

18. Wahlperiode

**Vorlage – zur Kenntnisnahme –**

---

**Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)**

---



Der Senat von Berlin  
- StadtWohn I A 13 -  
Tel.: 9025 - 1272

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -  
des Senats von Berlin

über

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)

-----

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Berlin, den 3. September 2019

Der Senat von Berlin

Müller

.....  
Regierender Bürgermeister

Lompscher

.....  
Senatorin für Stadtentwicklung  
und Wohnen



Stadtentwicklung

# Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin  
Abt. I Stadtplanung  
Referat I A Stadtentwicklungsplanung  
Kurt Nelius  
Henning Roser  
Tobias Schäfer  
Reimund Schmelcher  
Thorsten Tonndorf

### **Fachliche Mitarbeit:**

slapa & die raumplaner gmbh  
Kaiser-Friedrich-Straße 90  
10585 Berlin  
Tel.: 030/666 29 71 0  
E-Mail: [info@die-raumplaner.de](mailto:info@die-raumplaner.de)  
Bearbeitung:  
Sabine Slapa  
Dr. Jan Dohnke  
In Kooperation mit:  
Regiokontext GmbH  
Kantstraße 92  
10627 Berlin  
Tel: 030/50 34 84 44  
E-Mail: [buero@regiokontext.de](mailto:buero@regiokontext.de)  
Bearbeitung:  
Arnt von Bodelschwingh  
Lena Abstiens

Berlin, Juni 2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>12</b>
1.1	Anlass.....	12
1.2	Aufgabe.....	12
1.3	Methodik und Berichtsstruktur.....	13
1.4	Begriffsklärungen.....	16
<b>2</b>	<b>Leitlinien .....</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts.....</b>	<b>22</b>
3.1	Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts 2011–2016 .....	22
3.1.1	Nachfrageentwicklung .....	22
3.1.2	Wohnungsbestand .....	23
3.1.3	Neubau der letzten Jahre .....	24
3.1.4	Preisentwicklung und Wohnkosten .....	25
3.1.5	Sozialstruktur.....	27
3.1.6	Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete .....	28
3.1.7	Sozialer Wohnungsbau.....	28
3.1.8	Berliner Umland .....	30
3.2	Künftige Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts bis 2030 .....	31
3.2.1	Neubaubedarf.....	31
3.2.2	Wohnungsbaupotenziale .....	32
<b>4</b>	<b>Konsequenzen.....</b>	<b>36</b>
4.1	Zusätzliche Wohnungen .....	36
4.2	Aktivierung des Wohnungspotenzials.....	37
4.3	Mehr bezahlbare Wohnungen.....	38
4.4	Prämissen der Berliner Stadt- und Wohnraumentwicklung.....	39
<b>5</b>	<b>Konzept.....</b>	<b>41</b>
5.1	Räumliches Leitbild Wohnen 2030 .....	41
5.2	Räumliche Schwerpunkte .....	43
5.2.1	14 Neue Stadtquartiere .....	44
5.2.2	Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten .....	47
5.2.3	Weiterentwicklung bestehender Siedlungen .....	50
5.2.4	Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau .....	53
5.2.5	Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete .....	55

5.3	Zentrale Handlungsfelder .....	57
5.3.1	Handlungsfeld I: Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale .....	57
5.3.2	Handlungsfeld II: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums .....	63
5.3.3	Handlungsfeld III: Strategische Zukunftssicherung Wohnen .....	68
<b>6</b>	<b>Ausblick.....</b>	<b>72</b>
<b>7</b>	<b>Erläuterung von Instrumenten und Maßnahmen .....</b>	<b>73</b>
<b>Anhang.....</b>		<b>85</b>
14	Neue Stadtquartiere .....	85
	Weiterentwicklung bestehender Siedlungen.....	85
	Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten .....	86
	Städtebaufördergebiete .....	95
	Sanierungsgebiete .....	97
	Soziale Erhaltungsgebiete (§172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB („Milieuschutz“)) .....	97
	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>100</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>101</b>

# 0 Zusammenfassung

## 0.1 Warum ein neuer Stadtentwicklungsplan Wohnen?

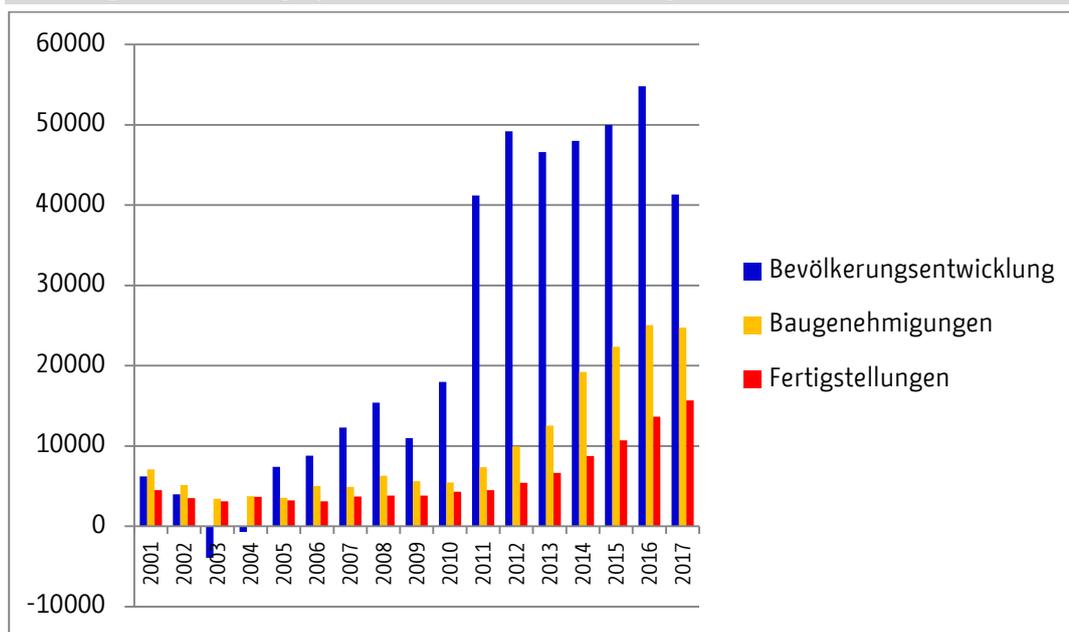
Berlin wächst rasant. Wohnen ist seit Jahren ein zentrales Thema in der Stadt. 2010 und 2011 hatten sich nach langen Jahren der Stagnation Anzeichen für ein neues Bevölkerungswachstum in Berlin gezeigt. 2012 begann deshalb die Arbeit am Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (kurz: StEP Wohnen 2025). Am 8.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

Seit 2011 wächst die Stadt jährlich um ca. 40.000 Menschen. Das heißt: Jedes Jahr kommt eine Mittelstadt hinzu. Allein in den fünf Jahren bis 2016 ist Berlin so um rund 245.000 Menschen gewachsen. Das entspricht der kompletten Bevölkerung einer Großstadt wie Kiel. Auch wenn nach der aktuellen Bevölkerungsprognose von einem langsam schwächer werdenden Zuwachs auszugehen ist, wird Berlin im Jahr 2030 voraussichtlich 430.000 Einwohner mehr haben als noch im Jahr 2010.

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 gesteigener Durchschnittseinkommen. Die Bruttokalt-Mietbelastungsquote beträgt im Durchschnitt fast 30 Prozent.

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

**Abbildung 1: Bevölkerungsdynamik und Bau neuer Wohnungen in Berlin 2001 - 2017**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Datenbasis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

## 0.2 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 auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Der StEP Wohnen ist Impulsgeber und zugleich möglichst genaue Zustandsbeschreibung einer stetigen Entwicklung. Er wird je nach Dynamik der Entwicklung überprüft und angepasst.

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

## 0.3 Was sind die Kernaussagen?

*Berlin wächst und braucht fast 200.000 neue Wohnungen.*

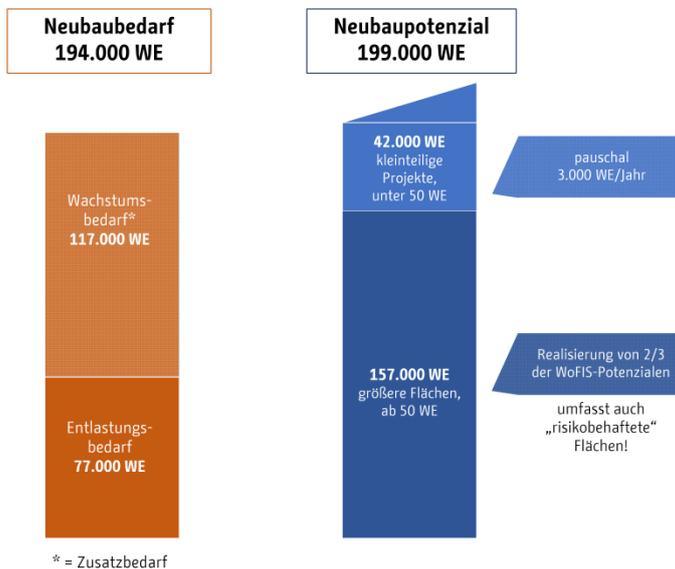
- Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen. Erst ab Mitte des nächsten Jahrzehnts nimmt die Dynamik etwas ab.
- Zusätzliche, und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt zu bauen, ist Voraussetzung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

*Berlin hat Flächenpotenziale für 200.000 Wohnungen.*

- Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten nach, um den Neubaubedarf bis 2030 zu decken. Rund ein Viertel dieser Flächen sind landeseigen.
- Ausgangspunkt der Potenzialermittlung ist das Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) auf Basis der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans (FNP).
- Die Potenzialflächen in der inneren Stadt werden knapper. Damit gewinnt die äußere Stadt als Siedlungsraum an Bedeutung.
- Der Senat hat 14 Neue Stadtquartiere festgelegt. Dort sollen lebendige, sozial und funktional gemischte Quartiere entstehen, die eng mit ihrer Umgebung verflochten sind. Sie brauchen neben einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung, insbesondere für den ÖPNV, eine gute Ausstattung mit Infrastruktur, vor allem mit sozialen und Bildungseinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten 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.

Abbildung 2: Bedarf und Potenzial für neue Wohnungen in Berlin bis 2030

„Mengengerüst“ StEP Wohnen 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datenstand Potenziale: 30.06.2018

*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: Zum einen die 14 Neuen Stadtquartiere, zum anderen rund 30 Siedlungen für die bauliche Weiterentwicklung (in zwei Prioritätsstufen). Darüber hinaus werden alle Wohnungsneubaupotenziale nach kurz-, mittel-, und langfristiger Realisierbarkeit eingestuft. Außerdem werden die Potenziale für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau hervorgehoben.
- Zur weiteren Priorisierung in der Umsetzung sind verschiedene Kriterien heranzuziehen, z.B. die stadträumliche Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen, die bestehende Erschließung, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, ein nennenswerter quantitativer Beitrag zum Wohnungsbau in der Stadt, der Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, die planerische Vorbereitung, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, stadtwirtschaftliche Aspekte, Umweltaspekte, eine ausgewogene stadträumliche Verteilung u.a.

*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).
- Partnerinnen sind vor allem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften. Hinzu kommen soziale und karitative Einrichtungen und Private, die gemeinwohlorientierte Wohnungsbauten errichten. Der Senat baut unterstützend die Wohnraumförderung weiter aus.
- Knapp 80.000 Wohnungen lassen sich derzeit im gemeinwohlorientierten Sektor 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 mit einbezogen 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 un bebauten Flächen in randstädtischen Lagen.

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

- Knapper werdende Potenzialflächen und der Blick auf sparsame Flächeninanspruchnahme und infrastrukturelle Erschließung machen eine effiziente Nutzung der Flächen durch Nutzungsmischung und höhere Dichte noch bedeutsamer. 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 beim Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung sowie bei Senat und Abgeordnetenhaus 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. Sie 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.
- Für die Absicherung der Infrastruktur 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 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 Akteurinnen und Akteure.
- Die zur Verfügung stehenden 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 Akteurinnen und Akteure – alle 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.

**0.4 Plan: „Räumliche Schwerpunkte“**

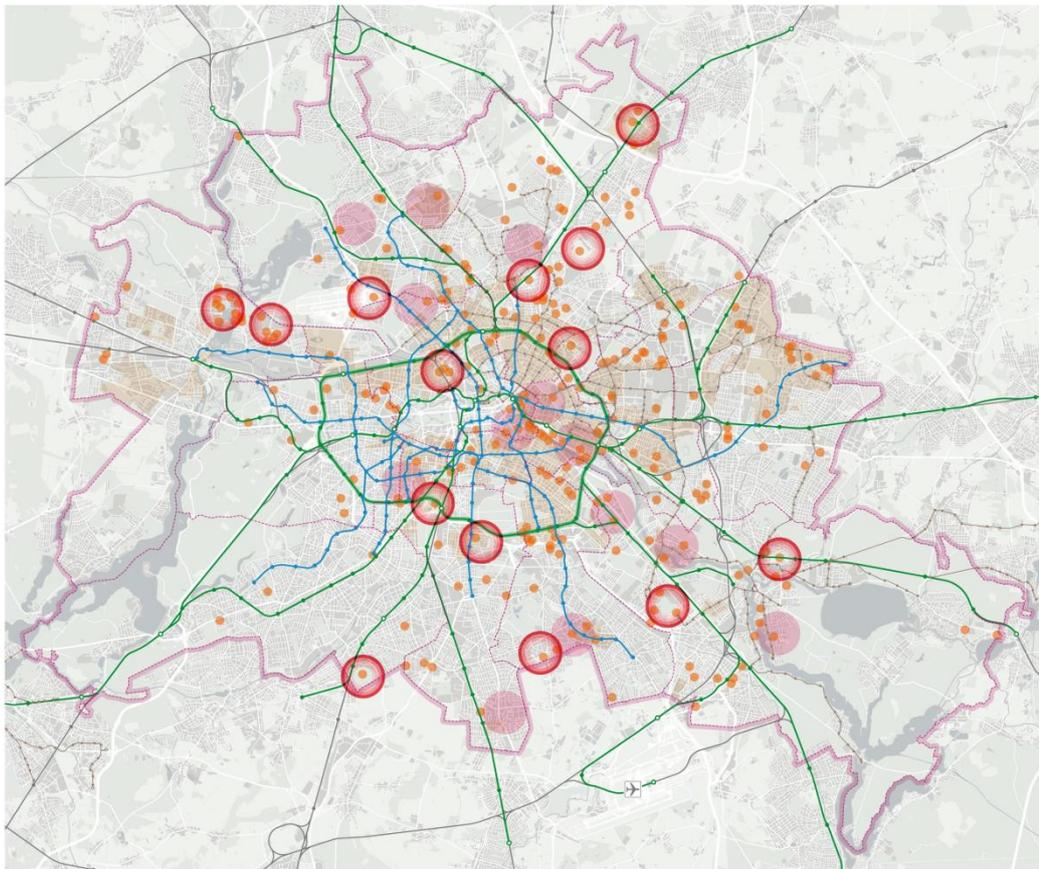
In vier Kategorien setzt der StEP Wohnen 2030 räumliche Schwerpunkte für den Wohnungsneubau und die quartiersbezogene Bestandsentwicklung:

- 14 Neue Stadtquartiere.
- Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten.
- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen (Siedlungen der Priorität I).
- Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete (nachrichtlich).

**Abbildung 3: Räumliche Schwerpunkte**

**Räumliche Schwerpunkte**

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <span style="color: red;">●</span> Neue Stadtquartiere   | <span style="color: blue;">—</span> U-Bahn mit Bahnhof          | <span style="color: green;">—</span> S-Bahn-Ring            |
| <span style="color: pink;">●</span> Weiterentwicklung bestehender Siedlungen                                       | <span style="color: green;">—</span> S-Bahn mit Bahnhof         | <span style="color: green;">●</span> S- und Regionalbahnhof |
| <span style="color: orange;">●</span> Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten                                 | <span style="color: grey;">—</span> Regionalbahn mit Bahnhof    | <span style="color: grey;">✈</span> Flughafen BER           |
| <span style="color: tan;">■</span> Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete (nachrichtliche Übernahme) | <span style="color: grey;">—</span> Straßenbahn mit Haltestelle |   |



Stand: 15.04.2019  
© SenStadtWohn | Referat I A

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Bestimmend für die Bildung von räumlichen Schwerpunkten bei den Neubaustandorten und der Weiterentwicklung von bestehenden Siedlungen sind Kriterien wie z.B. eine relevante Größenordnung des Potenzials, eine gute Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr, Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen, eine stadträumlich ausgewogene Verteilung mit starker Betonung der Innenentwicklung etc.

Bei der Entwicklung des Wohnungsbestands liegt der Fokus auf den Stadtgebieten, die einer besonderen Unterstützung aus den Mitteln der verschiedenen Städtebauförderprogramme bedürfen oder die als Soziale Erhaltungsgebiete (sog. „Milieuschutzgebiete“) ausgewiesen sind.

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass

Nach der Wiedervereinigung 1990 erlebte Berlin ein kurze, von Euphorie geprägte Zeit, der eine lange Phase der Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung folgte. Erst im Jahr 2010 zeigten sich mit dem Anstieg der Bevölkerungszahl um rund 18.000 und im Folgejahr 2011 um über 40.000 Menschen Anzeichen einer neuen Entwicklung. Obwohl zu diesem Zeitpunkt noch nicht abzusehen war, ob es sich dabei nur um eine kurzfristige Belebung oder um eine länger andauernde Entwicklungsphase handelt, wurde im Jahr 2012 vorsorglich mit der Erarbeitung eines Stadtentwicklungsplans Wohnen begonnen, der dann am 08.07.2014 vom Senat als „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025“, kurz „StEP Wohnen 2025“ beschlossen wurde. Die folgenden Jahre bestätigten die Einschätzung, dass es sich um eine länger anhaltende Phase starken Wachstums handelte.

Mit dem StEP Wohnen 2025 wurden bereits entscheidende Weichen für die neue Wachstumsperiode gestellt: So kam es z.B. zu einer politischen Neuausrichtung in der Wohnungs- und Neubaupolitik, zu verbesserten personellen und finanziellen Ressourcen, zu einer Korrektur der Liegenschaftspolitik und zu Bündnissen mit den Bezirken und den Wohnungsverbänden. Bei den beteiligten Akteuren in der Stadt wurde ein neues Bewusstsein zur Notwendigkeit eines verstärkten Neubaus geweckt, und es wurde eine Neujustierung der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften vorgenommen. Der Wohnungsneubau stieg von durchschnittlich rund 3.500 Wohnungen pro Jahr auf 13.650 Fertigstellungen und von rund 5.000 genehmigten Wohnungen jährlich auf 25.000 im Jahr 2016. Außerdem wurde ein neues verwaltungsinternes Wohnbauflächen-Informationssystem aufgebaut, und in den Bezirken wurde mit der Erarbeitung von Wohnungsbau- und Sozialen Infrastrukturkonzepten begonnen.

Allerdings hat sich die Wachstumsdynamik auf einem so hohem Niveau verstetigt, dass es trotz des stark gestiegenen Wohnungsbaus zu einer weiteren Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, v.a. im preiswerten Segment gekommen ist, und damit verbunden die Boden-, Immobilien- und Mietpreise anhaltend steigen. Es ist auch noch nicht in ausreichendem Maß gelungen, in der Bevölkerung ein neues Bewusstsein zur Notwendigkeit von Wohnungsneubau herzustellen. Die Haltung „Neubau ja, aber nicht vor meiner Haustür!“ ist noch immer weit verbreitet.

Das Wachstum hält weiter an und wird entsprechend der Bevölkerungsprognose - trotz der Annahme einer Abschwächung der Wachstumsdynamik in den nächsten Jahren - dazu führen, dass im Jahr 2030 rund 430.000 Menschen mehr in der Stadt leben werden als noch im Jahr 2010.

Es ist deshalb erforderlich, entsprechend dieser Entwicklungsdynamik den StEP Wohnen 2025 weiter zu entwickeln.

## 1.2 Aufgabe

Der Stadtentwicklungsplan 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 Aufgabe der Stadtentwicklungspläne ist im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB § 4 Abs. 1) umrissen:

- „Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet.
- In ihnen werden Maßnahmearten, -räume und ggfs. 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 also die Aufgabe festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen bis zum Jahr 2030 ist, wie viel Neubau zur Deckung des Bedarfs notwendig ist, und wo geeignete Potenziale liegen.

Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen Schwerpunkte in der Stadt, in denen sich die räumliche Entwicklung vorrangig vollziehen soll, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen.

Es wird eine zeitliche Einstufung vorgenommen, wann mit der Realisierung der Potenzialflächen zu rechnen ist, und es werden geeignete Instrumente und Maßnahmen benannt, um den notwendigen Wohnungsbau auch umzusetzen.

Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsbaus.

Der StEP Wohnen versteht sich sowohl als Impulsgeber, wie auch als möglichst genaue Zustandsbeschreibung eines stetigen Entwicklungsprozesses, die je nach Dynamik der Entwicklung in angemessenen Zeitabständen immer wieder überprüft und angepasst werden muss.

Im Sinne einer integrierten Planung wurden die verschiedenen sektoralen Stadtentwicklungspläne (Wohnen, Wirtschaft, Zentren, Verkehr und Mobilität) parallel aktualisiert. Durch die parallele Bearbeitung mit entsprechender Abstimmung untereinander, sowie mit den ebenfalls in Bearbeitung befindlichen bzw. teilweise bereits fertig gestellten bezirklichen Sozialen Infrastrukturkonzepten (SIKos) und dem gleichzeitig erarbeiteten Kleingartenentwicklungsplan (KEP) konnte eine Koordination des Flächengerüsts auf der gesamtstädtischen Ebene erreicht werden (siehe auch Plan im Anhang: Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030: Arbeitskarte Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächenpotenziale).

### 1.3 Methodik und Berichtsstruktur

Die Erarbeitung des StEP 2030 erfolgte in einem kooperativen Prozess. Zur stadtgesellschaftlichen Begleitung des Erarbeitungsprozesses des StEP Wohnen 2030 wurde ein Begleitkreis initiiert. Dieser umfasste ca. 30 Personen aus Politik, Verwaltung, Bezirken, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und stadtgesellschaftlichen Initiativen und bildete damit ein umfassendes Spektrum der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Akteure ab. Der Begleitkreis war als beratendes Gremium eingesetzt, galt im Prozess als Impulsgeber und diskutierte in intensiven Dialogprozessen insbesondere die inhaltliche Ausrichtung und die Leitlinien. Hier wurden viele der Eckpunkte und Rahmensetzungen des Berichts vorab kritisch erörtert. Der Begleitkreis hat

die Leitlinien gemeinsam mit der Senatsverwaltung erarbeitet und den weiteren Verfahrensprozess kritisch und konstruktiv begleitet.

