranienstraße

Spandau

Falkenhagener Feld Ost
Falkenhagener Feld West
Heerstraße
Spandauer Neustadt

Tempelhof-Schöneberg

Schöneberger Norden

Neukölln

Dammwegsiedlung / Weiße Siedlung
Donaustraße-Nord
Flughafenstraße
Ganghoferstraße
Körnerpark
Lipschitzallee / Gropiusstadt
Richardplatz-Süd
Rollbergsiedlung
Schillerpromenade
Sonnenallee / High-Deck-Siedlung

Treptow-Köpenick

Kosmosviertel

Marzahn-Hellersdorf

Boulevard Kastanienallee
Hellersdorfer Promenade
Marzahn-Nord
Mehrower Allee

Reinickendorf

Auguste-Viktoria-Allee
Letteplatz

Stadtumbau

Mitte

Tiergarten-Nordring / Heidestraße

Friedrichshain-Kreuzberg

Friedrichshain West
Kreuzberg-Spreeufer
Ostkreuz Friedrichshain

Pankow

Buch
Greifswalder Straße
Prenzlauer Berg

Charlottenburg-Wilmersdorf

Charlottenburger Norden

Spandau

Brunsbütteler Damm / Heerstraße
Falkenhagener Feld

Tempelhof-Schöneberg

Neue Mitte Tempelhof
Schöneberg-Südkreuz

Marzahn-Hellersdorf

Marzahn-Hellersdorf

Lichtenberg

Fennpfuhl
Frankfurter Allee Nord
Friedrichsfelde
Neu-Hohenschönhausen

Reinickendorf

Märkisches Viertel

Aktive Zentren

Mitte

Müllerstraße
Turmstraße

Charlottenburg-Wilmersdorf

City West

Spandau

Wilhelmstadt

Tempelhof-Schöneberg

Bahnhofstraße

Neukölln

Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Treptow-Köpenick

Dörpfeldstraße

Marzahn-Hellersdorf

Marzahner Promenade

Reinickendorf

Residenzstraße

Städtebaulicher Denkmalschutz

Mitte

Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt

Mitte/Friedrichshain-Kreuzberg

Luisenstadt

Friedrichshain-Kreuzberg

Rathausblock
Südliche Friedrichstadt
Urbanstraße

Pankow

Humannplatz
Ostseestraße / Grellstraße
Teutoburger Platz

Spandau

Altstadt Spandau

Zukunft Stadtgrün

Mitte

Luisenstadt

Friedrichshain-Kreuzberg

Südliche Friedrichstadt

Pankow

Prenzlauer Berg

Neukölln

Karl-Marx-Straße / Sonnenallee
Lipschitzallee / Gropiusstadt
Schillerpromenade

Sanierungsgebiete

Mitte

Nördliche Luisenstadt
Turmstraße
Wedding / Müllerstraße

Friedrichshain-Kreuzberg

Rathausblock
Südliche Friedrichstadt

Spandau

Wilhelmstadt

Neukölln

Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Treptow-Köpenick

Niederschöneweide

Lichtenberg

Frankfurter Allee Nord

Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutz)

Mitte

Birkenstraße

Humboldthain Nord-West

Kattegatstraße

Leopoldplatz

Reinickendorfer Straße

Seestraße

Soldiner Straße

Sparrplatz

Thomasiusstraße

Tiergarten-Süd

Waldstraße

Friedrichshain-Kreuzberg

Bergmannstraße Nord

Boxhagener Platz

Chamissoplatz

Graefestraße

Hornstraße

Kreuzberg-Nord

Luisenstadt

Petersburger Straße

Weberwiese

Pankow

Arnimplatz

Bötzowstraße

Falkplatz

Helmholtzplatz

Humannplatz

Kollwitzplatz

Komponistenviertel

Langhansstraße

Ostseestraße / Grellstraße

Pankow Süd

Pankow Zentrum

Teutoburger Platz

Winsstraße

Charlottenburg-Wilmersdorf

Gierkeplatz

Mierendorff-Insel

Tempelhof-Schöneberg

Barbarossaplatz / Bayerischer Platz

Bautzener Straße

Grazer Platz

Kaiser-Wilhelm-Platz

Schöneberger Insel

Schöneberger Norden

Schöneberger Süden

Tempelhof

Neukölln

Flughafenstraße / Donaustraße

Hertzbergplatz / Treptower Straße

Körnerpark

Reuterplatz

Rixdorf

Schillerpromenade

Silbersteinstraße / Glasower Straße

Treptow-Köpenick

Alt-Treptow

Niederschöneweide

Oberschöneweide

Lichtenberg

Kaskelstraße

Weitlingstraße

Reinickendorf

Letteplatz

Abbildungsverzeichnis

01 Bevölkerungsdynamik und Bau neuer Wohnungen in Berlin	6
02 Bedarf und Potenzial für neue Wohnungen in Berlin bis 2030	8
03 Arbeitsprozess	21
04 Bevölkerungsdynamik und Bau neuer Wohnungen in Berlin	31
05 Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf 2017	33
06 Städte der 2. Reihe	36
07 Bedarf und Potenzial für neue Wohnungen in Berlin bis 2030	39
08 Potenzialtypen	41
09 Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030	42
10 Räumliches Leitbild Wohnen 2030	52
11 Räumliche Schwerpunkte	53
12 Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale	58
13 Weiterentwicklung bestehender Siedlungen	61
14 Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau	65
15 Städtebauförderung und soziale Erhaltungsgebiete	67