Nach Vorliegen der Grundlagen wurden die Themen des StEP in einem frühen Stadium mit der breiten Öffentlichkeit im Rahmen eines Stadtforums zum Thema Wohnen diskutiert.

Der StEP Wohnen 2030 ist ein räumliches Instrument. Für Aussagen zu qualitativen Aspekten der Wohnraumversorgung bedarf es weiterer Instrumente. Dies erfolgt in einem gesonderten Wohnraumbedarfsbericht. Er widmet sich u.a. Fragen wie der Haushaltstruktur (Haushaltsgröße, Mieter-, Untermieter-, Eigentümerhaushalt) sowie der Verteilung der Haushalte nach Wohnflächenverbrauch, Quadratmetermiete, Mietbelastung und Einkommen. Der Wohnungsbestand wird nach Raumgröße, Baualter und Eigentümerstruktur analysiert. Es werden der soziale Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin definiert und Einkommenssegmente bestimmt. Der Wohnungsbedarf wird hinsichtlich Angemessenheit und Bezahlbarkeit untersucht sowie für die Personenkreise mit spezifischem Wohnbedarf ermittelt (z.B. Flüchtlinge/Asylbewerber, Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte oder Haushalte mit barrierefrei nutzbarem Wohnraum). Er ist damit eine notwendige Ergänzung zum StEP Wohnen 2030.

Für die Aktualisierung des StEP Wohnen 2030 stehen neue und verbesserte Planungsgrundlagen zur Verfügung: Mit dem Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) wurde in den letzten Jahren ein neues verwaltungsinternes Arbeitsinstrument zur Erfassung der Wohnungsbaupotenziale entwickelt. Damit werden Informationen zu privaten und öffentlichen Flächen erfasst, auf denen mindestens 50 Wohnungen errichtet werden können. Diese Daten werden in Abstimmung mit den Bezirken halbjährlich aktualisiert und abgestimmt. 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. Mit dem WoFIS konnte so eine neue Qualität bei der Erfassung der Wohnungsbaupotenziale in der Stadt erreicht werden.

Zudem liegen als weitere neue Datengrundlagen analytische Erfassungen von Entwicklungspotenzialen in Bestandsquartieren vor, und zwar zum Dachausbau, zur Ergänzung von Nachkriegssiedlungen und zu Gebieten der offenen Bauweise (Einfamilienhausgebiete) sowie zu Wohnungsbaupotenzialen im Berliner Umland. Zusammen mit den jeweils aktuellen Daten zum landeseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand sowie den Wohnungsfertigstellungen und Wohnungsgenehmigungen bildet dieser Datenbestand eine solide Basis für die Einschätzung der Wohnungsbautätigkeit und der Wohnungsbaupotenziale.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 gliedert sich in mehrere, aufeinander aufbauende Kapitel:

Nach der Einführung werden in Kapitel 2 die mit dem Begleitkreis formulierten und einvernehmlich verabschiedeten Leitlinien vorgestellt. In Kapitel 3 werden die quantitativen Grundlagen dargestellt. Datenbasis des StEP Wohnen 2030 für die rückwirkende Betrachtung ist im Wesentlichen der Analysezeitraum 2011 bis 2016, in dem sich die Wachstumsdynamik in der Stadt entscheidend beschleunigt hat. Diese Daten und die aktuelle Bevölkerungsprognose bilden die Basis für den Planungszeitraum 2017 bis 2030.

Aus den Grundlagen werden in Kapitel 4 Konsequenzen für die Stadt- und Wohnraumentwicklung abgeleitet. Das dient als Orientierungsrahmen für das Konzept in Kapitel 5, das zunächst das „Räumliche Leitbild“ darstellt, räumliche Schwerpunkte festlegt und anschließend für drei zentrale Handlungsfelder Instrumente und Maßnahmen beschreibt. Nach einem kurzen Ausblick (Kapitel 6) werden im Kapitel 7 einzelne Instrumente und Maßnahmen näher erläutert.

## Plandarstellungen

Der StEP Wohnen enthält acht Pläne:

- Räumliches Leitbild Wohnen,
- Räumliche Schwerpunkte,
- fünf thematische Vertiefungspläne.
- Überlagerungsplan im Anhang.

### ■ **Räumliches Leitbild Wohnen 2030** (Abb. 6).

Das Räumliche Leitbild Wohnen 2030 stellt die Entwicklungsschwerpunkte des Wohnungsbaus in den übergeordneten gesamtstädtischen und regionalen Rahmen der Stadtentwicklungsplanung.

### ■ **„Räumliche Schwerpunkte“** (Abb. 3).

Der Plan Räumliche Schwerpunkte zeigt die stadträumlichen Schwerpunkte für den Wohnungsneubau und die quartiersbezogene Bestandsentwicklung in vier Kategorien:

- 14 Neue Stadtquartiere.
- Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten.
- Weiterentwicklung bestehenden Siedlungen.
- Städtebauförderungsgebiete und Soziale Erhaltungsgebiete.

### ■ **Vertiefungspläne**

Ergänzend dazu werden in fünf Vertiefungsplänen detailliertere Darstellungen vorgenommen:

- Vertiefungsplan „Potenzialtypen“ (Analyseplan): Stadträumliche Verteilung der sechs definierten Potenzialtypen (Abb. 5).
- Vertiefungsplan „Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale“: Darstellung der Neubaupotenziale im Mengengerüst des StEP Wohnen 2030 ab 50 Wohneinheiten in ihrer stadträumlichen Verteilung nach Größenklassen, zeitlicher Einschätzung der Realisierbarkeit und Eigentumsverhältnissen (Abb. 7).
- Vertiefungsplan „Weiterentwicklung bestehender Siedlungen“: Darstellung von Schwerpunktbereichen der Weiterentwicklung von Nachkriegssiedlungen nach zwei Prioritätsstufen (Abb. 8).
- Vertiefungsplan „Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau“: Darstellung der gemeinwohlorientierten Neubaupotenziale (Abb. 9).
- Detailplan „Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete“: Darstellung der bestehenden Städtebaufördergebiete differenziert nach den verschiedenen Programmen der Städtebauförderung, der Sanierungsgebiete sowie der „Sozialen Erhaltungsgebiete“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, der sog. Milieuschutzgebiete (Abb. 10).

### ■ **Überlagerungsplan im Anhang**

- Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030: Arbeitskarte Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächenpotenziale (Abb. 11).

## 1.4 Begriffsklärungen

Nachfolgend werden einige zentrale Begriffe erläutert, die für den StEP Wohnen 2030 von besonderer Bedeutung sind. Weitere Erläuterungen und Definitionen werden im Kapitel 7 aufgeführt.

### Neubau

Unter Neubau werden im Rahmen des StEP Wohnen 2030 alle Maßnahmen subsumiert, mit denen durch Bautätigkeit neuer Wohnraum geschaffen wird. Auch bauliche Ergänzung ist daher Bestandteil des Themas Neubau. Sie entspricht der Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebieten, z.B. durch Aufstockung, Dachausbau, Ergänzung bzw. Erweiterung von bestehenden Gebäuden oder das Schließen von Baulücken. Die Umwandlung, z.B. von Büroflächen in Wohnraum fällt nach dieser Definition ebenfalls unter die Neubauthematik, da es sich dabei um die Schaffung von Wohnraum, i.d.R. durch bauliche Maßnahmen handelt.

### Bestandsentwicklung

Im Rahmen des StEP fallen unter Bestandsentwicklung diejenigen Maßnahmen, mit denen Bestandsgebäude erhalten oder zukunftsfähig gemacht werden. Das gilt insbesondere für Modernisierungsmaßnahmen, wodurch sich z.T. Zielkonflikte im Kontext energetischer Sanierung zwischen dem Klimaschutz und dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums ergeben, verbunden mit möglichen Konsequenzen für die soziale Mischung in Wohnquartieren.

Mietenpolitische Themen werden hier nur im Kontext baulicher Maßnahmen betrachtet, also z.B. bei energetischer Sanierung. Bekannte Instrumente und Maßnahmen, wie z.B. die Mietpreisbremse oder die Mieterhöhung im Bestand sind hingegen nicht zwingend mit baulichen Maßnahmen verknüpft.

### Bezahlbarkeit

In der Debatte um Wohnungsknappheiten und steigende Preise für Miete und Eigentum spielt der Begriff der Bezahlbarkeit eine wichtige Rolle. Er ist in seiner Bedeutung jedoch unscharf. Eine klare Definition gibt es nicht, entsprechend unterschiedlich wird er interpretiert. Verwendet wird der Begriff in Verbindung mit belegungsgebundenem Wohnraum, Wohnraum für die Mittelschicht, Wohnraum unter bestimmten Preisgrenzen etc. Für eine sachgerechte Eingrenzung müssen vor allem drei Faktoren berücksichtigt werden: das Haushaltseinkommen, die (absoluten) Wohnkosten insgesamt und die spezifischen Anforderungen, die der einzelne Haushalt an das Wohnen hat (z.B. bestimmte qualitative Ausstattungsmerkmale). Ergänzend können weitere Aspekte relevant sein, wie die beabsichtigte Wohndauer oder auch das individuelle Nutzungsverhalten (z.B. beim Heizen oder bei der in Anspruch genommenen Wohnfläche). Dies verdeutlicht, dass die Bezahlbarkeit des Wohnens an den individuellen Erfordernissen des einzelnen Haushalts bemessen werden muss.

Der StEP Wohnen 2030 erkennt die hohe Relevanz dieses Themas an. Für die Ausformulierung des räumlichen Stadtentwicklungsplans ist eine konkrete Bestimmung – auch im Sinne einer Quantifizierung – jedoch nicht sachgerecht. In wohnungspolitischer Hinsicht ist die Thematik im Zusammenhang mit dem gesonderten Wohnraumbedarfsbericht vertieft zu betrachten. Im StEP Wohnen geht es hingegen darum, den (stadt-)planerischen Rahmen für ein Wohnungsangebot zu setzen, das den vielfältigen individuellen Anforderungen an die Bezahlbarkeit von Wohnraum sowie übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielen, wie sozial durchmischten Stadtquartieren gerecht wird. Das erfolgt durch das Konzept der Gemeinwohlorientierung.

## Gemeinwohlorientierung

Unter den Begriff „Gemeinwohlorientierung“ 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 (ggf. durch Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen).
- Langfristiger Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt (Bezahlbarkeit für breite Bevölkerungsschichten, soziale und funktionale Mischung etc.).
- Gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung anstelle von Gewinnmaximierung (Reinvestition der Erträge in die Erhaltung und Zukunftssicherung der Immobilie und ggf. in die Schaffung neuen gemeinwohlorientierten Wohnraums).

In diesem Sinn werden in das Wohnungsbaupotenzial des StEP Wohnen-Mengengerüsts rechnerisch als „gemeinwohlorientiert“ einbezogen:

- Alle landeseigenen Wohnungsbauprojekte.
- Alle genossenschaftlichen Wohnungsbauprojekte, die Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen offen stehen.
- Alle Wohnungsbauprojekte gemeinwohlorientiert ausgerichtet oder genossenschaftsähnlicher Bauherren (z.B. soziale und karitative Träger).
- Alle Wohnungsbauprojekte auf landeseigenen Flächen (Vergabe ausschließlich an gemeinwohlorientierte Träger).
- Alle öffentlich geförderten und mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen versehenen Neubauwohnungen (z.B. nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) anderer Akteure am Wohnungsmarkt.

## 2 Leitlinien

### Präambel

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

Ziel ist es, urbane Quartiere mit ihren vielfältigen Funktionen zu bewahren und zu entwickeln, die im Sinne einer sozial gerechten, innovativen und umweltverträglichen Stadtentwicklung die vielfältigen Bewohner- und Nutzerinteressen berücksichtigen. Den ausgrenzenden Folgen von Spekulation am Immobilienmarkt soll entgegengewirkt werden. Zentral für den StEP Wohnen ist dabei der Blick auf die gegenwärtige und künftige Lebenswirklichkeit in Berlin. Nicht nur Senat, Bezirke und Wohnungsmarktakteure, sondern die gesamte Stadtgesellschaft ist gefordert, gemeinsam Verantwortung für heutige und künftige Generationen zu übernehmen.

Der StEP Wohnen 2030 ist Teil der integrierten Stadtentwicklung und 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, Wohnungsmarktakteuren, Wissenschaft und stadtgesellschaftlichen Initiativen erarbeiteten acht Leitlinien konzentrieren sich dabei auf die wesentlichen Kernaussagen. Die Leitlinien stehen in Wechselbeziehung miteinander. Sie sind dem Gebot der Nachhaltigkeit mit ihren ökologischen, ökonomischen, sozialen, kulturellen und partizipatorischen Dimensionen verpflichtet.

### Leitlinie 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 u.a. bezahlbarer Wohnraum 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 die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Funktionale Mischung besteht in einem 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, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Erdgeschosszonen zu legen ist.

### Leitlinie 2: Kompakte Stadt lebenswert gestalten und ausbauen

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

Eine wachsende Stadt erfordert eine qualitätvolle Erhöhung der Dichte. Dabei ist Dichte räumlich differenziert nach stadtplanerischen Kriterien zu definieren und umzusetzen. Hierbei ist der aktuelle und zukünftige Bedarf der sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastruktur ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnfläche pro Person. Dichte hat Grenzen, denn es gilt, die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zu sichern sowie Grünräume für Belange der Erholung, des Naturerlebens und des Stadtklimas zu schützen und zu qualifizieren.

Nachverdichtung ist zu nutzen, um im Quartier einen Mehrwert zu schaffen. Das können die Beseitigung städtebaulicher Mängel, die Weiterentwicklung bestehender Qualitäten, die Schaffung spezifischer Wohnangebote, die Ergänzung oder Verbesserung der Infrastruktur oder eine ökologische und gestalterische Aufwertung von Quartieren und Freiräumen sein.

### **Leitlinie 3: Stadtentwicklung integriert betreiben**

Die Planung für eine wachsende Stadtregion macht es erforderlich, die Siedlungsentwicklung strategisch zu steuern und dabei die unterschiedlichsten Flächen- und Nutzungsansprüche im Einklang zu gestalten. Deshalb werden der StEP Wohnen und der StEP Industrie und Gewerbe (neu: StEP Wirtschaft), der StEP Mobilität und Verkehr sowie der StEP Zentren, die bezirklichen Sozialen Infrastrukturkonzepte sowie der Kleingartenentwicklungsplan im Abgleich zueinander erstellt. Ebenso wird das Landschaftsprogramm in die Betrachtung einbezogen. Die verschiedenen Verwaltungseinheiten des Landes und der Bezirke werden hierbei Hand in Hand agieren.

Der Liegenschaftspolitik kommt eine strategische Rolle zu, um die Spekulation mit Boden aktiv einzudämmen und langfristig die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten. Der Erhalt und Ausbau landeseigener Raumressourcen ist für die Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung. Die Liegenschaftspolitik ist auf die Bedürfnisse der wachsenden Stadt auszurichten.

Bei der Umsetzung gilt es, Wohnungsneubau mit den erforderlichen sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastrukturen synchronisiert zu entwickeln. Ebenso gilt es, Raum für die Realisierung experimenteller und modellhafter Ansätze zu schaffen und vorzuhalten sowie deren Ergebnisse zu verwirklichen, auch um flexibel unterschiedlichen Entwicklungsprozessen gerecht zu werden.

### **Leitlinie 4: Baukulturelle und städtebauliche Qualität sicherstellen**

Gute Baukultur und guter Städtebau sind mehr als Architektur und Gestaltung. Interdisziplinarität, Ästhetik, Bedarfsgerechtigkeit und Partizipation sind wesentliche Merkmale. Der Mensch als Maßstab ist wichtig, um angemessene Räume unterschiedlicher Öffentlichkeit und eine lebenswerte Stadt für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Eine Schlüsselaufgabe ist die Gestaltung öffentlicher Räume. Voraussetzung dafür ist die Einbindung und Beteiligung einer Vielfalt von Akteuren, insbesondere von Eigentümern und Nutzern.

Jede Form von Wohnungsneubau muss die bestehenden Qualitäten und den Maßstab des Umfelds reflektieren. Es besteht ein Konflikt zwischen den Zielen schnellen und kostengünstigen Bauens einerseits und hoher Energieeffizienz und städtebaulicher Qualität andererseits, der zu lösen ist. Wichtige Beiträge leisten dabei dialogische Verfahren (Wettbewerbe, Konzeptverfahren, Baukollegium, interdisziplinäre Gremien etc.).

### **Leitlinie 5: Siedlungsstruktur im regionalen Kontext weiterentwickeln**

Nur durch gemeinsames Handeln der Akteure in Berlin und Brandenburg kann die Herausforderung der wachsenden Stadtregion bewältigt werden. Die Wohn-, Arbeits- und Freizeitfunktionen sind in ihren räumlichen Verflechtungen und besonders ihren verkehrlichen Auswirkungen zu betrachten. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind Siedlungserweiterungen am Gestaltungsraum Siedlung (Siedlungsstern) mit seinen Schienenverkehrs-

achsen ins Berliner Umland zu orientieren. Auch die sogenannten „Städte der zweiten Reihe“ im Entwurf des „Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“, die außerhalb des Berliner Umlandes liegen, können hier Entlastungsfunktionen übernehmen.

Zur Umsetzung dieser Entwicklung sind alle Ebenen gefordert. Die übergeordnete räumliche Planung als gemeinsame Aufgabe der Länder Berlin und Brandenburg setzt einen Rahmen. Hinsichtlich der Auswirkungen im Verkehrsbereich, aber auch der wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Implikationen bedarf es eines engen Zusammenwirkens beider Länder. Im regionalen Kontext sind Entwicklungsvorstellungen gemeinsam von Berlin und den Berliner Umlandgemeinden zu erarbeiten. Dazu ist die interkommunale Kooperation zu intensivieren, u.a. durch eine weitere Stärkung des kommunalen Nachbarschaftsforums.

### **Leitlinie 6: Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren**

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

Bezahlbarkeit und Qualität sind wesentliche Anforderungen der Stadtgesellschaft an Wohnungsneubau und Bestandsmaßnahmen. In allen Teilräumen und Siedlungstypen der Stadt und von allen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt sind entsprechende Beiträge gefordert. Attraktive Wohnungsbauförderung sowie die konsequente Anwendung rechtlicher und städtebaulicher Instrumente, die eine langfristige, möglichst dauerhafte Bezahlbarkeit sicherstellen, und die Bereitstellung von Bauland für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sind dabei wichtige Elemente. Das Land Berlin wird verstärkt auf Genossenschaften, gemeinwohlorientierte sowie alle weiteren Akteure zugehen, die Berlin bei der Schaffung bezahlbaren und qualitätvollen Wohnens unterstützen.

### **Leitlinie 7: Stadtentwicklung ökologisch und klimagerecht gestalten**

Stadtentwicklung muss zum einen übergeordnet einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und zum anderen vor Ort die Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen berücksichtigen. Zur Verminderung der unvermeidlichen Folgen des Klimawandels – vor allem zunehmende extreme Wetterereignisse wie Hitzewellen und Starkregen – sind stadtklimatisch relevante Freiräume wie Frischluftschneisen zu erhalten. Diese sind auch als Räume für das Naturerleben der Anwohnerinnen und Anwohner, als Wege- und Biotopverbindung und zur Erhöhung der biologischen Vielfalt zu qualifizieren. Gesetzlich geschützte Biotop- und Gewässerufer bleiben grundsätzlich frei. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen – das gilt auch für ggf. erforderliche Eingriffe in geschützte Biotop- und Gewässerufer – möglichst vor Ort auszugleichen. Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind zu sichern.

Bei der Gestaltung und Weiterentwicklung von Quartieren und Gebäuden sind geeignete Schritte zur Verbesserung des Mikroklimas entsprechend dem StEP Klima zu realisieren, z.B. Maßnahmen zur Begrünung sowie zur lokalen Versickerung und Verdunstung von Niederschlägen. Die Reduzierung von klimawirksamen Emissionen durch sozialverträgliche energetische Maßnahmen an Gebäuden, durch Quartierskonzepte und durch verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen ist für das Ziel der klimaneutralen Stadt unabdingbar. Klimagerechte Stadtentwicklung erfordert ein hohes Maß an Kreativität und Innovation bei der Umsetzung und bietet eine Chance für mehr Lebensqualität in der Stadt. Experimentelle und modellhafte Vorhaben sind vor diesem Hintergrund zu unterstützen.

### **Leitlinie 8: Stadtentwicklung als partizipativen Prozess der Stadtgesellschaft betreiben**

Die Bewältigung der aktuellen Herausforderungen im Bereich Wohnen stellt eine gemeinsame Aufgabe für alle Akteure dar. Dabei sind sowohl der Dialog aller Beteiligten auf dem Wohnungsmarkt als auch der Blick auf die Lebenswelten des Jahres 2030 zentral.

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

Im laufenden Prozess zur Erarbeitung von „Leitlinien der Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung“ werden aktuell Standards in Form von Grundsätzen und Instrumenten der Partizipation erarbeitet, die bei der Umsetzung des StEP Wohnen zu berücksichtigen sind.

## 3 Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts

### 3.1 Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts 2011–2016

Datenbasis des StEP Wohnen 2030 für die Betrachtung der bisherigen Entwicklung ist der Zeitraum 2011 bis 2016. Seit 2011 hat sich die Wachstumsdynamik in der Stadt entscheidend beschleunigt. Bis zum Jahr 2016 liegen alle relevanten Daten vollständig vor. Damit ist für diesen Zeitraum, der die gegenwärtige Wachstumsphase gut abbildet, eine vollständige Datengrundlage verfügbar. Für das Jahr 2017 liegen derzeit nur teilweise Daten vor. Sie signalisieren keine Trendänderungen, so dass im Sinne einer einheitlichen Datenbasis auf die Verwendung einzelner Daten aus dem Jahr 2017 verzichtet wird. Eine Ausnahme bilden die Neubaupotenziale. Diese Daten sind - im Gegensatz zu den meisten übrigen Daten - durch die interne Erfassung über das Wohnbauflächen-Informationssystem sehr schnell nach der Stichtagserhebung verfügbar. Hier konnte die Aktualisierung vom 30.06.2018 zugrunde gelegt werden.

#### 3.1.1 Nachfrageentwicklung

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

Berlin ist eine wachsende Stadt. Zwischen 2011 und 2016 gewann Berlin per Saldo 243.500 Einwohner. Das entspricht einem Anstieg um 7,1%. 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 der Einwohnerzuwachs statistisch im Jahr 2016 mit 60.500 Personen aus. Dieser gegenüber den Vorjahren deutlich höhere Anstieg geht allerdings maßgeblich auf die Nachregistrierung von rund 20.000 Schutzsuchenden zurück, die bereits 2015 nach Berlin gekommen sind.

Das Wachstum der Stadt beruht im Wesentlichen auf Wanderungsüberschüssen. Seit 2007 verzeichnet Berlin aber auch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. es werden jährlich mehr Menschen geboren als sterben. Dieser Geburtenüberschuss trägt jedoch nur geringfügig zum Anstieg der Bevölkerung bei. Seit 2011 beträgt sein Anteil am gesamten Bevölkerungswachstum 8%.<sup>1</sup>

Der maßgebliche 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 Gesamtwachstum der Stadt bei. Mit Blick auf die Herkunftsgebiete der Zugezogenen zeigt sich ein deutliches Bild: 84% 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 Umland verlor Berlin im Jahr 2016 per Saldo 9.900 Einwohner.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2017

<sup>2</sup> ebd.

Vor allem junge Leute kommen nach Berlin. Rund zwei Drittel aller Zugezogenen gehören zur Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen.<sup>3</sup>

Seit 2011 hat das Umzugsgeschehen innerhalb Berlins abgenommen. Dieser Rückgang ist als ein weiteres Indiz für die wachsende Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu sehen. Während 2011 noch 9,1% der zu Jahresbeginn gemeldeten Einwohner im Jahresverlauf umzogen, waren es 2016 nur noch 8,7%. Zudem zeigt sich, dass mehr Menschen von der Inneren in die Äußere Stadt ziehen als umgekehrt.<sup>4</sup>

Die Berliner Bevölkerung verteilt sich im Jahr 2016 auf 1.964.300 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,75 Personen pro Haushalt. Über 80% der Haushalte bestehen aus einer oder zwei Personen. Allein mehr als die Hälfte aller Berliner Haushalte sind Einpersonenhaushalte. Große Haushalte mit vier oder mehr Personen stellen mit 9% die kleinste Gruppe.<sup>5</sup>

### 3.1.2 Wohnungsbestand

Insgesamt gibt es 1.916.500 Wohnungen in Berlin.<sup>6</sup> Trotz der Bekanntheit Berlins für seine Gründerzeitquartiere wurden nur 27% des heutigen Wohnungsbestands vor 1918 errichtet. Weitere 14% entstanden in der Zeit zwischen 1919 und 1949. Mit 59% stammt mehr als die Hälfte des Wohnungsbestands aus der Zeit nach 1949.

Der Berliner Wohnungsbestand befindet sich mit rund 87% zum größten Teil in Geschosswohnungen. Ein- und Zweifamilienhäuser umfassen 11% aller Wohneinheiten. 2,7% der Wohnungen befinden sich in Nichtwohngebäuden oder Wohnheimen. Über die Hälfte aller Wohnungen sind Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen. Knapp ein Drittel der Wohnungen verfügt über drei Zimmer, knapp jede fünfte Wohnung über mindestens vier Zimmer.

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

Der Großteil der Berliner Mietwohnungen – 1.144.600 Wohnungen bzw. 70% – befindet sich im Besitz privater Eigentümer. Die sieben städtischen Wohnungsbaugesellschaften (einschl. berlinovo) verfügen mit 294.700 Wohnungen über 18% des Bestandes an Mietwohnungen, die verbleibenden 12% entfallen auf Wohnungsbaugenossenschaften.

---

<sup>3</sup> ebd.

<sup>4</sup> ebd.

<sup>5</sup> ebd.

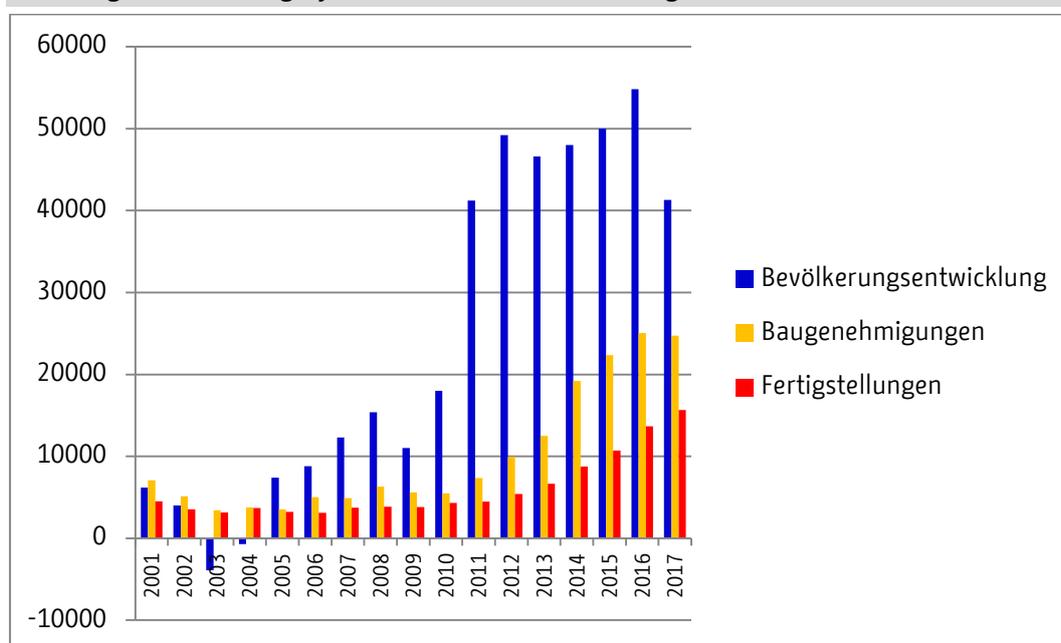
<sup>6</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2017

### 3.1.3 Neubau der letzten Jahre

Von 2011 bis 2016 wurden 49.700 Wohnungen gebaut.<sup>7</sup> In den letzten Jahren hat die Bautätigkeit deutlich angezogen, im Jahr 2016 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit 13.700 Wohnungen mehr als dreimal so hoch wie im Jahr 2011.

Auch bei den Baugenehmigungen gab es einen starken Anstieg: Die Zahl der Baugenehmigungen stieg von 7.400 Wohnungen im Jahr 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 werden erst in den Folgejahren in Neubauten umgesetzt. Sie sind damit ein Indikator für die Entwicklung der künftigen Fertigstellungen und lassen einen weiteren Anstieg der Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren erwarten. Allerdings werden i.d.R. nicht alle Baugenehmigungen tatsächlich realisiert. Im Durchschnitt der letzten 15 Jahre führten rund 85% der Genehmigungen nach zwei Jahren zu Fertigstellungen. Mit Stand 2016 besteht ein Bauüberhang von etwa 51.300 genehmigten Wohnungen, die noch nicht realisiert wurden.

**Abbildung 1: Bevölkerungsdynamik und Bau neuer Wohnungen in Berlin 2001 - 2017**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Datenbasis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Von den 2011 – 2016 fertiggestellten 49.700 Wohnungen wurden 18.600 als Mietwohnungen gebaut. Das entspricht 37% aller in diesem Zeitraum fertiggestellten Wohnungen. Weitere 20.500 Wohnungen sind als Eigentumswohnungen mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung<sup>8</sup> entstanden. Hinzu kommen 10.700 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings können sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem

<sup>7</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2017

<sup>8</sup> Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist notwendige Voraussetzung für die Vermarktung und den Verkauf einzelner Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Eigentumserwerb vermietet werden. Seit 2015 werden zudem wieder neue Sozialmietwohnungen im Rahmen von Neubauvorhaben gebaut. Ihr Anteil ist bisher noch gering, steigt aber mit zunehmendem Programmvolumen.

Der Wohnungsneubau wurde in den letzten Jahren vor allem von privaten Bauherren getragen. Auf sie entfallen 90% bzw. 44.700 der 2011 – 2016 fertiggestellten Wohnungen. Die Anteile der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie der Genossenschaften waren mit jeweils etwa 5% in diesem Zeitraum zwar noch relativ gering. Allerdings haben vor allem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihren Anteil an der Neubauaktivität zuletzt deutlich erhöht. Mit 1.300 Wohnungen im Jahr 2016 wurde einschließlich Projektankäufen bereits etwa jede zehnte Wohnung durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft errichtet.

Mit 27.900 Wohnungen entstand mehr als die Hälfte der 2011 - 2016 fertiggestellten Wohnungen durch den Bau von neuen Mehrfamilienhäusern. Jeweils etwas mehr als 10.000 Wohnungen wurden in Einfamilienhäusern und durch Maßnahmen im Bestand - wie Aufstockungen oder Dachgeschossausbau - realisiert. Dabei hat der Anteil des Wohnungsneubaus in neuen Mehrfamilienhäusern und durch Bestandsmaßnahmen seit 2011 stark zugenommen. So wurden im Jahr 2011 lediglich 2.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, 8.900 im Jahr 2016. Demgegenüber blieb die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit durchschnittlich 1.800 Wohnungen im Jahr vergleichsweise stabil. Die Zahl neuer Wohnungen in Nichtwohngebäuden beträgt insgesamt nur 600 Wohnungen in den letzten sechs Jahren.

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

### **3.1.4 Preisentwicklung und Wohnkosten**

Die Mietpreise in Berlin weisen seit geraumer Zeit eine starke Wachstumsdynamik auf. Die mittlere Angebotsmiete in Berlin zeigte von 2011 bis 2016 einen nahezu kontinuierlichen Anstieg um fast 50% auf 9,65 €/m<sup>2</sup> (nettokalt). Während sich die Angebotsmieten im Neubau anfangs schneller erhöhten und seit 2014 auf einem Niveau von 13 €/m<sup>2</sup> stagnieren, folgen die Preise für Mietwohnungen im Bestand seit 2011 einem kontinuierlichen Aufwärtstrend mit einem Anstieg um 45%. Die höchsten Angebotsmieten finden sich in der Innenstadt. Die starke Preisdynamik hat inzwischen aber auch die äußeren Wohnlagen erfasst. Starke Preissprünge kennzeichneten dabei zuletzt vielfach Gebiete außerhalb des S-Bahn-Rings, die aktuell ein noch relativ moderates Mietpreisniveau aufweisen.

Eine geringere Steigerung als bei den Angebotsmieten, die allein das Neu- und Wiedervermietungs-geschehen widerspiegeln, verzeichnet indes der Berliner Mietspiegel. Die darin erfassten ortsüblichen Vergleichsmieten bilden das Preisniveau bestehender Mietverhältnisse ab, die in den letzten vier Jahren preislich angepasst wurden (neue oder geänderte Mietverträge). Zwischen den Erhebungsstichtagen in den Jahren 2010 (Mietspiegel 2011) und 2016 (Mietspiegel 2017) stieg der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete (nettokalt) in Berlin von 5,21 €/m<sup>2</sup> auf 6,39 €/m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Steigerung von ca. 23%. Besonders ausgeprägt war die Dynamik der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Zwar lässt sich zuletzt eine gewisse Konsolidierung in diesem Segment bei durchschnittlich rund 3.500 €/m<sup>2</sup> verzeichnen, dem ging jedoch eine längere Phase stark wachsender Angebotskaufpreise voraus (+86% seit 2011). Die mittleren Angebotspreise für Neubau und Bestand, die 2011 noch eine Differenz von rund 1.000 €/m<sup>2</sup> aufwiesen, haben sich seither stark angenähert und zeigten zuletzt kaum noch

Preisunterschiede. Der Umstand, dass die Angebotspreise für Bestand und Neubau fast identische Niveaus erreichten, weist darauf hin, dass Bestandsobjekte in integrierter Lage offenkundig ebenso gefragt sind wie Neubau.

Die Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete seit 2011 nahezu einen kontinuierlichen Anstieg um fast 50% auf durchschnittlich 375.000 € im letzten Quartal 2016. Allerdings wiesen die Kaufpreise in diesem Segment zuletzt eine stagnierende Tendenz auf. Überdurchschnittlich hohe Preise zeigen sich dabei in den traditionell gehobenen Lagen wie Steglitz-Zehlendorf oder Frohnau.

Im langfristigen Trend zeigt sich laut Gutachterausschuss Berlin eine Erhöhung der Kaufwerte für baureifes Land. Die durchschnittlichen Kaufpreise für unbebaute Grundstücke ab 100 m<sup>2</sup> stiegen von 335,90 € pro Quadratmeter im Jahr 2011 um 36% auf 456,41 € pro Quadratmeter im Jahr 2016 an.

Die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche im Neubau für Wohngebäude stiegen zwischen 2011 und 2016 von 1.221 € pro Quadratmeter um 249 € pro Quadratmeter auf 1.470 € pro Quadratmeter. Das entspricht einer Preissteigerung von 20,4%.<sup>9</sup>

Bei den Betriebskosten ist in den Abrechnungsjahren 2011 (Mietspiegel 2013) und 2015 (Mietspiegel 2017) eine gegenläufige Entwicklung von kalten und warmen Betriebskosten zu beobachten. Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten stiegen in diesem Zeitraum um 11% auf 1,59 €/m<sup>2</sup> an, während sich die durchschnittlichen warmen Betriebskosten um fast 15% auf 0,93 €/m<sup>2</sup> verringerten.

Die Einkommen der Berliner Haushalte entwickeln sich positiv. Seit 2011 ist das Nettohaushaltseinkommen um 9,2% (2015)<sup>10</sup> gestiegen. Damit wuchsen die Einkommen stärker als die Inflation (5,8%). Das durchschnittliche Berliner Haushaltsnettoeinkommen lag 2015<sup>11</sup> bei 1.775 Euro. Trotz der insgesamt positiven Einkommensentwicklung: Knapp ein Drittel aller Berliner Haushalte verfügte im Jahr 2015 monatlich über weniger als 1.300 Euro.<sup>12</sup>

Die Dynamik der Preise für Miete und Eigentum überstieg die Einkommensentwicklung erheblich. Zu beachten ist dabei, dass die Berliner Einkommen auch absolut unter dem durchschnittlichen Einkommen in Deutschland liegen.

Das Verhältnis von Einkommen und Miete lässt sich auch anhand der Mietbelastungsquote skizzieren. Sie beziffert den Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Ein Berliner Mieterhaushalt benötigte 2014 dafür im Durchschnitt 29% seines Haushaltseinkommens. 44% der Hauptmieterhaushalte in Berlin wendeten mindestens 35% ihres Haushaltseinkommens für die Miete (bruttokalt) auf. Bei Einpersonenhaushalten beträgt die Mietbelastung durchschnittlich 33% (Mikrozensus 2014 – Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte).

---

<sup>9</sup>IBB Wohnungsmarktbericht 2017, Kostengruppe 300 und 400.

<sup>10</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2016; Verwendung der Werte von 2015, da sich aufgrund einer Änderung der Erhebungsmethoden keine belastbare Vergleichbarkeit der Daten von 2015 und 2016 gegeben ist.

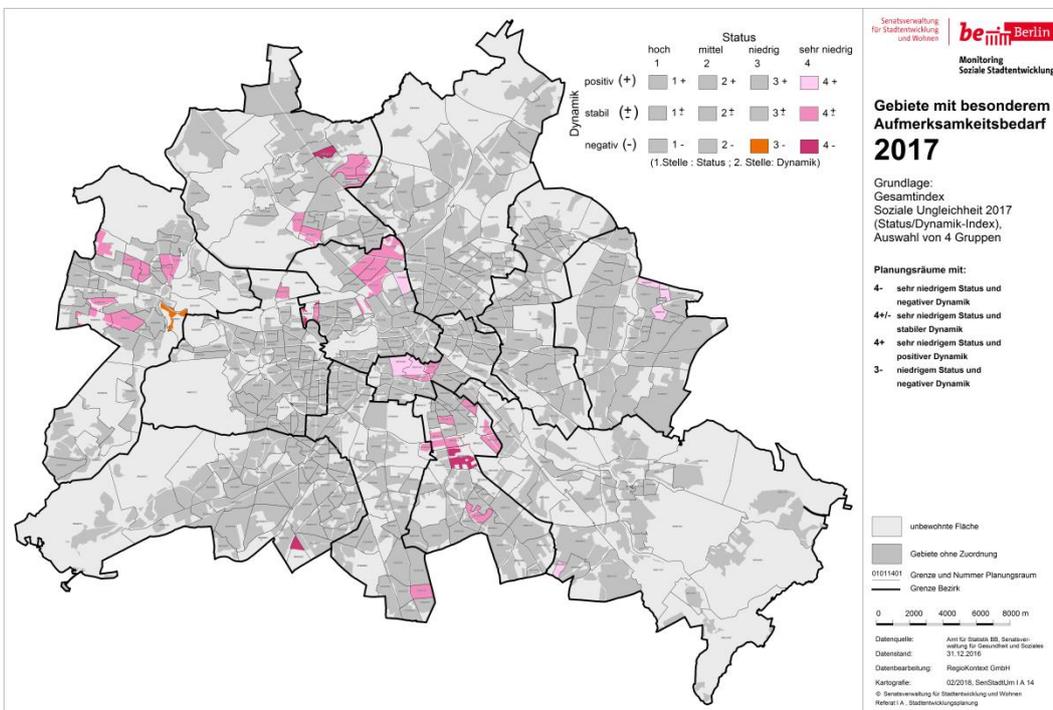
<sup>11</sup>IBB Wohnungsmarktbericht 2016; Verwendung der Werte von 2015, da sich aufgrund einer Änderung der Erhebungsmethoden keine belastbare Vergleichbarkeit der Daten von 2015 und 2016 gegeben ist.

<sup>12</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2016.

### 3.1.5 Sozialstruktur

Die Sozialstruktur in Berlin verändert sich stetig. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) bildet in einem zweijährigen Turnus Veränderungen der soziostrukturellen Entwicklung in den Teilgebieten der Stadt ab. Für 44 der 435 betrachteten Planungsräume (PLR) ergibt sich danach ein besonderer Aufmerksamkeitsbedarf. Für diese Gebiete gibt es Hinweise auf kumulierte soziale Problemlagen. Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf finden sich sowohl in innerstädtischen Lagen als auch in der Äußeren Stadt. Innerstädtisch sind vor allem Planungsräume in ehemaligen West-Bezirken 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 befinden sich Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf vor allem in durch Großwohnsiedlungen geprägten Gebieten am Stadtrand, z.B. Märkisches Viertel, Falkenhagener Feld, Hellersdorf-Nord oder Thermometersiedlung.

Abbildung 4: Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf 2017



Quelle: „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Datenstand: 31.12.2016.

Im Zeitraum von 2011 bis 2016 verbesserten 31 PLR ihre Status-Klasse. Knapp ein Drittel dieser Gebiete befindet sich in Marzahn-Hellersdorf. In Lichtenberg und Mitte verbesserten sieben bzw. fünf PLR ihren Status. Andererseits verschlechterte sich der Status in 38 PLR, vor allem in den äußeren Stadtlagen. Dies betrifft u.a. Gebiete in Reinickendorf (11 PLR), im Süden Neuköllns (9 PLR) sowie in Spandau (7 PLR).

Die Sozialstruktur verändert sich häufig im Kontext baulich-technischer Maßnahmen, wie z.B. der Zusammenlegung von Wohnungen oder Dachgeschossausbau, bei besonders stark steigenden Mietpreisen oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Eine hohe Zahl an Umwandlungen von Wohnungen von Miete in Eigentum weist auf eine hohe Attraktivität von Gebäude und Umfeld hin. Umwandlungen tragen häufig zu einer strukturellen Veränderung der Wohnbevölkerung bei.

Zwischen 2011 und 2016 wurden in Berlin rund 63.000 Mietwohnungen umgewandelt. Das entspricht knapp 4% des gesamten Mietwohnungsbestandes im Jahr 2016. Das Umwandlungs-

volumen hat sich dabei im Laufe der sechs betrachteten Jahre fast verdreifacht und betrug 2016 gut 13.000 Wohnungen.

Der Schwerpunkt des Umwandlungsgeschehens liegt dabei auf den innerstädtischen Bezirken Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und vor allem Friedrichshain-Kreuzberg. Zwei Drittel aller Umwandlungen fanden in diesen vier Bezirken statt. In Friedrichshain-Kreuzberg wurden in diesem Zeitraum mehr als 13.000 Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt. Im Vergleich zum Mietwohnungsbestand im Jahr 2016 (144.000 Wohnungen) entspricht dies knapp jeder zehnten Wohnung in diesem Bezirk. Ein deutlich geringeres Umwandlungsgeschehen von einem Prozent und weniger weisen die Bezirke Lichtenberg, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf auf.

### 3.1.6 Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete

In Berlin werden Ende 2018 76 aktive Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung mit unterschiedlichen Handlungsschwerpunkten durchgeführt, zumeist in der Inneren Stadt sowie 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 werden zusätzlich mit den rechtlichen Steuerungsinstrumenten eines Sanierungsgebiets unterstützt.

Hinzu kommen 56 Soziale Erhaltungsgebiete nach §172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte „Milieuschutzgebiete“) mit daran geknüpften Genehmigungsvorbehalten zur Einflussnahme auf bauliche Aufwertungen an Wohngebäuden, Nutzungsänderungen und Rückbau von Wohnraum sowie auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Auch Vorkaufsrechte bei Immobilienverkäufen können in den Sozialen Erhaltungsgebieten ausgeübt werden.

Die einzelnen Städtebaufördergebiete sowie die Sozialen Erhaltungsgebiete (sog. „Milieuschutzgebiete“) sind im Anhang aufgelistet.

### 3.1.7 Sozialer Wohnungsbau

867.000 Berliner Haushalte waren 2016 berechtigt, aufgrund ihres Einkommens einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu beantragen und eine Sozialwohnung zu beziehen.<sup>13</sup> Das entspricht mit 44% fast der Hälfte aller Berliner Haushalte. Den Spitzenwert wies der Bezirk Neukölln mit 56% auf; die geringsten Werte waren in Steglitz-Zehlendorf, Pankow und Köpenick zu verzeichnen. Die Zahl der Haushalte, die tatsächlich einen WBS beantragen und erhalten, stieg seit 2010, im Jahr 2016 waren es 34.300 Haushalte.<sup>14</sup> Über die Hälfte dieser Haushalte bestand aus nur einer Person, wobei seit 2011 der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen deutlich zunahm.

9.300 Haushalte hatten einen WBS mit besonderem Wohnbedarf.<sup>15</sup> Diese besonderen WBS gelten für Haushalte aus unterschiedlichen Gründen, angefangen von erforderlichen Auszügen

---

<sup>13</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2017

<sup>14</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2016

<sup>15</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2016

aus der Wohnung, weil die Miete nicht mehr aufgebracht werden kann, über zu beengte Wohnverhältnisse für Familien bis hin zu nicht angemessenen Wohnsituationen aufgrund von Schwerbehinderungen höherer Stufen. Die Zahl der ausgestellten WBS mit besonderem Wohnbedarf hat sich seit 2011 verfünffacht. Auffällig ist, dass mit einem Anteil von 22% deutlich mehr größere Haushalte - also mit vier und mehr Personen - Inhaber eines solchen Wohnberechtigungscheins sind. Bei den WBS insgesamt beträgt ihr Anteil nur 13%.