Impressum

Herausgeberin

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation und Bürgerbeteiligung
Fehrbelliner Platz 4
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 Pieleles
(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: Ben Gross
Seiten 24 und 26, 92:
slapa & die raumplaner gmbh
Seiten 19, 28, 44, 54, 55, 56, 62 und 78:
Dirk Laubner
Seite 59: Andreas [Franz Xaver] Süß

Druck

medialis Offsetdruck GmbH
www.medialis.org

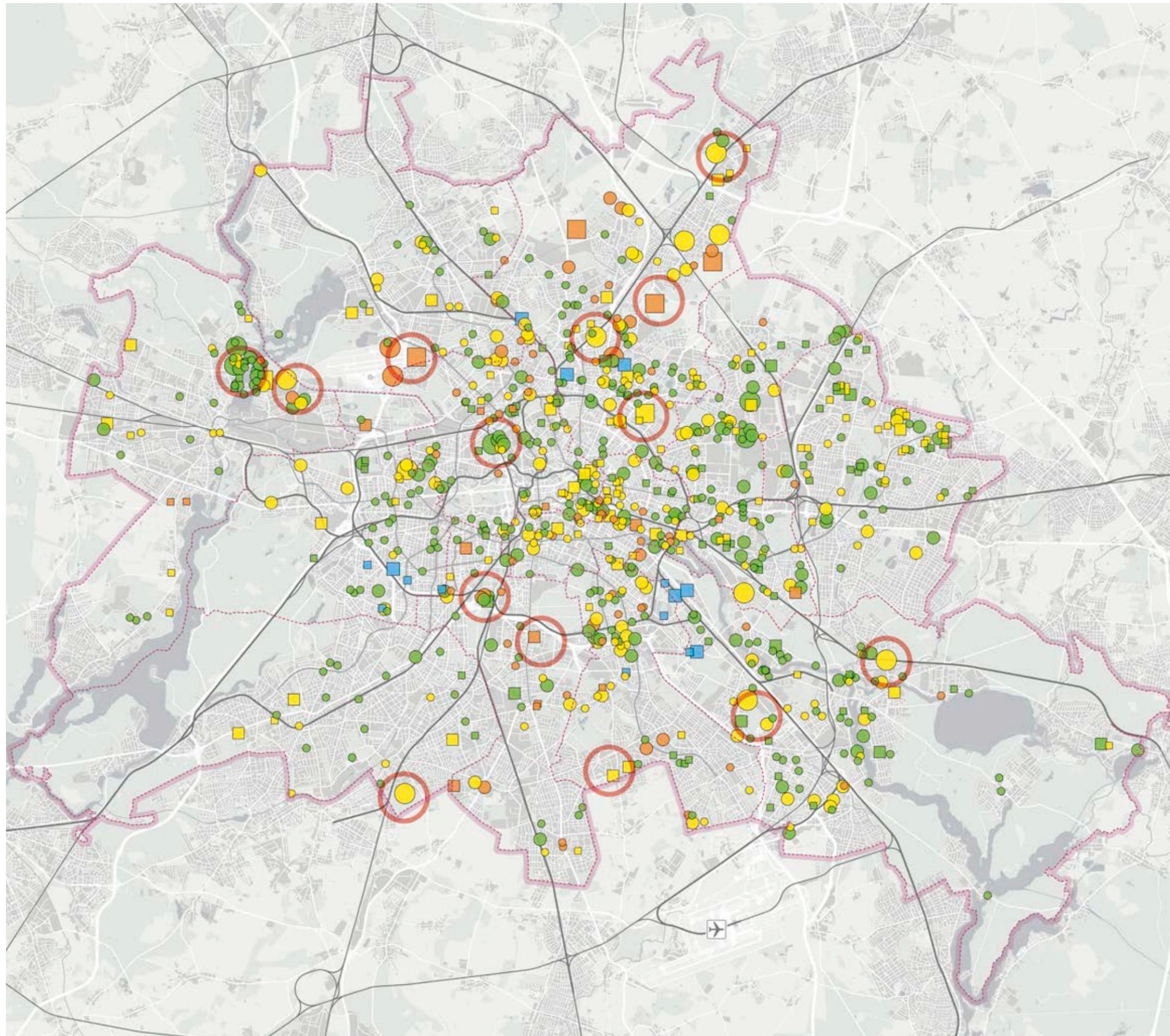
Geschlechtergerechte Sprache

Die Broschüre verwendet in einigen Fällen Begriffe wie Partner, Akteur oder Träger als generische Maskulina, da diese vornehmlich Institutionen, also keine Personen bezeichnen.

Berlin, Mai 2020

Kulturbuch-Verlag GmbH
ISBN 978-3-88961-110-9

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



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

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.