In Berlin gab es 2016 207.500 belegungsgebundene Mietwohnungen, von denen 135.000 zusätzlich mietpreisgebunden sind.<sup>16</sup> Die belegungsgebundenen Mietwohnungen haben einen Anteil von ca. 13% an allen Mietwohnungen. Etwa 45% dieser Wohnungen sind im Besitz städtischer Wohnungsbaugesellschaften, weitere 11% gehören Genossenschaften. Die verbleibenden belegungsgebundenen Wohnungen befinden sich in Privateigentum.

Die Verteilung dieser Wohnungen im Stadtgebiet ist sehr unterschiedlich: Jeweils mehr als 25.000 belegungsgebundene Wohnungen befinden sich in den drei Bezirken Mitte, Pankow und Lichtenberg.<sup>17</sup> Im Gegensatz dazu liegt ihre Zahl in den Bezirken Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf jeweils deutlich unter 10.000. Gemessen an allen Mietwohnungen liegt der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen in diesen beiden Bezirken jeweils bei nur 6%.

Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialmietwohnungen hat sich im Zeitraum von 2011 bis 2016 von 150.000 auf 115.000 reduziert. Somit sind aktuell etwa 7% der Berliner Mietwohnungen Sozialmietwohnungen. Aufgrund auslaufender Bindungen wird sich die Zahl der Sozialmietwohnungen bis 2026 voraussichtlich auf ca. 65.000 reduzieren. Seit 2015 werden allerdings wieder neue Sozialmietwohnungen im Rahmen von Neubauvorhaben errichtet. Das Ziel ist eine Stabilisierung der Zahl der Sozialmietwohnungen bei ca. 100.000 Wohnungen.

Einer Mietpreisbegrenzung und Belegungsbindung unterliegen auch Wohnungen, die im Rahmen von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert wurden. Die Zahl dieses gebundenen Bestands ist wegen auslaufender Bindungen ebenfalls rückläufig. Im Jahr 2011 waren noch 28.400 Wohnungen entsprechend gebunden, aktuell sind es noch 20.000 Wohnungen. Bis zum Jahr 2026 wird sich diese Zahl weiter auf 2.800 Wohnungen reduzieren.

In den östlichen Bezirken gibt es noch Wohnungsbestände, die auf Grundlage des Altschuldenerhilfegesetzes im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) im Jahr 1996 zu belegungsgebundenem Wohnraum erklärt worden waren und für die nach Auslaufen des BelBindG im Jahr 2013 mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zunächst eine Fortsetzung der Bindungen vereinbart wurde. Die Bindungen laufen jedoch sukzessive aus. 2011 waren noch 122.100 Wohnungen entsprechend belegungsgebunden, aktuell beträgt die Anzahl noch 73.000. Diese Belegungsbindungen werden bis 2025 vollständig abgebaut sein, wenn nicht eine Verlängerung der Vereinbarungen erreicht werden kann.

---

<sup>16</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2017; 2017 sank die Zahl der belegungsgebundenen (195.000) bzw. der mietpreisgebundenen (122.000) Wohnungen weiter ab; Quelle: SenSW

<sup>17</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2017

### 3.1.8 Berliner Umland

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

Das Berliner Umland umfasst – gemäß gemeinsamer Abgrenzung der Länder Berlin und Brandenburg – 50 Kommunen unterschiedlichster Größenordnungen und erfährt seit Jahren eine dynamische Bevölkerungsentwicklung. In nahezu allen Umlandkommunen stiegen die Einwohnerzahlen seit der Wende an, allein im Zeitraum seit 2011 um 59.000 Personen bzw. 6,5%.<sup>18</sup> 2016 lebten im Berliner Umland 962.000 Menschen.

Das Bevölkerungswachstum im Berliner Umland wird von der verkehrlichen Erreichbarkeit Berlins stark beeinflusst und ist an der strahlenförmigen Schienenverkehrsstruktur orientiert, etwa im Osten in Richtung Strausberg, im Westen in Richtung Falkensee, im Süden in Richtung Teltow und Großbeeren oder im Südosten in Richtung Königs Wusterhausen. In den letzten Jahren ist das Bevölkerungswachstum im Westen und Südwesten am dynamischsten ausgeprägt. In den Kreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und der kreisfreien Stadt Potsdam liegt es jeweils über 7% und umfasst mit 28.500 Personen fast die Hälfte des gesamten Bevölkerungswachstums im Umland. In der kreisfreien Stadt Potsdam selbst leben allein 172.000 Menschen. Das entspricht 18% der Gesamtbevölkerung des Umlands.

Das Bevölkerungswachstum des Berliner Umlands wird maßgeblich durch Zuzug aus Berlin getragen. Seit 2011 sind per Saldo 42.100 Personen aus Berlin zugezogen, das entspricht 71% des gesamten Bevölkerungswachstums in diesem Zeitraum.<sup>19</sup> In den vergangenen Jahren hat der Zuzug aus Berlin kontinuierlich zugenommen. Betrag der Wanderungssaldo 2011 noch 4.800 (2012: 5.500) Personen, so ist er bis 2016 auf 9.900 Personen angestiegen.

Seit 2011 wurden im Berliner Umland 30.600 Wohnungen fertiggestellt, die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen liegt bei 39.700. Sowohl die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen als auch der Baugenehmigungen hat stetig zugenommen: Wurden 2011 noch 3.600 Wohnungen im Berliner Umland gebaut, waren es 6.800 im Jahr 2016. Die Zahl der Baugenehmigungen im Berliner Umland stieg von 4.900 Wohnungen im Jahr 2011 auf 8.500 im Jahr 2016. Der Bauüberhang im Jahr 2016 betrug 15.000 Wohnungen.

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung sind die räumlichen Schwerpunkte des Wohnungsneubaus die kreisfreie Stadt Potsdam und die Umlandgemeinden des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit insgesamt 10.500 fertiggestellten Wohnungen. In den Umlandgemeinden der übrigen Landkreise wurden jeweils über 3.000 Wohnungen gebaut, mit Ausnahme der Landkreise Oder-Spree und Teltow-Fläming. Dort liegt die Zahl der in diesem Zeitraum fertiggestellten Wohnungen bei 1.200 bzw. 1.900.

Von den entstandenen Wohnungen befinden sich 20.600 in neu gebauten Ein- oder Zweifamilienhäusern. Weitere 8.500 Wohnungen sind in neugebauten Mehrfamilienhäusern entstanden, die Hälfte davon in der Landeshauptstadt Potsdam. 1.400 Wohnungen wurden durch Maß-

---

<sup>18</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>19</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

nahmen in Bestandsgebäuden fertiggestellt, und 200 Wohnungen befinden sich in neu gebauten Nichtwohngebäuden.

Diese Angebote auf dem Wohnungsmarkt des Berliner Umlands sind nicht nur im Rahmen von „Ausweichreaktionen“ als Folge der Dynamik auf dem Berliner Wohnungsmarkt gefragt, sondern auch aufgrund ihrer spezifischen Qualitäten: Die Bildung von Wohneigentum im Eigenheim stellt einen Prozess dar, der relativ stabil und in Teilen unabhängig von den Zyklen am Immobilien- und Wohnungsmarkt der Gesamtregion abläuft. Das zeigt sich darin, dass ein Großteil der fertiggestellten Wohneinheiten nach wie vor auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment entfällt. Es lässt sich wegen einer veränderten Nachfrage im Umland in den letzten Jahren aber auch eine neue Entwicklung im Wohnungsbau feststellen: Immer mehr Wohnungen entstehen in Mehrfamilienhäusern.

Im Hinblick auf den erwarteten Bevölkerungszuwachs im Kern der Hauptstadtregion trägt der in Aufstellung befindliche „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)“, der den gegenwärtig geltenden „Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)“ ablösen soll, den unterschiedlichen Flächenbedarfen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Freizeit und den sich daraus ergebenden zunehmenden Nutzungskonflikten Rechnung. Er berücksichtigt auch die Konsequenzen für andere Schutz- und Nutzungsfunktionen durch Festlegungen wie z.B. zur Sicherung der Freiraum- und Erholungsfunktionen.

In jüngster Zeit sind zudem Tendenzen zu einer Ausdehnung der Wohnungsmarktregion auf einige der sogenannten „Städte der zweiten Reihe“ zu beobachten, darunter die Mittelzentren Eberswalde, Luckenwalde, Zossen oder Nauen. Diese Städte sind mit der Bahn in weniger als 60 Minuten Fahrzeit von Berlin aus erreichbar und damit verkehrsseitig verhältnismäßig gut an Berlin angebunden. Als „mittelzentrale“ Wohnstandorte erleben sie derzeit einen Bedeutungszuwachs und tragen so zur Entwicklung der Hauptstadtregion bei.

## 3.2 Künftige Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts bis 2030

### 3.2.1 Neubaubedarf

Nachfrager nach Wohnungen sind nicht Personen, sondern Haushalte. Rein rechnerisch sollte jedem Haushalt eine Wohnung gegenüberstehen. Zwar benötigt nicht jeder Haushalt eine Wohnung (sondern z.B. einen Heimplatz) und nicht jede Wohnung steht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung (z.B. Ferienwohnungen). Zudem ist nicht jede Wohnung für jeden Haushalt geeignet. Gleichwohl ist die Analyse der Größenordnungen von aktuellem und zukünftigem Bedarf für die Bestimmung des Neubaubedarfs wesentlich. Für diese quantitative Betrachtung des Wohnungsbedarfs liefert eine rechnerische Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten daher eine wichtige orientierende Annäherung.

Bei der Feststellung des Bedarfs an neuen Wohnungen wird unterschieden in:

- Wachstumsbedarf, d.h. Wohnungsbedarf, der sich durch das fortgesetzte Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren ergibt, und
- Entlastungsbedarf, d.h. Nachholbedarf, der sich in den vergangenen Jahren aufgrund des hohen Zuzugs und der dafür nicht ausreichenden Bautätigkeit aufgebaut hat.

Für die Ermittlung des Wachstumsbedarfs ist zunächst die künftige Haushaltszahl von Bedeutung. Diese wird auf Grundlage der künftigen Bevölkerungszahl gemäß der amtlichen Bevölkerungsprognose für Berlin berechnet. Danach kommen in Berlin 181.000 Einwohner bis 2030 hinzu (24.000 zusätzliche Schutzsuchende eingeschlossen). Unter Zugrundelegung der lang-

jährigen durchschnittlichen Berliner Haushaltsgröße von 1,75 Personen pro Haushalt und unter Einbeziehung von Wohnungsabgängen ergibt sich bis 2030 ein Bedarf von 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. Das bedeutet, dass der Neubaubedarf bis 2021 pro Jahr durchschnittlich 14.000 Wohnungen allein aufgrund der weiter wachsenden Bevölkerung beträgt.

Spätestens seit 2013 ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Seitdem liegt die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve in Form leerstehender Wohnungen unter 3%, mit stetig fallender Tendenz. Stellt man für den Zeitraum 2013 bis 2016 die zusätzliche Haushaltszahl, die sich aus dem Bevölkerungszuwachs ergibt, dem deutlich geringeren Wohnungszuwachs in diesem Zeitraum gegenüber, ergibt sich der Neubaubedarf, der als Entlastungsbedarf aus den vergangenen Jahren besteht. Obwohl die Zahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen in dieser Zeit stark angestiegen ist, sind demnach rechnerisch 77.000 Wohnungen zu wenig entstanden. Die Folge ist eine Versorgungsknappheit, die zu höheren Marktpreisen (Miete, Kauf) beiträgt und zu suboptimalen Wohnsituationen von Haushalten führt (z.B. Verbleib in zu klein oder zu groß gewordener Wohnung). Für einen Abbau dieses Defizits bis 2030 wäre der Bau von zusätzlich durchschnittlich 6.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich.

In der Summe ergibt sich aus dem Wachstumsbedarf durch die künftig zunehmende Bevölkerung und dem Entlastungsbedarf aus zu geringer früherer Bautätigkeit zusammen ein Neubaubedarf von insgesamt 194.000 Wohnungen bis 2030. Bis 2021 müssten jährlich mindestens 20.000 Wohnungen neu gebaut werden, um eine annähernd ausreichende Wohnungsversorgung sicherzustellen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Berliner Bevölkerungsprognose, die mit dem Land Brandenburg bezüglich der Stadt-Umland-Wanderung abgestimmt ist, bis 2030 eine Abwanderung von im Saldo ca. 100.000 Menschen aus Berlin in die Umlandkommunen erwartet. Das ist in der Berechnung des Wohnungsbedarfs für Berlin bis 2030 berücksichtigt.

Die rechnerische Bedarfsermittlung gibt allerdings keine Auskunft bezogen auf die Qualitäten (z.B. Miete/Eigentum, Preissegmente). Der Wohnungsneubau hat sich im letzten Jahrzehnt überproportional im gehobenen Segment abgespielt. Angesichts der Knappheit vor allem im unteren und mittleren Preissegment ist es deshalb erforderlich, den zusätzlichen Wohnungsbau möglichst auf gemeinwohlorientierte Wohnungsangebote zu fokussieren. Ein deutlich höherer Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum würde dazu beitragen, das Abschmelzen des dringend benötigten Sozialwohnungsbestands zu verlangsamen.

### 3.2.2 Wohnungsbaupotenziale

Berlin bietet vielfältige Flächenpotenziale für den Neubau von Wohnungen. Ausgangspunkt für die Wohnungsbaupotenziale des StEP Wohnen 2030 ist auf der Basis des Flächennutzungsplans das verwaltungsinterne Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS, in dem Potenziale von 50 oder mehr Wohneinheiten erfasst werden. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle dieser Potenziale tatsächlich aktiviert werden können. Deshalb wird (sofern die Vorhaben nicht schon in Realisierung sind) ein Anteil von zwei Dritteln als realistisch angesetzt.

Hinzu kommen kleinteilige Neubauprojekte mit bis zu 50 Wohneinheiten (z.B. Dachgeschoss-Ausbauten, Aufstockungen, Lückenschließungen etc.) mit einem Volumen von durchschnittlich 3.000 Wohnungen pro Jahr. Dieses durchschnittliche jährliche Volumen leitet sich aus der Fertigstellungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ab.

Ein erster Zwischenbericht zum StEP Wohnen 2030 wurde im September 2017 vom Senat zur Kenntnis genommen. Dem Zwischenbericht lag die Potenzialanalyse mit dem Datenstand vom 31.12.2016 zugrunde und umfasste zu diesem Zeitpunkt ein realisierbares Gesamtpotenzial von 179.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2030.

Nach dem 31.12.2016 bis zur jüngsten Fortschreibung des WoFIS mit dem Stichtag 30.06.2018 wurden zusätzliche Potenziale im Umfang von rund 21.000 Wohneinheiten erfasst. Neu hinzugekommen sind Potenziale sowohl auf neu identifizierten Flächen als auch durch Konkretisierung bekannter Potenzialflächen (z.B. höhere Dichten).

Der hohe Zuwachs an erfassten aktivierbaren Potenzialflächen seit Beginn der Arbeiten am StEP Wohnen 2030 spiegelt die verstärkten Anstrengungen sowohl des Senats als auch insbesondere der Berliner Bezirke bei der Identifizierung und Mobilisierung der Potenziale wider.

Die landeseigenen Flächen bilden ein besonders relevantes Potenzial für den Bau gemeinwohlorientierter Wohnungen. Ihr Flächenanteil ist mit insgesamt ca. einem Viertel am Gesamtpotenzial relativ gering. Aktuell und in den nächsten Jahren wird der Neubau durch städtische Wohnungsbaugesellschaften vor allem auf kleineren Innenentwicklungsflächen (oder durch Projektankäufe) realisiert. Ein großer Teil der wohnungspolitisch bedeutsamen Potenzialflächen im Landeseigentum wird erst nach 2021 realisierbar sein – darunter zahlreiche Flächen mit komplexer Entwicklungsproblematik (z.B. Stadterweiterungsflächen).

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

Im Mengengerüst des StEP Wohnen 2030 eindeutig bestimmbar sind Potenziale für den gemeinwohlorientierten Sektor sind die derzeit bekannten städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbauprojekte mit einem Umfang von rund 46.000 Wohnungen (z.T. im Rahmen der Wohnraumförderung, auch im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) und der zusätzlich auf landeseigenen Flächen mögliche Wohnungsbau mit ca. 33.000 Wohnungen. Sie haben zusammen einen Umfang von bis zu 80.000 Wohnungen, sofern die Potenziale in vollem Umfang umgesetzt werden können.

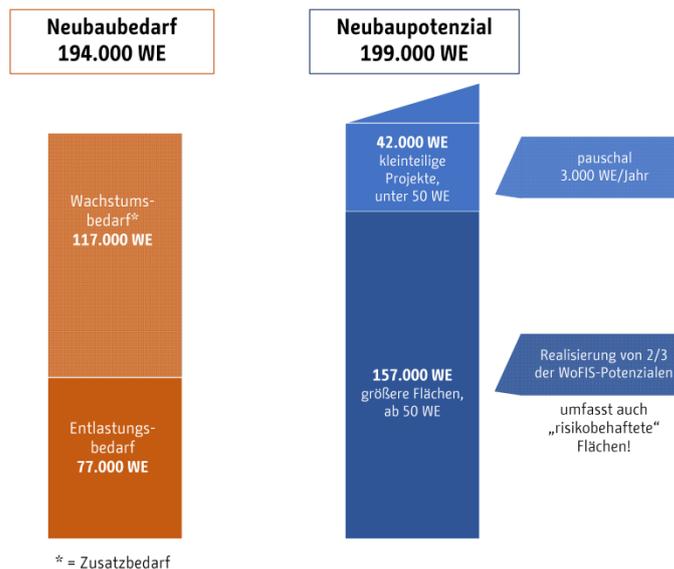
Zu diesem gut quantifizierbaren Potenzial kommen die übrigen Wohnungen mit öffentlicher Förderung in weiteren Vorhaben hinzu, v.a. die über das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung oder in Gebieten des besonderen Städtebaurechts errichtet werden. Ein Teil davon ist in einer Größenordnung von ca. 10.000 Wohnungen über bestehende vertragliche Vereinbarungen bereits gesichert oder mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Während es für die rückwirkende Betrachtung seit dem Stichtag 31.12.2016 relevante neue Erkenntnisse auf der Angebotsseite (Wohnungsbaupotenzial) und damit Rückwirkungen auf das Mengengerüst gab, ergeben sich durch die seitherige Entwicklung im Hinblick auf die Nachfrageseite (Wohnungsbedarf) keine Auswirkungen auf das Mengengerüst, weil sich die reale Haushaltsentwicklung seit dem 31.12.2016 im prognostizierten Rahmen vollzogen hat.

**Dem ermittelten Neubaubedarf von 194.000 Wohnungen steht damit ein aktivierbares Potenzial von fast 200.000 Wohnungen gegenüber, darunter ca. 90.000 Wohnungen im gemeinwohlorientierten Sektor. Rund 90.000 Wohnungen werden als kurzfristig realisierbar eingeschätzt (oder befinden sich bereits in Realisierung), ca. 63.000 als mittelfristig und ca. 47.000 als langfristig.**

Abbildung 2: Bedarf und Potenzial für neue Wohnungen in Berlin bis 2030

## „Mengengerüst“ StEP Wohnen 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Datenstand Potenziale: 30.06.2018.

Die Wohnungsbaupotenziale wurden hinsichtlich ihres jeweiligen Beitrags zum erforderlichen Wohnungsneubau in Berlin untersucht. Für die Analyse wurden sechs Potenzialtypen gebildet:

- 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 beiden Potenzialtypen „Nachnutzung großer Gewerbebrachen und Verkehrsflächen“ (ca. 56.000 WE) und „Mittelgroße Neubau- und Umstrukturierungspotenziale“ (ca. 55.000 WE) mit jeweils rund 28%. Sie stellen auch die bedeutendsten kurz- und mittelfristigen Potenziale. Die „kleinteiligen Potenziale“ unter 50 Wohneinheiten machen mit 42.000 WE rund 21% am Gesamtpotenzial aus. Die „Weiterentwicklung bestehender Siedlungen“ hat mit ca. 23.000 WE einen Anteil von 11%, die Stadterweiterungsflächen mit ca. 15.000 WE einen Anteil von 8% und die Baupotenziale des FNP auf sonstigen Freiflächen mit ca. 10.000 WE einen Anteil von 5% am Gesamtpotenzial.

Der Anteil der verschiedenen Typen am Potenzial für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau stellt sich etwas anders dar:

Hier liegen die höchsten Anteile bei den Nachkriegssiedlungen und der „Nachnutzung großer Gewerbebrachen und Verkehrsflächen“ mit jeweils 27%, gefolgt von den „Mittelgroßen Neubau- und Umstrukturierungspotenzialen“ mit 20% und den Stadterweiterungsflächen mit 15%. 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. Insofern kommt es für die Realisierung der benötigten bezahlbaren Wohnungen auf die gezielte und vorrangige Aktivierung von Potenzialen in bestimmten Typen an.

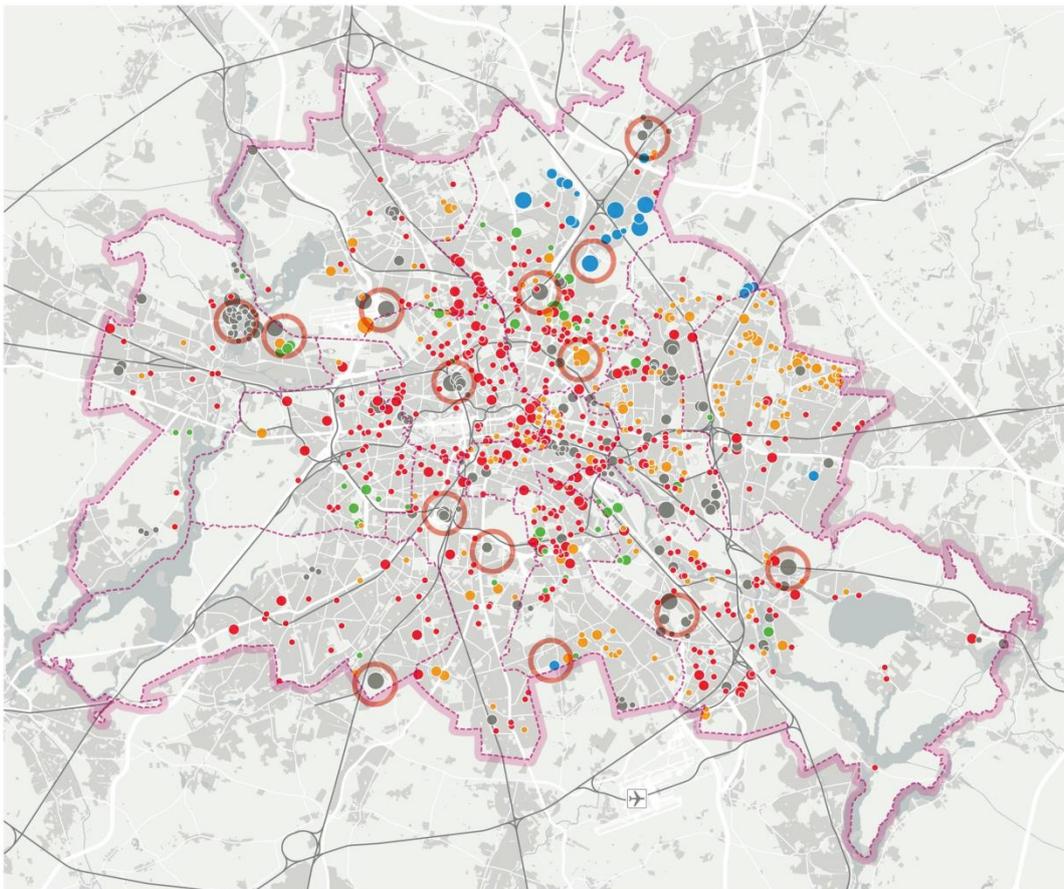
Die Potenziale in der Weiterentwicklung bestehender Siedlungen wurden noch nicht abschließend untersucht und quantifiziert. Im Ergebnis vertiefender Planungen ist von einer Erhöhung dieser Potenziale auszugehen.

Der Vertiefungsplan zeigt die Neubaupotenziale ab 50 Wohneinheiten nach ihrer Typologie in ihrer stadträumlichen Verteilung. Die kleinteiligen Potenziale unter 50 Wohneinheiten sind nicht im Plan dargestellt.

**Abbildung 5: Vertiefungsplan Potenzialtypen**

**Potenzialtypen**

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



**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



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Stand: 15.04.2019  
© SenStadtWohn | Referat I A

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Die Wohnungsbaupotenziale des StEP Wohnen 2030 sind mit den anderen Stadtentwicklungsplänen abgeglichen. Es besteht daher keine Nutzungskonkurrenz z.B. mit gewerblichen Bauflächenpotenzialen (siehe dazu Abb. 11 im Anhang: Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030: Arbeitskarte Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächenpotenziale).

## 4 Konsequenzen

### 4.1 Zusätzliche Wohnungen

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

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

Mit dem Wohnungsbau müssen die sozialen, technischen, verkehrlichen und grünen Infrastrukturen angepasst bzw. geschaffen werden. Im Rahmen einer integrierten Planung sind sie bereits mit den ersten Planungen systematisch einzubeziehen.

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden und die kostenintensive infrastrukturelle Erschließung verlangen eine angemessene Ausnutzung der Flächenpotenziale. Das erfordert in Teilen höhere Nutzungsdichten. Das stellt besondere Anforderungen an städtebauliche und freiräumliche Qualität.

Bei der Quartiersentwicklung sind verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen anzustreben, die an das öffentliche Verkehrsnetz gut angeschlossen sind. Entsprechend dem StEP Klima sind stadtklimatisch relevante Freiräume in ihrer Funktion zu sichern und zu qualifizieren und angemessene Maßnahmen zur Optimierung des Mikroklimas zu realisieren.

Beim Wohnungsbau geht es nicht allein um Quantität. Wohnungsbauprojekte haben eine Lebensdauer von mindestens 100 Jahren, Städtebau hat noch einen weitaus längeren Zeithorizont, der über Jahrhunderte reicht. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an die städtebauliche, funktionale, ökologische und gestalterische Qualität, wenn die Vorhaben zukunftsfähig sein sollen.

Maßstab und Ausgangspunkt aller städtebaulichen Planung ist der Mensch als Nutzer allen Städtebaus. Wohnungen und Wohnumgebung nutzerorientiert zu planen und umzusetzen, bietet die größte Gewähr für eine bedarfsgerechte, zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung, die sowohl dem Bewohner als auch dem Eigentümer den größtmöglichen langfristigen Nutzen verspricht.

Unabhängig von Art und Umfang des Neubaus sind bei der Planung und Umsetzung baulicher Ergänzungen, Flächenumwidmungen und Stadterweiterungen auch stets die Wechselbeziehungen zwischen Neubau und umgebendem Bestand zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand und auf die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft zu beachten.

## 4.2 Aktivierung des Wohnungspotenzials

Der Nachweis eines ausreichenden Wohnungsbaupotenzials ist die eine Seite. Die andere ist die Aktivierung der Flächen. Das gilt sowohl für die Potenziale in privatem Eigentum als auch für die im Landeseigentum.

Die grundsätzliche Eignung der Potenzialflächen für Wohnungsbau ist über das Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS und ihre planerische Sicherung im Flächennutzungsplan geklärt. Für ihre Aktivierung bedarf es weiterer Schritte: Der entscheidende ist die Schaffung von Baurecht. Sofern nicht über §34 BauGB in den ehemaligen Ostberliner Bezirken bzw. über den Baunutzungsplan (BNP) in den ehemaligen Westberliner Bezirken bereits Baurecht besteht, ist für größere Vorhaben konkretes Baurecht über einen Bebauungsplan (B-Plan) zu schaffen. Anschließend sind bauaufsichtliche Verfahren zu durchlaufen. Das erfordert Zeit und personelle Ressourcen. Von besonderer Bedeutung ist daher, diese Verfahren soweit wie möglich zu beschleunigen, ohne die notwendige Sorgfalt zu vernachlässigen. Dazu gehört, die Verfahrensabläufe zu optimieren und das notwendige Personal für die Planungs- und Genehmigungsbehörden bei Senat und Bezirken bereit zu stellen.

Zentrale Steuerungsinstrumente für die Schaffung v.a. gemeinwohlorientierten Wohnraums und der erforderlichen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind landeseigene Flächen, Planungsrecht und Städtebauliche Verträge.

Um ein Bauvorhaben zeitnah zu realisieren, spielt nicht zuletzt die Akzeptanz in der Nachbarschaft eine Rolle. Das Thema Wohnen und die Dringlichkeit der Wohnungsversorgung sind im öffentlichen Bewusstsein der Stadtgesellschaft theoretisch angekommen. Konkret stoßen aber bauliche Ergänzungen und Neubau vielerorts auf Widerstand, getragen von vielfältigen Befürchtungen, angefangen von einem allgemeinen Unbehagen vor Veränderung über Sorgen um den Verlust der bisher unbebauten Fläche, Verschattung und Sichteinschränkungen, Überlastung der Infrastruktur und zu hohe Verdichtung bis hin zu Gentrifizierungs- und Verdrängungängsten. Diese Bedenken sind frühzeitig aufzugreifen. Es geht aber auch darum, 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 Bauherren, das die Qualität des Vorhabens überzeugend vermittelt und die Nachbarschaft im Planungsprozess mitnimmt.

Die Aktivierung der Potenzialflächen ist eine Aufgabe der politischen, technischen und finanziellen Prioritätensetzungen und eines strukturierten Entwicklungsprozesses. Dazu sind die jeweils geeigneten und zur Verfügung stehenden Instrumente und Maßnahmen auszuschöpfen.

Zur Priorisierung sind verschiedene Kriterien heranzuziehen, z.B.

- Stadträumliche Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen,
- Bestehende Erschließung,
- Erreichbarkeit mit dem ÖPNV,
- Nennenswerter quantitativer Beitrag zum Wohnungsbau in der Stadt,
- Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau,
- Planerische Vorbereitung,
- Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer,
- Stadtwirtschaftliche Aspekte,
- Umweltaspekte,
- Stadträumlich ausgewogene Verteilung.

### 4.3 Mehr bezahlbare Wohnungen

Von besonderer Bedeutung für die Berliner Stadtentwicklung ist die Frage der Bezahlbarkeit. Trotz steigender Einkommen in den letzten Jahren liegt der Berliner Mittelwert weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Demgegenüber hat sich die Dynamik der Miet- und Kaufpreisentwicklung für Wohnraum längst von der Einkommensentwicklung entkoppelt.

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

Für geförderten Wohnungsbau mussten in den vergangenen Jahren erst wieder die erforderlichen Strukturen geschaffen werden. Inzwischen kommt der Bau neuer mieterpreis- und belegungsgebundener Wohnungen wieder in Gang. Ziel ist, die Zahl der Sozialwohnungen mittelfristig zu stabilisieren. Dennoch steht derzeit eine abnehmende Zahl geförderter und damit günstiger Wohnungen einer wachsenden Zahl an berechtigten Haushalten für geförderte bzw. preisgebundene Wohnungen gegenüber. Auch die hohe Zahl an Umwandlungen (eher günstiger) Bestandsmietwohnungen in (vielfach hochpreisiges) Wohneigentum verstärkt den Verlust an bezahlbaren Wohnungen.

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

Bezahlbarkeit im Neubau kann vor allem durch gemeinwohlorientierten Wohnungsbau realisiert werden. Darunter fallen alle Wohnungen, die von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, den Wohnungsbaugenossenschaften oder sonstigen gemeinwohlorientierten Trägern errichtet werden. Einen Beitrag leisten auch gemeinwohlorientierte Vorhaben privater Träger, z.B. durch geförderte Wohnungen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Ziel ist, die Hälfte des Neubaus bis 2030, also ca. 100.000 Wohnungen, als gemeinwohlorientierten Wohnraum zu errichten. Für die Schaffung dieses dringend benötigten Wohnraums und der erforderlichen Infrastruktur haben die landeseigenen Flächen einen entscheidenden Stellenwert. Hier hat das Land Berlin die größten Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten. Dieses Potenzial ist deshalb konsequent und effizient auszuschöpfen. Allerdings sind diese Flächen begrenzt und teilweise diskussionsbehaftet.

Mit rund 90.000 Wohnungen im gemeinwohlorientierten Sektor kann ein Großteil des angestrebten Ziels über konkrete Projekte und Flächen nachgewiesen werden. Allerdings unter der Voraussetzung, dass alle entsprechenden Flächenpotenziale in vollem Umfang realisiert werden.

In jedem Fall bleibt ein Bedarf von mindestens weiteren ca. 10.000 Wohnungen im gemeinwohlorientierten Sektor. Das betrifft zunächst die Wohnungsgenossenschaften und andere Träger, die als Unternehmensziel eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung haben. Darüber hinaus sind aber auch die übrigen privaten Akteure auf dem Wohnungsmarkt gefordert. Dazu sind die vorhandenen Instrumente konsequent zu nutzen und weiterzuentwickeln, z.B. das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.

## 4.4 Prämissen der Berliner Stadt- und Wohnraumentwicklung

In der räumlichen Stadtentwicklung spielt auch die zeitliche Dimension eine zentrale Rolle. Die Planungs- und Umsetzungsprozesse erfordern Zeit. Deshalb sind frühzeitig Grundsatzentscheidungen und Festlegungen über Belegungen oder Nutzungen von Flächen erforderlich, um rechtzeitig die richtigen Weichen zu stellen und zugleich sorgsam mit dem knappen Gut „Fläche“ umzugehen.

Darüber hinaus ist es auch Aufgabe einer strategischen Stadtentwicklungsplanung, langfristige Entwicklungsoptionen über den Planungshorizont des StEP Wohnen 2030 hinaus offen zu halten. Dafür sind Bauland- bzw. Flächenreserven über eine weitsichtige und kontinuierliche Liegenschaftspolitik zu sichern. Die Identifizierung von weiteren Flächen ist deshalb mit Blick auf die langfristig notwendigen Entwicklungsperspektiven der Stadt eine stetige Aufgabe der Stadtentwicklung. Hier gilt es, alle Flächenbedarfe wie z.B. auch die Bedarfe des Gewerbes oder aus dem Landschaftsprogramm zu berücksichtigen und miteinander in Einklang zu bringen.

Zudem werden einem gestaltenden Handeln von Land und Bezirken bundespolitisch Grenzen gesetzt. Hier ergeben sich Restriktionen etwa im Bau-, Miet- oder Steuerrecht. Deshalb sind einerseits die verbleibenden Spielräume für eine aktive Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik konsequent zu nutzen, und andererseits Initiativen zu ergreifen, die bundesrechtlichen Regelungen im Sinne der erkannten Erfordernisse weiterzuentwickeln.

Zusammenfassend ergeben sich vor diesem Hintergrund folgende Prämissen für die Berliner Stadt- und Wohnraumentwicklung:

- Der Neubau von zusätzlichem, insbesondere gemeinwohlorientiertem Wohnraum in allen Teilräumen der Stadt ist Voraussetzung für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt. Dabei stellt der gemeinwohlorientierte Wohnungsneubau eine entscheidende Voraussetzung für bezahlbare Mieten dar. Städtebauliche, gestalterische und nachhaltige bauliche Qualität sind dabei wesentliche Anforderungen im Sinne einer zukunftsfähigen Stadt.
- Die Flächen für Wohnungsneubau sind zügig zu aktivieren und dabei die spezifischen Bedarfe zu berücksichtigen (Wohnungsgrößen und -zuschnitte, Bindungen, Generationengerechtigkeit etc.). Ausgangspunkt der Potenzialermittlung ist das Wohnbauflächen-Informationssystem auf der Basis der Wohnbauflächenkulisse des FNP. Daneben sind alle sonstigen Flächenoptionen zu prüfen, zu mobilisieren und weitere Flächenreserven zu sichern sowie neue zu schaffen.
- Landeseigene Flächen, Planungsrecht und Städtebauliche Verträge sind zentrale Steuerungsinstrumente, um gemeinwohlorientierten Wohnraum im Neubau sowie die erforderlichen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.
- Boden ist eine zentrale Ressource für eine strategische Stadtentwicklungspolitik. Auch über den Planungshorizont des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 hinaus muss die Berliner Stadtentwicklung langfristige Entwicklungsoptionen offenhalten. Dafür sind perspektivisch Bauland- bzw. Flächenreserven im Landeseigentum über eine weitsichtige und kontinuierliche Liegenschaftspolitik zu sichern und auszubauen.
- Mit dem Wohnungsbau müssen die technischen, verkehrlichen, sozialen und grünen Infrastrukturen angepasst und erweitert werden. Im Rahmen einer integrierten Planung sind diese notwendigen Infrastrukturen, gerade bei größeren Wohnungsbauprojekten, beginnend mit den ersten Planungen systematisch einzubeziehen und ihre Erweiterung rechtzeitig umzusetzen.

- Mit Blick auf Aspekte wie Flächenverbrauch und infrastrukturelle Anbindung ist eine angemessene Ausnutzung der bestehenden Potenziale erforderlich. Berlin braucht in Teilen höhere, gleichzeitig verträgliche und qualitätsvolle Nutzungsdichten.
- Bei der Quartiersentwicklung sind angemessene Maßnahmen zur Optimierung des Mikroklimas entsprechend dem StEP Klima und dem StEP Klima KONKRET zu realisieren und verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen anzustreben, die an das öffentliche Verkehrsnetz gut angeschlossen sind. Insbesondere stadtklimatisch relevante Freiräume sind in ihrer Funktion zu sichern und zu qualifizieren.
- Beiträge zur Schaffung neuer Wohnungen und Infrastruktur sind in der ganzen Bandbreite unterschiedlicher Quartiere und Bebauungsstrukturen zu erbringen. Stadt und Stadtgesellschaft als Ganzes stehen hier in der Pflicht – auch stellvertretend für diejenigen Menschen, die erst in Zukunft in der Stadt leben werden und angemessen wohnen sollen.
- Konkret spürbar werden die Auswirkungen vor allem vor Ort bei der ansässigen Bewohnerschaft. Transparenz und Beteiligung sowie politische Unterstützung für den Neubau sind wichtige Voraussetzungen für die notwendige Akzeptanz.
- Das Berliner Umland zeigt eine eigene Wachstumsdynamik, die sich sowohl aus der endogenen Nachfrage als auch aus der Zuwanderung aus Berlin und anderen Regionen ergibt, und die in den Bevölkerungsprognosen für Berlin und Brandenburg berücksichtigt ist. Im Rahmen der landesplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten liegt die Planungshoheit für die Bauleitplanung ausschließlich bei den einzelnen Umlandgemeinden. Davon hängt auch wesentlich ab, inwieweit das Umland über die bereits berücksichtigte Entwicklung hinaus einen zusätzlichen Entlastungsbeitrag zum Berliner Wohnungsmarkt leisten kann. Die Kooperation mit den Gemeinden und den lokalen und regionalen Akteuren im Berliner Umland ist von zentraler Bedeutung, um die Entwicklung gemeinsam nachhaltig zu gestalten.

# 5 Konzept

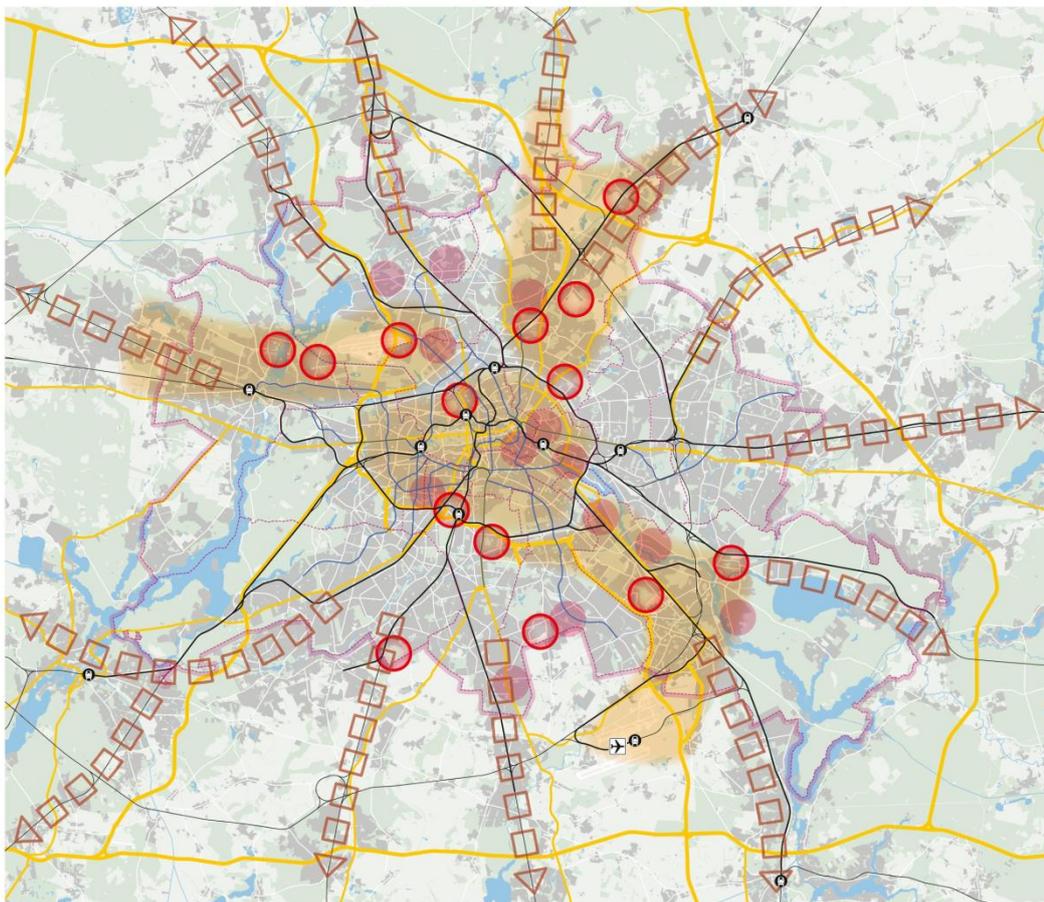
## 5.1 Räumliches Leitbild Wohnen 2030

Maßgeblich für die Entwicklung Berlins ist das Leitbild der europäischen Stadt, die sich durch eine soziale und funktionale Mischung in einem kompakten Siedlungskörper auszeichnet. In diesem Rahmen gilt zunächst das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dennoch wird, um den aktuellen wohnungspolitischen Zielen der Stadt und dem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden, zusätzlich zur baulichen Ergänzung bestehender Quartiere und zur prioritären Innenentwicklung eine maßvolle Außenentwicklung erforderlich.

**Abbildung 6: Räumliches Leitbild Wohnen**

Räumliches Leitbild

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



- |  |              |                |
|--|--------------|----------------|
| Neue Stadtquartiere                      | U-Bahn       | Flughafen BER  |
| Weiterentwicklung bestehender Siedlungen | S-Bahn       | Bundesautobahn |
| Siedlungsachsen                          | Regionalbahn | Bundesstraße   |
| Städtische Entwicklungsräume             | Fernbahnhof  |                |

**berlin**  
Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen  
Stand: 15.04.2019  
© SenStadtWohn | Referat I A

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Das prägende Grundprinzip für die räumliche Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen in Berlin und im Berliner Umland orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur, dem sogenannten Siedlungsstern, der an den radialen Schienenverkehrsverbindungen ausgerichtet ist. Dieser

Siedlungsstern, der von den beiden Ländern Berlin und Brandenburg als „Gestaltungsraum Siedlung“ landesplanerisch festgelegt ist, stellt die maßgeblichen Entwicklungsachsen innerhalb Berlins und im Berliner Umland dar. In diesem Sinn wird einerseits eine möglichst gute Anbindung an den öffentlichen Schienennahverkehr und damit eine Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs angestrebt. Andererseits können die Achsenzwischenräume als grüne Keile aus dem Landschaftsraum bis in die Innere Stadt ihre Funktion als Erholungsräume und Frischluftbahnen entfalten und gewährleisten umgekehrt einen attraktiven Zugang aus der Inneren Stadt in den freien Landschaftsraum. Das korrespondiert mit dem Konzept der „20 grünen Hauptwege“, die u.a. die Stadt mit dem freien Landschaftsraum verbinden.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung kommt auch den Belangen von Ökologie, Klima und Umwelt ein hoher Stellenwert zu, und zwar sowohl in der großräumigen Stadt-Umland-Struktur als auch kleinräumig in den Quartieren und Projekten. Dadurch werden zum einen die Voraussetzungen für die Entwicklung einer resilienten, zukunftsfähigen Stadt geschaffen, gerade unter den sich ändernden Klimabedingungen. Zum anderen trägt eine integrierte Freiflächenpolitik (Sicherung und Entwicklung von Grün- und Erholungsflächen) zu einem stabilen, lebendigen und vielfältigen Wohnumfeld bei und erhöht damit die Qualität des einzelnen Projekts und die Akzeptanz bei der Bewohnerschaft.

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 der Äußeren Stadt in den Blick, die aber dennoch im bestehenden Siedlungszusammenhang Teil der Innenentwicklung sind. Dabei handelt es sich beispielsweise um ehemalige Industrie- und Militärfächen im Rahmen der Konversion, aber auch um andere Flächen, die für ihren bisherigen Nutzungszweck nicht mehr benötigt werden.

Von den größeren Wohnungsbaupotenzialen kommt den 14 Neuen Stadtquartieren eine herausgehobene Bedeutung zu. Sie werden vorrangig und mit besonderer öffentlicher Aufmerksamkeit entwickelt. Sie sind weitgehend in vier große Entwicklungsräume eingebettet:

- Innenstadt (innerhalb S-Bahn-Ring) mit Europacity/Lehrter Straße und Südkreuz
- Entwicklungsraum nach Südosten aus der inneren Stadt über Neue Mitte Tempelhof, Wissenschaftsstadt Johannisthal/Adlershof und Köpenick zum Flughafen BER
- Entwicklungsraum nach Westen mit großen Konversionsstandorten: Nachnutzung Flughafen Tegel mit Schumacher Quartier und *Urban Tech Republic*, Insel Gartenfeld, geplanter Siemens-Campus in Siemensstadt und Wasserstadt Oberhavel
- Entwicklungsraum nach Nordosten über Michelangelostraße, ehemaliger Rangierbahnhof Pankow, Blankenburger Süden und Buch, der auch Flächenreserven für die Entwicklung der Stadt über 2030 hinaus birgt.

Im Rahmen der Stadtentwicklung sind vielfältige Flächenkonkurrenzen abzuwägen und Entscheidungen vorzubereiten. Diese Flächenkonkurrenzen sind auf der gesamtstädtischen Ebene im Sinne einer integrierten Planung über den FNP mit den entsprechenden Änderungsverfahren und in Abstimmung aller gesamtstädtischen Stadtentwicklungspläne zu lösen. Es geht um integrierte und flächensparende Lösungen, auch um multifunktionale Nutzungen von Flächen.

Über den unmittelbaren Stadt-Umland-Zusammenhang hinaus wird die Strategie des „Sprungs in die zweite Reihe“ verfolgt. Sie zielt darauf ab, die Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolitanraum, die aus Berlin über Schienenverbindungen in einer Fahrzeit von bis zu 60 Minuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), stärker in die positive Entwicklung der Hauptstadtregion einzubeziehen (nicht im Darstellungsbereich des Plans „Räumliches Leitbild“).

## 5.2 Räumliche Schwerpunkte

Der StEP Wohnen 2030 stellt die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus und der quartiersbezogenen Bestandsentwicklung dar und trifft Aussagen zu ihrer Priorisierung:

- zum einen 14 Neue Stadtquartiere,
- zum zweiten rund 30 Siedlungen der Nachkriegszeit, die für eine bauliche Weiterentwicklung besonders geeignet sind und in zwei Prioritätsstufen unterteilt sind,
- zum dritten eine zeitliche Einstufung aller Wohnungsneubaupotenziale in kurz-, mittel-, und langfristige Realisierung,
- zum vierten die Potenziale für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau,
- und (nachrichtlich) die Städtebaufördergebiete und die Sozialen Erhaltungsgebiete, in denen öffentliche Mittel zur quartiersbezogenen Bestandsentwicklung gebündelt werden.

Die Aussagen dazu werden im Folgenden näher erläutert und in verschiedenen Vertiefungsplänen räumlich differenziert dargestellt.

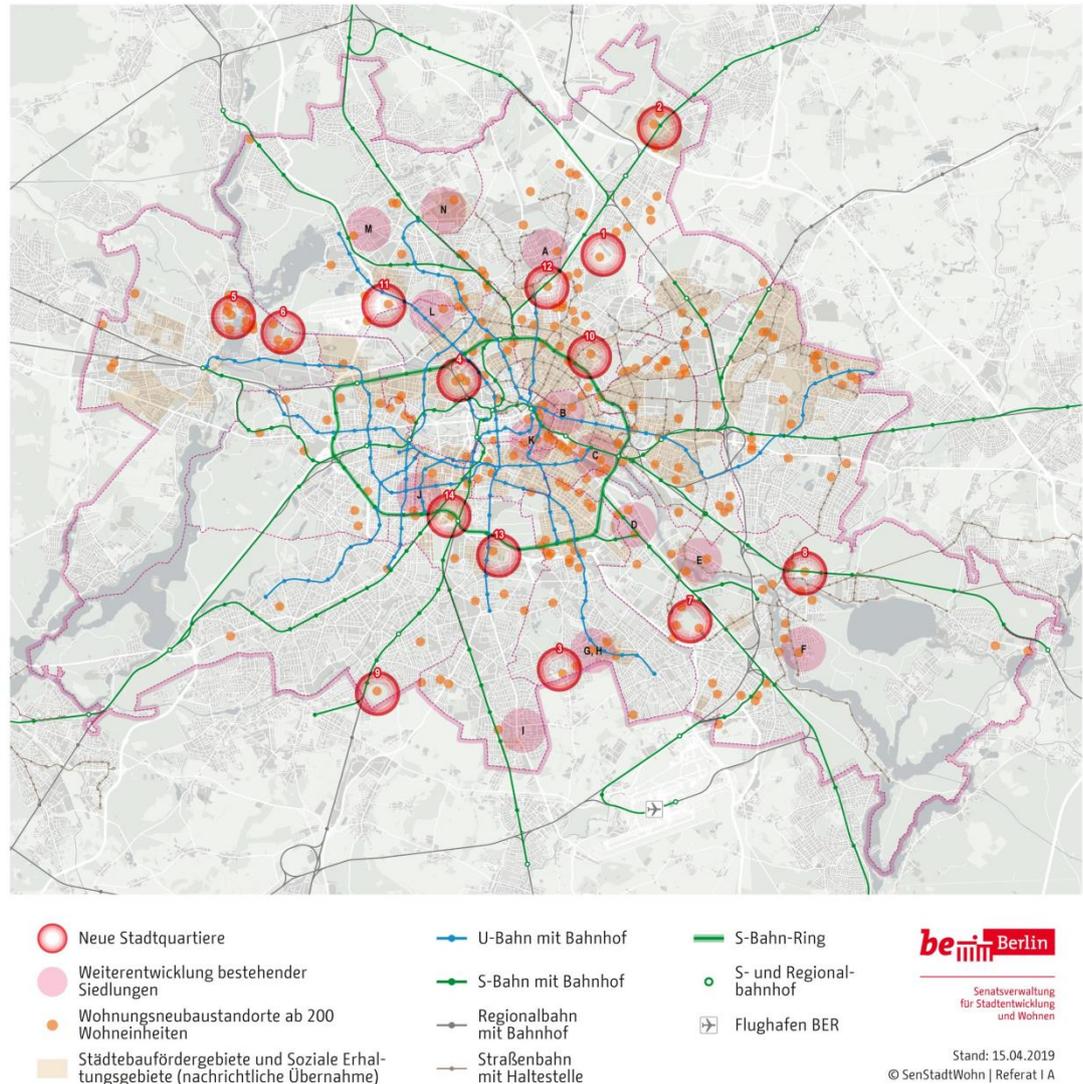
Zur besseren Übersicht und Lesbarkeit beschränkt sich der nachfolgende zusammenfassende Plan (s. nächste Seite) gegenüber den anschließenden Vertiefungsplänen auf vier wesentliche Elemente:

- **14 Neue Stadtquartiere.**
- **Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten.**
- **Weiterentwicklung bestehender Siedlungen** (Siedlungen der Priorität I).
- **Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete** (nachrichtlich).

Abbildung 3: Räumliche Schwerpunkte

## Räumliche Schwerpunkte

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

### 5.2.1 14 Neue Stadtquartiere

Zur Schaffung neuen Wohnraums entstehen 14 Neue Stadtquartiere. Sie bilden die **erste Kategorie der räumlichen Schwerpunkte**. Sie umfassen rund 20% des gesamten Neubaupotenzials und liegen weitestgehend im Bereich der vier Entwicklungsräume Innere Stadt, Nordosten, Westen und Südosten (s. Plan: Räumliches Leitbild). Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich um innerstädtische Konversionsstandorte mit brachgefallener, ehemals baulicher Nutzung. Die übrigen Standorte liegen auf zusammenhängenden unbebauten Flächen am Stadtrand. Die 14 Neuen Stadtquartiere sind wegen ihrer besonderen Bedeutung als eigene Kategorie dargestellt, setzen sich aber jeweils aus einzelnen Standorten der Wohnungsbaustandorte über 200 Wohnungen zusammen (5.2.2). Als potenzielles weiteres Neues Stadtquartier soll der beabsichtigte Siemens-Campus in Siemensstadt geprüft werden, auf dem u.a. auch mit einem Wohnungsneubauvolumen in der Größenordnung von ca. 2.000 Wohnungen zu rechnen ist.

Ein bedeutender Anteil der Flächen für die Neuen Stadtquartiere befindet sich im Landeseigentum. Damit bestehen große Spielräume für die Schaffung gemeinwohlorientierten Wohnungs-

baus. Dazu soll die Vergabe dieser Flächen hauptsächlich an städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauherren im Zuge der Grundstückseinbringung oder der Gewährung von Erbbaurechten erfolgen.

Darüber hinaus bestehen Kooperationen mit privaten Wohnungsunternehmen, indem über Grundstücksvergabe und städtebauliche Verträge die Schaffung von gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau ermöglicht wird. Auch innovative, generationenübergreifende und gemeinschaftliche Wohnformen (wie. z.B. Baugruppen/Baugemeinschaften) sollen in den Neuen Stadtquartieren unterstützt werden.

Die Neuen Stadtquartiere sind als lebendige Quartiere zu entwickeln, durch die Integration von gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen mit einer sozialen und funktionalen Mischung, grün und mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung ausgestattet. Unter Einbeziehung ihrer speziellen stadträumlichen Gegebenheiten sollen sie eine eigene Identität entwickeln und mit dem umgebenden Stadtraum in enge Beziehung treten. Neue und erweiterte Angebote der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung sowie innovative Mobilitätskonzepte sollen zugleich die umliegenden Bestandsstrukturen qualifizieren und ggf. bestehende Defizite ausgleichen.

Die Quartiere sollen flächensparend, ökologisch und in angemessener Dichte realisiert werden. Dazu gehören qualitätvolle Freiräume und eine Architektur, die durch ökologisches Bauen und Energieeffizienz auch den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung trägt. Zur Sicherung einer hohen Qualität sowohl des Städtebaus als auch der Architektur und der Freiräume sollen gemeinsame und quartiersspezifische Leitlinien sowie Wettbewerbe und gutachterliche Verfahren durchgeführt werden.

Der Bau neuer Stadtquartiere erfordert lange Planungsvorläufe und hohe Investitionssummen für die Schaffung neuer Infrastrukturen. Zentrale Herausforderungen sind die Sicherung der Finanzierung, die frühzeitige Einleitung aller erforderlichen Planungsschritte, die rechtzeitige Herstellung der erforderlichen technischen, verkehrlichen, sozialen und grünen Infrastrukturen sowie eine frühzeitige Einbindung der betroffenen Akteure und Anwohner.

### Beispiel: Neues Stadtquartier Johannisthal/Adlershof – Wohnen am Campus

Bezirk: Treptow-Köpenick

Bauherren: Städtische Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und private Investoren

Innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Johannisthal/Adlershof entsteht ein neues Wohnquartier. 2.000 Wohneinheiten mit Schwerpunktsetzung auf studentischem und familienorientiertem Wohnen sowie Sonderwohnformen sind bereits realisiert. Weitere ca. 3.000 Wohnungen und soziale Infrastruktureinrichtungen sind in Realisierung und Planung.



Technologiepark und Wohnquartier Adlershof

Quelle: WISTA.Plan GmbH. Foto: Dirk Laubner

Seit der Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Berlin-Johannisthal/Adlershof in den 1990er Jahren wird die Entwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes zum integrierten urbanen Stadtteil im Südosten Berlins vorangetrieben.

Das Land Berlin hat den Grunderwerb und die Altlastensanierung der Konversionsfläche, sowie den Bau der öffentlichen Infrastruktur und die äußere Erschließung an den Entwicklungsträger Adlershofer Projekt GmbH übertragen. Durch den Entwicklungsträger werden die baureifen Grundstücke mit Planungsrecht an städtische, genossenschaftliche und private Akteure verkauft. Die städtebaulichen Zielsetzungen sind in Bebauungsplänen festgesetzt.

Das Areal rund um den ehemaligen Flugplatz Johannisthal diente in der DDR als großflächiger Industrie- und Forschungsstandort. Nach der Wende wurde 1993 ein Masterplan für eine städtebauliche Neugestaltung des Gebiets als urban geprägter Wissenschaftsstandort mit Arbeiten, Wohnen und einem zentralen Landschaftspark erarbeitet. Zunächst wurden jedoch nur wenige der geplanten 5.000 Wohneinheiten realisiert. 2013 erfolgte die Grundsteinlegung für das Wohnquartier „Wohnen Am Campus I“ südöstlich des Landschaftsparks mit 17 Bauprojekten. Auf 14 Hektar entstand ein urbanes Wohnquartier mit einer Mischung aus Geschosswohnungsbau, Townhouses und Stadtvillen. 1.600 Miet- und Eigentumswohnungen sowie 400 Studentenapartments wurden durch private Bauträger und Baugruppen sowie städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften errichtet. Läden und Restaurants entlang der Haupteinfahrstraße sichern zudem eine funktionale Mischung.

Die Vergabe der Grundstücke für den Wohnungsbau erfolgte primär nach der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und architektonischen Qualität der Konzepte. Besonderen Wert legte der Entwicklungsträger auf Wohnungsbauprojekte mit nachhaltigen Energiekonzepten und den Umgang mit dem ruhenden Verkehr. Um eine einseitige Orientierung des Quartiers in der Bewohner- und Sozialstruktur zu vermeiden, wurde bei der Vergabe auf eine Mischung der Anbieter, Konzepte und Typologien, Preise und Vertriebswege sowie der Bewirtschaftungskonzepte geachtet. Bei den Direktvergaben an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurden Kaufverträge nur nach Vorlage von städtebaulich-architektonischem Konzept geschlossen. Die räumliche und gestalterische Qualität wird durch den Bebauungsplan gesichert. Städtebauliche Gutachterverfahren mit begleitender Bürgerbeteiligung wurden zur Ermittlung eines überzeugenden Grundkonzepts für die nachhaltige Entwicklung des Wohnquartiers durchgeführt.

Die öffentliche Erschließung, Sport- und Freizeitflächen in Grünanlagen zur Erhöhung der Wohnqualität und die Errichtung von zwei Kindertagesstätten wurden durch das Land Berlin über das Treuhandvermögen finanziert. Die Errichtung und Kostenübernahme von drei weiteren Kindertagesstätten durch private Träger ist über städtebauliche Verträge gesichert. Zudem wird der Bau einer Gemeinschaftsschule durch den Entwicklungsträger über einen Bebauungsplan vorbereitet.

Derzeit befinden sich die beiden Wohnprojekte der landeseigenen HOWOGE „Wohnen am Campus II“ (400 WE) und „Straße am Flugplatz“ (310 WE) sowie das Generationen-Wohnprojekt „VivaCity Adlershof“ in der Realisierung. Insgesamt wurden bzw. werden somit von den etwa 2.300 realisierten oder sich aktuell in Realisierung befindlichen Wohnungen fast zwei Drittel von gemeinwohlorientierten Akteuren errichtet. Dieser Fokus auf gemeinwohlorientiertes Wohnen soll sich auch in Zukunft fortsetzen. So ist aktuell die Entwicklung der Gewerbebrache „Müller-Erben“ am Segelfliegerdamm als gemischt genutztes Stadtquartier in der Planung.

## 5.2.2 Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten

Die vielfältigen Flächen mit einem Potenzial für mindestens 200 Wohneinheiten sind nach §7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Sie bilden deshalb die **zweite Kategorie der räumlichen Schwerpunkte**. Sie sind – mit einem gewissen Schwerpunkt im östlichen Stadtgebiet – räumlich dispers verteilt und tragen so zu einer ausgewogenen Verteilung der Wohnungsentwicklung in der gesamten Stadt bei. Die Standorte sind weitgehend in bestehende Strukturen eingebunden, i.d.R. infrastrukturell gut erschlossen und machen in der Summe einen großen Teil des Wohnungsbaupotenzials aus. Ihre Aktivierung kann auch einen Beitrag zur Stadtreparatur leisten.

Der landeseigene Anteil dieser Potenzialflächen bietet Möglichkeiten, unter gezielter Einbeziehung von städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und anderen Wohnungsmarktakteuren gemeinwohlorientierten Wohnraum zu schaffen und durch Mischformen auf geeigneten Standorten kombinierte Projekte aus Wohnen und sozialer Infrastruktur zu generieren.

Der Großteil der Standorte liegt allerdings auf privaten Flächen. Um den erforderlichen Umfang bezahlbarer Wohnungen zu schaffen, ist auch auf den Flächen im privaten Eigentum ein substanzieller Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau erforderlich, beispielsweise im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Neben den großen Wohnungsneubaustandorten haben auch die kleinteiligen Wohnungsbauprojekte in der Gesamtbetrachtung nach wie vor große Bedeutung. Das ergibt sich aus dem Gesamtumfang dieser Potenziale und ihrer Verteilung über die gesamte Stadt, wobei auch hier ein größerer Anteil in den östlichen Berliner Bezirken liegt. Die vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen, wie z.B. soziale Infrastrukturen, können mitgenutzt werden, reichen aber möglicherweise bei einer kleinräumigen Häufung von Wohnungsbauprojekten nicht mehr aus. Kleinere Projekte haben i.d.R. kürzere Realisierungszeiträume als großflächige bauliche Entwicklungen.

### Beispiel: Die Treskow-Höfe – Quartier für alle Generationen

Bezirk: Lichtenberg  
 Bauherrin: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die Treskow-Höfe wurden durch die HOWOGE als zukunftsweisendes Wohnprojekt für generationsübergreifendes und bezahlbares Wohnen auf dem ehemaligen Gelände der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) in Karlshorst realisiert. Sie gelten als Beispiel für schnelle und kostengünstige Umsetzung von bezahlbarem, energieeffizientem und sozial durchmischtem Wohnen.



Treskow-Höfe:  
 Wohnprojekt für bezahlbares, energieeffizientes und sozial durchmischtes Wohnen.

Quelle: HOWOGE. Foto: Andreas Süß

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

Bereits 2011 erwarb die HOWOGE das 2,7 ha große Areal vom landeseigenen Liegenschaftsfonds. Zuvor war das Hochschulareal mit einem Studentenwohnheim aus den 1960er Jahren bebaut, das seit den 1990er Jahren leer stand. Mit der Ausschreibung eines europaweiten Architekturwettbewerbs mit integriertem Generalübernehmer-Verfahren legte die HOWOGE einen entscheidenden Grundstein für eine kurze Realisierungszeit und niedrige Baukosten. Schon mit der Ausschreibung definierte die HOWOGE durch ein Wohnungsbewertungssystem enge Vorgaben für die Neubauwohnungen, wodurch Planungsprozesse vereinfacht und Standards für ein qualitativvolles sowie kosteneffizientes Bauen gesetzt wurden. Das Wettbewerbsverfahren sicherte die geforderte städtebauliche Qualität.

Der Standort ist mit seiner verkehrsgünstigen Lage gut erschlossen und baut auf die vorhandene soziale, technische und grüne Infrastruktur auf. Die Nahversorgung ist abgesichert. Baulich fügen sich die Treskow-Höfe durch die Blockrandzeile und die großzügigen öffentlich zugänglichen Innenhöfe in die benachbarte Siedlungsbebauung der 1920er Jahre ein.

Acht Neubauten mit 378 Mietwohnungen und das sanierte ehemalige Studentenheim mit 36 Mietwohnungen bieten Wohnraum für Mieter aller Alters- und Einkommensstufen. Durch flächeneffiziente Grundrisse der Wohnungen wurden Mietpreise von 7,00 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter erreicht sowie durch eine hohe Energieeffizienz niedrige Nebenkosten ermöglicht. Zehn Prozent der Wohnungen sind Transferleistungshaushalten vorbehalten. Das generationsübergreifende Nutzungskonzept integriert altersgerechte Wohnungen, Senioren-Wohngemeinschaften, eine Kita für 90 Kinder sowie sieben Einzelhandelsgeschäfte. Die Wohnungen wurden ohne Förderdarlehen des Landes Berlin realisiert, da diese erst seit 2014 zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Anspruch genommen werden können.

### **Vertiefungsplan: Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale**

Der Vertiefungsplan zeigt die Neubaupotenziale ab 50 Wohneinheiten in ihrer stadträumlichen Verteilung, nach zeitlicher Realisierbarkeit und nach überwiegendem Eigentumsverhältnis (privat bzw. landeseigen).

Die Potenziale sind in drei Größenklassen dargestellt:

- 50 bis 199 Wohneinheiten (WE).
- 200 bis 999 WE.
- 1.000 WE und mehr.

Die zeitliche Einschätzung der Realisierbarkeit ist auf der Grundlage des WoFIS farblich differenziert dargestellt:

- grün: kurzfristig (realisierbar binnen 3 Jahren einschl. Projekten in Realisierung).
- gelb: mittelfristig (realisierbar binnen 7 Jahren).
- rot: langfristig (realisierbar binnen 12 Jahren).
- blau: Potenzialflächen mit Prüfauftrag.

Die Eigentumsverhältnisse sind durch die Form der Symbole unterschieden:

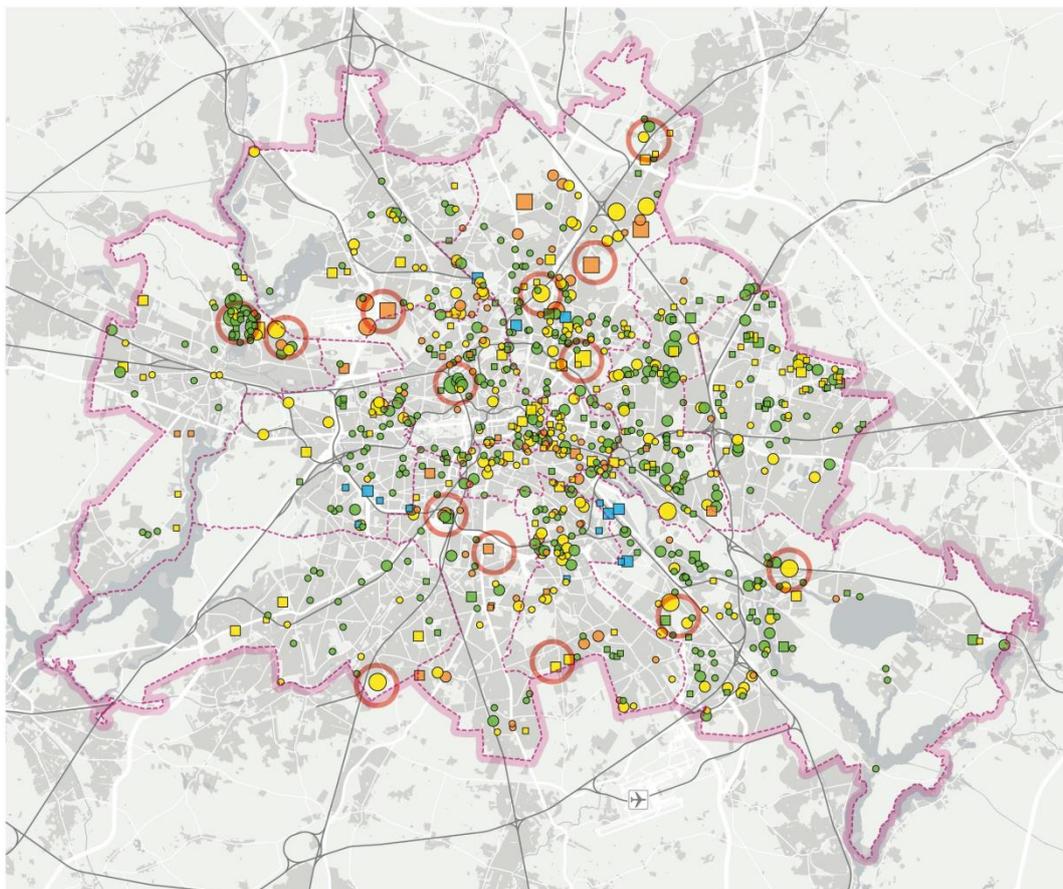
- Kreis: überwiegend privat (einschließlich Genossenschaften).
- Quadrat: überwiegend landeseigen.

Die großen Kreise kennzeichnen die 14 Neuen Stadtquartiere.

Abbildung 7: Vertiefungsplan Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale

Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



Wohnungsneubaupotenziale ab 50 Wohneinheiten (WE)

- 50 - 199 WE
- 200 - 999 WE
- 1.000 und mehr WE
- Überwiegend landeseigen\*
- Überwiegend nicht landeseigen\*

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

Neue Stadtquartiere

- Standorte

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

Verkehr

- Bahnstrecke
- ✈ Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße



Stand: 15.04.2019  
© SenStadtWohn | Referat I A

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

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 bzw. wo Möglichkeiten einer dauerhaften Sicherung bisher ungesicherter landeseigener Kleingärten bestehen. Dabei ist die Notwendigkeit zu berücksichtigen, im Land Berlin in ausreichendem Umfang gemein-

wohlorientierten Wohnraum zu errichten. Durch eine aktive Ankaufspolitik müssen zusätzlich neue Grundstücke für Wohnungsbau und Ersatzgärten gewonnen werden.

### 5.2.3 Weiterentwicklung bestehender Siedlungen

Die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen bildet die **dritte Kategorie der räumlichen Schwerpunkte**. Entsprechend dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Flächen und der Nutzung vorhandener Strukturen ist die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen ein konsequenter Ansatz.

In diesem Potenzialtyp bestehen große Anteile an landeseigenem oder genossenschaftlichem Eigentum. Das eröffnet zum einen besondere Chancen auf gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, und bietet zum anderen den Vorteil einer vorhandenen infrastrukturellen Erschließung und relativ geringer Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das betrifft im Besonderen die Siedlungen, die in der Zeit von 1949 bis 1992 entstanden sind. Sie liegen sowohl in innerstädtischen Lagen (v.a. Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre) als auch in Stadtrandlagen (v.a. Siedlungen der 1960er bis 1980er Jahre). Sie zeichnen sich in der Regel durch eine gute stadträumliche Einbindung und ÖPNV-Erschließung aus.

In Abstimmung zwischen Senatsverwaltung, Bezirken, städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und anderen Akteuren wurden ca. 30 Schwerpunkte für die Weiterentwicklung von Nachkriegssiedlungen in zwei Prioritätsstufen bestimmt. Wesentliche Auswahlkriterien waren u.a. ein relevantes Potenzial an zusätzlichen Wohnungen, eine gute ÖPNV-Anbindung sowie größere Anteile an städtischen oder genossenschaftlichen Wohnungsbeständen.

Bislang liegen nur für wenige der Siedlungen konkrete Planungen vor, weshalb eine Quantifizierung der Potenziale noch nicht möglich ist. Deshalb sollten in den nächsten Jahren entsprechende quartiersbezogene Konzepte erarbeitet werden.

Die ausgewählten Schwerpunkte weisen unterschiedliche Charakteristika auf: In einigen Bereichen existieren bereits erste Planungen, und die Umsetzung zur Entwicklung von neuen Wohnungen hat schon eine konkrete Ausprägung und einen räumlichen Bezug. In anderen Bereichen stehen strategische Untersuchungen und eine Auseinandersetzung mit Möglichkeiten und Hemmnissen in den Quartieren im Vordergrund. Das erfordert ein unterschiedliches strategisches und planerisches Vorgehen.

Die ausgewählten Schwerpunkte wurden in zwei Prioritätsstufen unterteilt:

#### Priorität I: Untersuchungsgebiete:

Es besteht Konsens zwischen zentralen Akteuren (insbesondere Bezirke, Senatsverwaltung, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, private Unternehmen) im Hinblick auf eine städtebauliche Weiterentwicklung, oder Planungen werden bereits durchgeführt.

#### Priorität II: Prüfgebiete:

Aufgrund der städtebaulichen Struktur liegt eine grundsätzliche Eignung für eine Weiterentwicklung und Ergänzung vor. Für diese Siedlungen steht die strategische Klärung der Rahmenbedingungen im Vordergrund.

Ziel ist es, für die ausgewählten Siedlungen beider Prioritätsstufen die Schaffung neuer Wohnungen durch Aufstockung, Anbauten und Ergänzungsbauten zu beschleunigen. Die Entwicklung soll jeweils auf der Grundlage eines schlüssigen integrierten Gesamtkonzepts für das

Quartier erfolgen. Die Schaffung gemeinwohlorientierten Wohnraums soll v.a. mit dem Bau städtischer und genossenschaftlicher Mietwohnungen, ergänzt durch private Eigentümer, erreicht werden. Die integrierte Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen bietet die Chance, nicht nur das Wohnungsangebot bedarfsgerecht zu qualifizieren und um bislang fehlende Angebote (z.B. barrierefrei nutzbare Wohnungen) zu ergänzen, sondern auch die bestehenden Infrastrukturen aufzuwerten und das Wohnumfeld den aktuellen Anforderungen und Bedarfen anzupassen und nachhaltig zu entwickeln. Insgesamt gilt es, eine Balance zwischen der Schaffung neuen Wohnraums und dem Erhalt bzw. der gezielten Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten der einzelnen Siedlungen zu finden. Durch die Bündelung von Maßnahmen in den ausgewählten Schwerpunkten werden die Koordination und der gezielte Einsatz geeigneter Instrumente erleichtert.

Kleinteilige Entwicklungen scheinen vordergründig einfach realisierbar, erweisen sich aber oft als herausfordernd, denn sie führen häufig zu Akzeptanzproblemen in der ansässigen Bewohnerschaft. Das kann in der Veränderung des Siedlungscharakters, dem Verlust von Freiflächen und Stellplätzen durch Neubaumaßnahmen, in der Sorge um eine Überlastung der bestehenden Infrastruktur oder um Eingriffe in die etablierten Nutzungsmuster o.a. begründet sein. Dabei können durch die Weiterentwicklungsmaßnahmen auch vorhandene Infrastrukturen und Nahversorgungsangebote gesichert und aufgewertet werden.

Eine frühzeitige Einbindung der Bewohnerschaft kann unnötige Widerstände vermeiden und damit den Planungs- und Umsetzungsprozess beschleunigen. Zudem werden die Ergebnisse bedarfsgerechter ausfallen. Für die Nachbarschaft muss ein Mehrwert erkennbar sein. Es geht um eine ganzheitliche Entwicklung von Bestands- und Neubebauung. Die für eine Beteiligung erforderlichen Ressourcen sind von Anfang an einzuplanen.

Die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen ist eine komplexe Aufgabe, an der zahlreiche verschiedene Akteure beteiligt sind, insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Träger, die gemeinsam und im Konsens mit Bezirken und Senat bei der Umsetzung gefordert sind. Dabei ist in weiteren Verfahrensschritten je nach individueller Ausgangslage der einzelnen Siedlungen die Aufgabenverteilung und das konkrete Vorgehen zu klären und festzulegen.

**Beispiel: Quartier Mariengrün - Eine Großsiedlung erfindet sich neu**

Bezirk: Tempelhof-Schöneberg  
 Bauherr: degewo

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



Quartier Mariengrün:

Mietwohnungsneubau fügt sich in die Bestandstruktur der Wohnsiedlung in der Waldsassener Straße ein

*Quelle: degewo. Foto: Tina Merkau*

Am südlichen Berliner Stadtrand ergänzte die degewo ihren Wohnungsbestand aus den frühen 1970er Jahren in der Siedlung Mariengrün um zwei Neubauten. Das innerhalb von zwei Jahren Planungs- und Realisierungszeit fertiggestellte Wohnhaus mit 52 barrierefreien Wohnungen war der erste Mietwohnungsneubau eines städtischen Wohnungsunternehmens in Berlin seit zehn Jahren. Nach Abriss eines Parkhauses entstand 2016 ein weiterer achtgeschossiger Neubau mit 82 Mietwohnungen am Tirschenreuther Ring.

Der Neubau entstand auf Baugrundstücken im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, wodurch die Wohnungen zu einer Durchschnittsmiete von 8,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter vermietet werden konnten. Die Bauweise als KfW-Effizienzhaus 55 sichert zusätzlich vergleichsweise niedrige Energiekosten. Der zweite Neubau am Tirschenreuther Ring liegt bei einer durchschnittlichen Miete von 6,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter. Ermöglicht wurde das durch die vollständige Finanzierung aus den Mitteln des Wohnungsneubauförderungsprogramms des Landes Berlin, das 2014 eingeführt wurde. Die Neubauten wurden durch das hauseigene Planungsbüro der degewo realisiert, wodurch Abläufe beschleunigt und Baunebenkosten gesenkt wurden, was sich in den niedrigen Mieten widerspiegelt.

Die Neubauten ergänzen den vorhandenen Wohnungsbestand der degewo (rund 2.500 WE im Quartier) um Wohnraum für Singles, junge Familien und Senioren und sind in einem integrierten Quartierskonzept zum Generationenwohnen eingebettet. Neben der energetischen Sanierung und Anpassung des Wohnungsbestands wurden die bestehenden Infrastrukturen, Nahversorgung und das Wohnumfeld den aktuellen Anforderungen und Bedarfen angepasst und nachhaltig weiterentwickelt.

Mit dem Ziel einer guten Nachbarschaft findet seit der Erstellung des Quartierskonzeptes 2011 eine stetige Beteiligung und Kommunikation mit den Anwohnern statt. Die frühzeitige Beteiligung und der enge Dialog durch das von der degewo finanzierte Stadtteilmanagement schafften Verständnis und hohe Akzeptanz unter den Bewohnern für die Baumaßnahmen.

## Vertiefungsplan: Weiterentwicklung bestehender Siedlungen

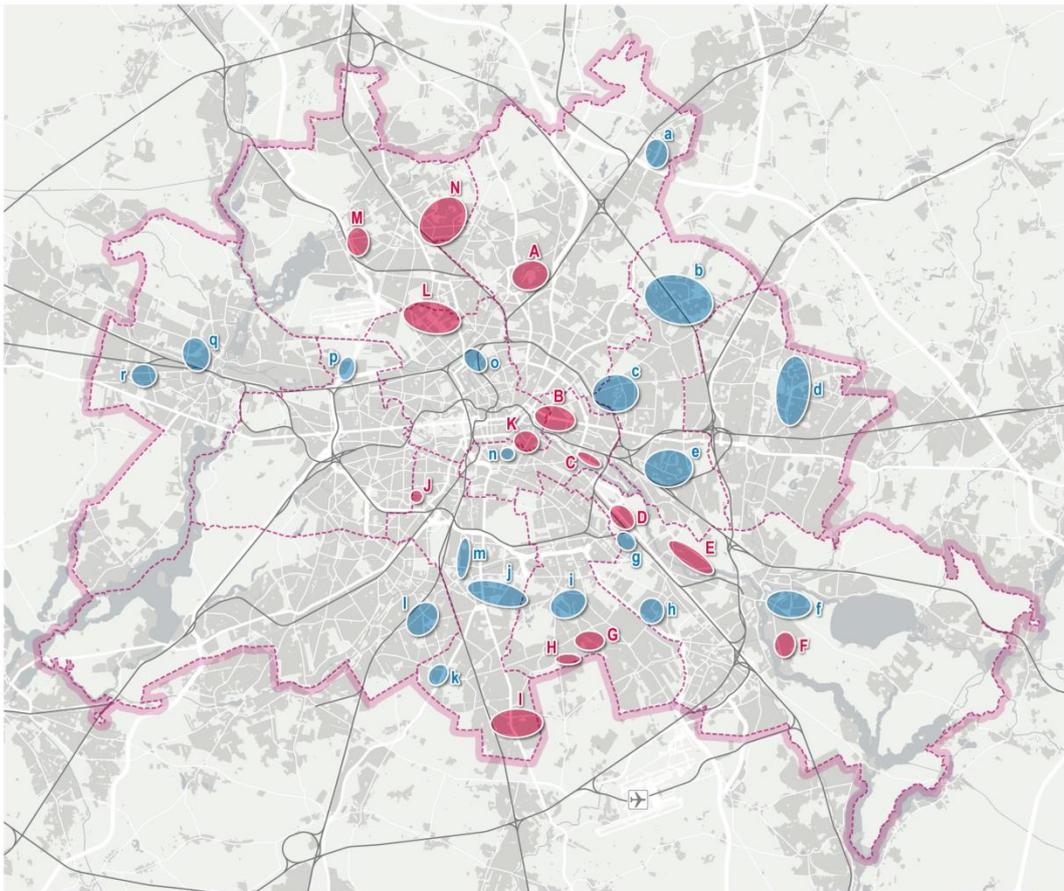
Der Vertiefungsplan zeigt die Schwerpunktbereiche nach zwei Prioritätsstufen:

- **Priorität I, rot, gekennzeichnet in Großbuchstaben:** Untersuchungsgebiete, bei denen Konsens im Hinblick auf eine städtebauliche Weiterentwicklung besteht oder bereits Planungen laufen.
- **Priorität II, blau, gekennzeichnet in Kleinbuchstaben:** Prüfgebiete, bei denen eine grundsätzliche Eignung für eine Weiterentwicklung vorliegt, aber noch Rahmenbedingungen zu prüfen sind.

**Abbildung 8: Vertiefungsplan Weiterentwicklung bestehender Siedlungen**

### Weiterentwicklung bestehender Siedlungen

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



**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.

**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.

**Verkehr**

— Bahnstrecke

✈ Flughafen BER

— Bundesautobahn

— Bundesstraße



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Stand: 15.04.2019

© SenStadtWohn | Referat I A

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

## 5.2.4 Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau

Bezahlbarer Wohnungsbau ist die zentrale Herausforderung. Deshalb soll die Hälfte des Wohnungsneubaus bis 2030 im gemeinwohlorientierten Sektor entstehen. Das bedeutet rund 100.000 Wohnungen, die von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, den Wohnungsbaugenossenschaften und anderen gemeinwohlorientierten Trägern errichtet werden, aber

auch von sonstigen privaten Bauherrn, vor allem im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Bis zu 80.000 Wohnungen können im gemeinwohlorientierten Sektor über Projekte der städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften sowie über landeseigene Flächen derzeit konkret benannt werden. Hinzu kommen ca. 10.000 Wohnungen, für die eine Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung oder des besonderen Städtebaurechts bereits vereinbart oder mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

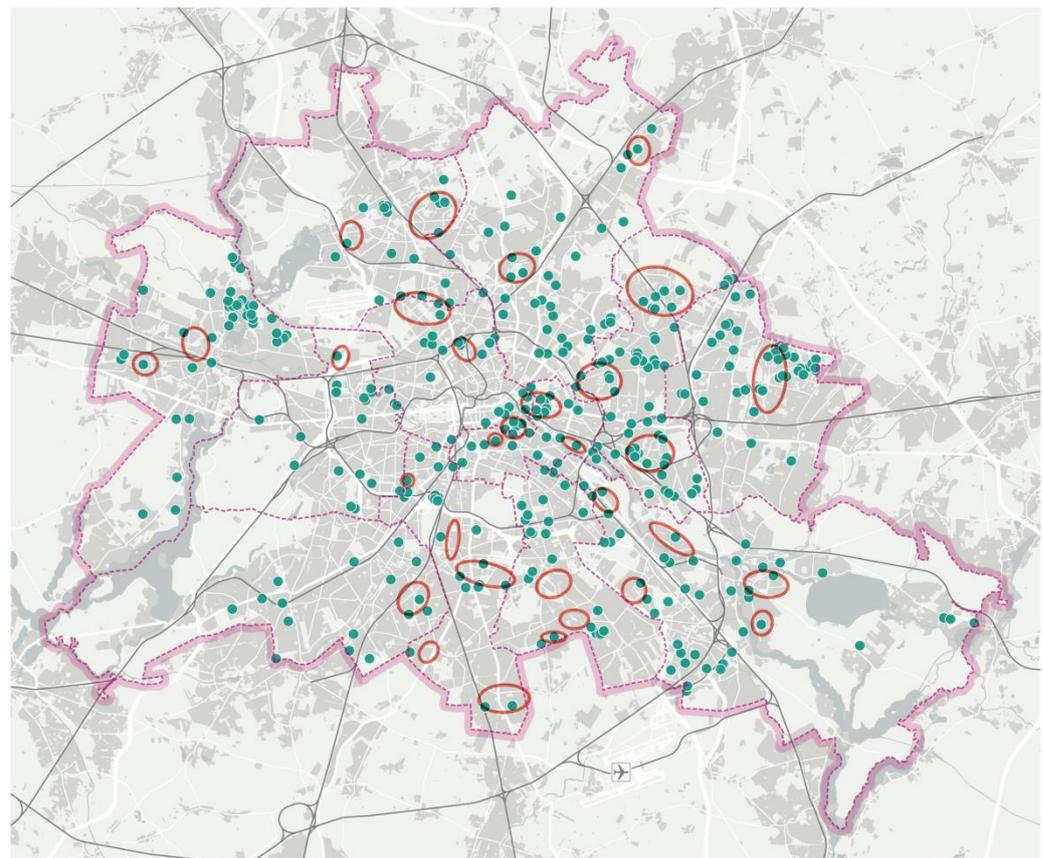
Voraussetzung ist allerdings, dass die Potenziale in vollem Umfang umgesetzt werden können. Das ist vor allem deshalb von Bedeutung, weil darin auch Flächen enthalten sind, die im stadtpolitischen Diskurs noch umstritten sind. Sollten diese Flächen nicht realisiert werden können, verringert sich das gemeinwohlorientierte Potenzial entsprechend.

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

**Abbildung 9: Vertiefungsplan Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau**

**Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau**

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



**Wohnungsneubaustandorte ab 50 Wohneinheiten**

● Überwiegend gemeinwohlorientierter Wohnraum und/oder Anwendung „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“\*\*

**Weiterentwicklung bestehender Siedlungen**

○ Priorität I und Priorität II  
\*) ab 50 Wohneinheiten bzw. über 50% der Fläche

**Verkehr**

— Bahnstrecke  
✈ Flughafen BER  
▬ Bundesautobahn  
▬ Bundesstraße



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Stand: 15.04.2019  
© SenStadtWohn | Referat I A

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Vertiefungsplan zeigt eine Annäherung an die gemeinwohlorientierten Neubaupotenziale in zwei Ebenen:

- Die im Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) derzeit enthaltenen gemeinwohlorientierten Potenzialflächen (Vorhaben landeseigener Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sowie weitere Potenziale auf landeseigenen Flächen), sowie Standorte, für die das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eingesetzt wird oder voraussichtlich zur Anwendung kommt (d.h. ein städtebaulicher Vertrag bereits geschlossen oder die Grundzustimmung erteilt ist).
- Die Schwerpunktbereiche der baulichen Weiterentwicklung bestehender Siedlungen (Priorität I und II).

## 5.2.5 Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete

Von großer Bedeutung für die aktuelle und künftige Wohnraumversorgung ist neben dem umfangreichen Neubau auf neuen Flächen und in bestehenden Siedlungen auch die Entwicklung des derzeitigen Wohnungsbestands insgesamt und des Wohnumfelds. Die Gebiete der Städtebauförderung und die Sozialen Erhaltungsgebiete nach §172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB (die sog. „Milieuschutzgebiete“) bilden deshalb eine **weitere Kategorie der räumlichen Schwerpunkte**.

Ziel der Maßnahmen in den Städtebaufördergebieten ist es, die bestehenden Quartiere unter soziostrukturellen und städtebaulichen Aspekten bedarfsgerecht weiterzuentwickeln bzw. vor Fehlentwicklungen zu schützen. Dazu werden die vorhandenen Qualitäten behutsam und unter Berücksichtigung der Interessen der Bewohnerschaft gestärkt und ausgebaut sowie – wo möglich und sinnvoll – Synergien mit den geplanten Neubauvorhaben hergestellt. Gleichzeitig werden soziostrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft frühzeitig erfasst, und es soll negativen Entwicklungen, wie z.B. Verdrängungsprozessen, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in Sanierungs- und Sozialen Erhaltungsgebieten durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden.

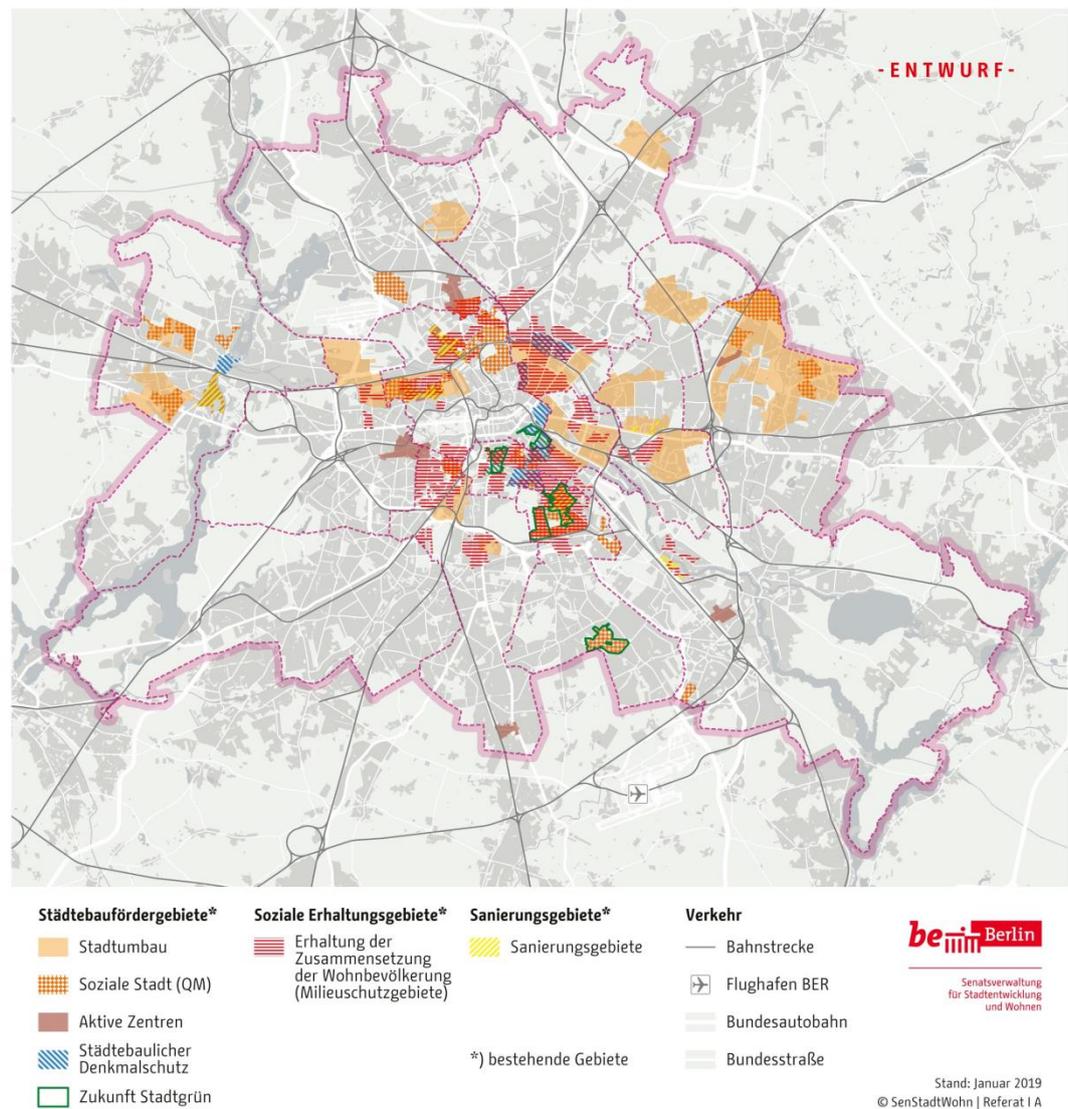
Die Identität der unterschiedlichen Quartiere wird erhalten, die soziale und funktionale Mischung wird gestärkt und gefördert. Bestehende Infrastrukturangebote und die Qualitäten des Wohnumfelds werden gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut, sowie einer potenziellen Überlastung der Infrastruktur durch gezielte Maßnahmen entgegengewirkt. Der Ausrichtung der sozialen Infrastruktur auf Mehrfachnutzungen und mehr Flexibilität für sich ändernde Bedarfe kommt verstärkte Bedeutung zu. Gleichzeitig werden die Bestandsquartiere an die zukünftigen Bedarfe angepasst, die durch eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur (z.B. demografischer Wandel) oder der ökologischen Rahmenbedingungen (Klimawandel) erforderlich werden.

Eine wesentliche Handlungsgrundlage in der Städtebauförderung sind Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEKs) und Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzepte (IHEKs). Dazu gehört ein entsprechendes Durchführungsmanagement. Ergänzend müssen Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen im Rahmen energetischer Quartierskonzepte eine ausgewogene Balance zwischen energetischer Optimierung einerseits und sozialen, wirtschaftlichen und baukulturellen Belangen andererseits finden. Wesentliche Rahmenbedingungen für die Maßnahmenausgestaltung liegen jedoch in der Zuständigkeit des Bundes, z.B. über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder die Umlagemöglichkeit der Modernisierungskosten auf die Miete.

Abbildung 10: Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete

Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Vertiefungsplan zeigt zum einen die aktuell festgelegten Gebiete der Städtebauförderung differenziert nach den verschiedenen Programmen (Stand Ende 2018):

- Soziale Stadt.
- Stadtbau.
- Städtebaulicher Denkmalschutz.
- Aktive Zentren.
- Zukunft Stadtgrün.

Zum anderen sind die Sanierungsgebiete sowie die Ende 2018 bestehenden 56 Sozialen Erhaltungsgebiete nach § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB, die sogenannten „Milieuschutzgebiete“ dargestellt.

Aktuell laufen Vorbereitungen zur Festlegung neuer Städtebauförderungs- und Sanierungsgebiete. Die Kulisse der Sozialen Erhaltungsgebiete befindet sich in stetiger Erweiterung.

## 5.3 Zentrale Handlungsfelder

Das räumliche Leitbild und die räumlichen Schwerpunkte der Neubau- und Bestandsentwicklung machen deutlich, wo sich die künftige Wohnungsbauentwicklung in der Stadt schwerpunktmäßig vollziehen kann. Die Flächenpotenziale in der Stadt reichen rechnerisch aus, um den notwendigen Bedarf an neuen Wohnungen zu decken.

Entscheidend ist nun zum einen, dass der Wohnungsbau im erforderlichen Umfang tatsächlich realisiert wird, zum zweiten, dass der Wohnungsbau bedarfsgerecht, d.h. 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, Stetigkeit und langem Atem eine langfristige strategische Zukunftssicherung betreibt.

**Deshalb werden für den StEP Wohnen 2030 drei Handlungsfelder als entscheidend angesehen:**

1. Die **Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale**.
2. Die **Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen**.
3. Die **strategische Zukunftssicherung** der Wohnungsbauentwicklung in der Stadt.

Im Folgenden werden für die drei Handlungsfelder zunächst jeweils kurz die Ziele und die Herausforderungen und Zielkonflikte dargestellt. Anschließend werden einerseits die Instrumente und Maßnahmen benannt, die in Berlin bereits erfolgreich angewandt werden, und andererseits der weitere Handlungsbedarf, der als erforderlich angesehen wird.

### 5.3.1 Handlungsfeld I: Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale

#### Ziele:

- Neubau von 194.000 Wohnungen bis 2030.
- Beschleunigung der Schaffung von Planungs- und Baurecht.
- Beschleunigte Umsetzung des Baurechts (Realisierung).
- Größere Akzeptanz für Neubau in der Stadtgesellschaft.
- Ausgewogene stadträumliche Verteilung.
- Sicherung und Weiterentwicklung der technischen, verkehrlichen, sozialen und grünen Infrastruktur.

#### 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 zwischen Quantität und Schnelligkeit vs. 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.
- Clearingstelle.
- Jour fixe Neubau (regelmäßige Abstimmungsgespräche zwischen Senats- und Bezirksverwaltungen sowie zwischen Senatsverwaltung und städtischen Wohnungsbaugesellschaften).
- Personelle Verstärkung in den Planungs-, Bau- und Umweltverwaltungen.
- Baukollegium und Wettbewerbe.
- Handbuch Partizipation.
- Leitlinien der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die Partizipation.

### Planerisch:

- Flächennutzungsplan.
- Bebauungspläne.
- Stadtentwicklungspläne.
- Teilräumliche Konzepte.
- Integrierte Planungskonzepte für Neubauquartiere.
- Soziale Infrastrukturkonzepte der Bezirke.
- Fachplanungen für den Bereich Jugendhilfe und Schule, u.a. 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 einzelnen der hier genannten Instrumente und Maßnahmen weitere Einzelmaßnahmen enthält.
- Der **Bauüberhang** soll schnellstmöglich abgebaut werden. Das gilt insbesondere für bereits genehmigte Bauvorhaben, die noch nicht begonnen worden sind. Um spekulatives Zurückhalten oder Weiterveräußern genehmigter Projekte zu vermeiden, werden die Bezirke werden dabei unterstützt, ggfs. **Baugebote** auszusprechen.
- Zur **Schaffung von Baurecht** sind, soweit erforderlich, geeignete **Instrumente des Städtebaurechts** gezielt einzusetzen, z.B. **Umlegung, Baulanderschließungsfonds, Öko-Konten**.
- Eine weitere **Überfrachtung der Bebauungsplanverfahren** ist im Grundsatz zu vermeiden.
- Die Anwendung der **Vorkaufsrechtsverordnung** soll als Planungsinstrument intensiviert werden. In bestimmten Konstellationen soll eine Festlegung von Vorkaufsrechtsgebieten erfolgen, bevor konkrete städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind.
- Bei der Entwicklung des Wohnungsbestands spielen kleinteilige Maßnahmen wie **Dachausbau** oder **Aufstockung** eine größere Rolle. Um diese flächenschonende Art der Schaffung von Wohnraum zu erleichtern, wird der Senat Maßnahmen zu den genehmigungsrechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergreifen, z.B. eine Aufzugskomponente in das Neubauförderprogramm (WFB 2018) aufnehmen und ein Pilotprojekt zur Aufstockung starten.
- Das Bundesverfassungsgericht hat den Gesetzgeber aufgefordert, die Vorschriften für die Bemessung der **Grundsteuer** bis Anfang 2020 neu zu regeln. Ziel sollte sein, mit der Neuregelung im Sinne einer Bodenwertsteuer Anreize zur Flächenaktivierung und zu Neubauinvestitionen zu schaffen, und die Grundstücksspekulation einzuschränken. Hilfreich wäre eine höhere Besteuerung von baureifen unbebauten oder untergenutzten Grundstücken.

### Organisatorisch:

- Die 2018 etablierte **Clearingstelle** wird die ressortübergreifende Lösung projektbezogener Konflikte weiter verstetigen und auf eine zügige Realisierung des Wohnungsneubaus hinwirken.
- Eine neu eingerichtete **Task Force Stadtquartiere und Entwicklungsräume** soll Planungsverfahren für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Infrastrukturmaßnahmen beschleunigen. Die Task Force, angesiedelt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, wird die ressortübergreifende Abstimmung zwischen den zuständigen Senatsverwaltungen und Bezirken sicherstellen. Ergänzend zur Bearbeitung der Stadtquartiere werden für die Erfordernisse der wachsenden Stadt kontinuierlich fortzuschreibende Koordinierungsplanungen für die vier Entwicklungsräume (Innenstadt, West, Nordost, Südost) erarbeitet. Damit werden notwendige Entscheidungen zu Grundsatzfragen von gesamtstädtischer Bedeutung vorbereitet.
- Eine weitere Verbesserung der **personellen Ausstattung** in den relevanten Bereichen der Bezirke und des Senats soll die erforderlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren weiter beschleunigen. Derzeit werden dafür 110 neue Stellen bereitgestellt.

Damit sollen u.a. auch die Entscheidungen zu Vorhaben beschleunigt werden, die nach §34 BauGB durchzuführen sind.

- Um Planungs- und Umsetzungszeiten von Baumaßnahmen im Zusammenhang mit Wohnungsbau zu verkürzen, ist auch eine **Beschleunigung des Ausgleichsmanagements** notwendig, das den Prozess der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steuert.
- Für die **Grundbucheintragungen** bei den Amtsgerichten sowie bei **Flurstücksteilungen**, **Grundstücksbildungen** und **Baulasteintragungen** ist eine Verkürzung der Bearbeitungsfristen 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. Dabei ist v.a. die Festlegung von Zuständigkeiten bedeutsam. Insbesondere die Eigentümer, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Träger sind zentrale Akteure. Dem **Senat** kommt v.a. die Aufgabe zu, die Prozesse stadtweit zu koordinieren, modellhafte Projekte ggfs. im Rahmen der Städtebauförderung zu unterstützen und das Vorgehen nach außen zu vertreten. Die **Bezirke** haben die Aufgabe, integrierte Quartierskonzepte (IQK) in Abstimmung mit Eigentümern und Bewohnern zu erarbeiten, um Neubaupotenziale zu identifizieren und umzusetzen. Die Erarbeitung der IQKs sollte unter Einbeziehung der Quartiersbewohnerschaft erfolgen.
- Unabhängig vom Instrument der Innenentwicklungsmaßnahme kann die Etablierung eines **Innenentwicklungsmanagements**, das eine Identifizierung kleinteiliger Potenziale und eine proaktive Beratung von Eigentümern zur Aufgabe hat, dazu beitragen, Flächenpotenziale zu aktivieren.
- Im Rahmen einer **Öffentlichkeitskampagne zum Wohnungsneubau** soll die Bevölkerung für die Notwendigkeit von Wohnungsneubau insgesamt, aber auch speziell für das Thema der Weiterentwicklung bestehender Siedlungen sensibilisiert und auf die darin liegenden Chancen aufmerksam gemacht werden.
- Derzeit werden „**Leitlinien für die Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung an der Stadtentwicklung**“ formuliert, die als Grundsätze für alle Projekte und Prozesse der räumlichen Stadtentwicklung gelten sollen, somit auch für Maßnahmen im Wohnungsbau. Mit den Leitlinien werden erste Ansätze für Instrumente entwickelt, wie z.B. eine Vorhabenliste und Anlaufstellen für Bürgerbeteiligung.
- Unterhalb der allgemein verbindlichen Leitlinien der Bürgerbeteiligung ist zu klären, wie speziell beim Thema „Wohnen“ partizipative Elemente und Prozesse auszugestalten sind. Für die Methoden- bzw. Instrumentenwahl wäre ein „**Instrumentenkasten**“ hilfreich, wie er beispielsweise im „**Handbuch zur Partizipation**“ enthalten ist. Beteiligungskonzepte sollten prozessual angelegt und jeweils an den Stand des Vorhabens angepasst werden.

**Planerisch:**

- Zur Vereinfachung einer Nutzungsmischung und angemessener Dichten sollte der neue Gebietstyp „**Urbanes Gebiet**“ in der Bauleitplanung verstärkt zur Anwendung kommen.
- Zur besseren Ausnutzung der Flächen kann eine verstärkte Kombination unterschiedlicher Nutzungen nebeneinander auf dem Grundstück oder geschossweise gestapelt im Gebäude beitragen, z.B. Wohnen, nicht störendes Gewerbe, soziale Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen usw. **Nutzungsmischung** und **Mehrfachnutzung** sollten konti-

nuierlich mitbedacht und im Baugeschehen präsenter werden (z.B. aktive Erdgeschosse). In diesem Zusammenhang soll das Format des „Supermarktgipfels“, in dem über eine Überbauung größerer Einzelhandelsflächen mit zusätzlichen Geschossen für Wohnen und andere urbane Nutzungen gesprochen wird, weitergeführt werden und weitere Flächen wie Fachmärkte und Parkgaragen in den Blick nehmen.

- In Gebieten mit **aufgelockerter Bauweise**, insbesondere im Umfeld von S-, U- und Straßenbahnhaltestellen, ermöglicht eine angemessene Erhöhung der **Geschossflächen- und Grundflächenzahl** zusätzliche Wohnungspotenziale, eine optimierte Ausnutzung der Erschließungsgunst durch flächensparende Dichten und städtebaulich attraktive Lösungen.
- Zur Senkung der Baukosten ist der verstärkte Einsatz **serieller, elementierter und modularer Bauweisen** unter Wahrung funktionaler, städtebaulicher und gestalterischer Qualität zu prüfen.

### Kooperation:

- Sowohl die **städtischen Wohnungsbaugesellschaften** als auch das vielfältige **Genossenschaftswesen** sowie **soziale Träger** und viele **Stiftungen** sind Garanten für einen gemeinwohlorientierten Wohnungsbau in Berlin.
- Die **Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften** soll verstetigt werden (s. Handlungsfeld II).
- Der **Genossenschaftsdialog** wird fortgesetzt (s. Handlungsfeld II).
- Die **Bündnisse** für Wohnungsbau und Mieterberatung **mit den Bezirken** sind zu verstetigen.

### Förderung:

- Die **Neubauförderung** ist weiterhin regelmäßig zu evaluieren und anzupassen.
- Der Einsatz von **Städtebaufördermitteln** als flankierende Maßnahme zur Unterstützung von Wohnungsneubau ist zu prüfen.
- Die **Unterstützung für die Wohnungsbaugenossenschaften** wird verbessert (s. Handlungsfeld II).
- Im Jahr 2016 wurden erstmals zehn Neubauvorhaben im Rahmen des Programms **Experimenteller Geschosswohnungsbau** prämiert und mit SIWANA-Mitteln gefördert. Auch in Zukunft sollte, soweit dafür finanzieller Spielraum besteht, innovativer Geschosswohnungsbau durch das Land Berlin besonders unterstützt werden.

### Liegenschaftspolitik:

- Die Liegenschaftspolitik ist mit dem **Ziel einer beschleunigten Aktivierung** landeseigener Flächen für den Wohnungsneubau und der besseren Grundstücksausnutzung weiterzuentwickeln, z.B. durch die Möglichkeit der Kombination von Nutzungen sozialer Infrastruktur mit Wohnen. Dazu kann neben einer schnellen Clusterung des Portfolios auch eine unmittelbare Übertragung von Flächen an Wohnungsbaugesellschaften beitragen.

### Zuständigkeit des Bundes:

- Das Land Berlin unterstützt die sog. **Innenentwicklungsmaßnahme (IEM)**, die derzeit vom Bund als Erweiterung des bestehenden Instrumentariums des Städtebaurechts geprüft wird. Die Kommunen sollen durch Anwendung der IEM in die Lage versetzt werden, die Bebauung der jeweiligen Grundstücke durchzusetzen, auch wenn es sich um Privateigentum handelt. Damit könnten zusätzliche Flächen einer Wohnungsbebauung zugeführt und der Ankauf von Flächen erleichtert werden.

- Initiativen zur **Verschlankeung des Städtebau- und Baurechts** auf Bundesebene zur Vereinfachung und Beschleunigung des B-Planverfahrens für Wohnungsbauplanungen sollten geprüft und unterstützt werden.
- **Überprüfung zeitaufwendiger und kostentreibender Regelungen.**

## 5.3.2 Handlungsfeld II: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

### Ziele

- Die Hälfte des Wohnungsneubaus bis 2030 im gemeinwohlorientierten Segment.
- Erhalt ausgewogener Sozialstrukturen in Bestandsquartieren.
- Förderung sozialer und funktionaler Mischung.
- Zukunftssichere Qualifizierung des Wohnungsbestands bei Erhalt der Bezahlbarkeit.

### 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 bestehenden bezahlbaren Wohnraums.
- Auslaufen von Bindungsfristen im sozialen Wohnungsbau.
- Zielkonflikt Wohnungsmodernisierung und Bezahlbarkeit.

### Wichtige bestehende Instrumente und Maßnahmen

#### Rechtlich/Administrativ:

- Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG).
- Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) in Verbindung mit
  - Umwandlungsverordnung.
  - Vorkaufsrecht.
- Sanierungsrecht.
- Kappungsgrenzen-Verordnung.
- Mietrecht.
- Zweckentfremdungsverbots-Gesetz.

#### Organisatorisch:

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

#### Planerisch:

- Bebauungspläne.
- Integrierte Quartierskonzepte.

#### Kooperation:

- Kooperationsvereinbarung „Sichere Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.
- Berliner Genossenschaftsdialog.
- Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung mit den Bezirken.
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Städtebauliche Verträge.

**Förderung:**

- Wohnungsbauförderung.
- Förderung von Neubau und Bestandserwerb bestehender oder neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften.
- Unterstützung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS).
- Modernisierungsförderung unter Einbeziehung von Mieter- und Umweltschutzbelangen.
- Sonderzuweisung Wohnungsbau.
- Initiativen zur Unterstützung besonderer Wohnformen, z.B. studentisches Wohnen.
- 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 dauerhaft zu sichern, ist über weitere Möglichkeiten der **Mietpreis- und Belegungsbindung** nachzudenken. Die Verlängerung von Bindungen bieten hier Möglichkeiten.
- Der Einsatz der **Umwandlungsverordnung** sollte ab März 2020 für weitere fünf Jahre verlängert werden.
- Wo es die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen zulassen, sollten die Möglichkeiten des **Vorkaufsrechts** durch die Bezirke verstärkt wahrgenommen werden, um bezahlbare Mieten im Bestand dauerhaft zu sichern.
- Zur Sicherung bezahlbarer Mieten im Wohnungsbestand und Wohnungsneubau ist der Einsatz der besonderen **Rechtsinstrumente in Sanierungsgebieten** zu erweitern.
- Gemeinwohlorientierung beim Wohnungsneubau ist bislang auf privaten Grundstücken i.d.R. nur über Wohnungsbauförderung z.B. im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung möglich. Um das angestrebte Ziel an gemeinwohlorientiertem Wohnraum zu erreichen, sind auch **private Eigentümer** gefordert, einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen zu leisten. Dazu sind die jeweils geeigneten Instrumente einzusetzen.

**Organisatorisch:**

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

**Planerisch:**

- Es sind verstärkt die Möglichkeiten einer Bebauung von **Flächen für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau** zu prüfen und zu aktivieren. Dabei handelt es sich neben den unmittelbar landeseigenen auch um Flächen städtischer Wohnungsbaugesellschaften,

Genossenschaften und gemeinwohlorientierter Dritter, die nicht oder untergenutzt sind, und die für gewerbliche Nutzungen oder Infrastruktureinrichtungen nicht benötigt werden und durch eine Umstrukturierung Wohnungsbau ermöglichen. Das gilt auch für (Teil)flächen sozialer und stadttechnischer Infrastruktur, für ehemalige oder durch Rück- bzw. Umbau freiwerdende Verkehrsflächen oder für Flächen, die im Sinne der Stadtreparatur zu entwickeln sind, z.B. Garagenstandorte oder brachliegende Splitterflächen. Ein besonderer Fokus liegt auf Flächen, die über eine hohe verkehrliche Lagegunst, v.a. zu S-, U- oder Straßenbahnhaltstellen aufweisen. Bei all diesen Flächen sind aufgrund ihrer Lagegunst die Möglichkeiten höherer Dichten und gemischter Nutzungen auszuloten.

- Die Festsetzung **weiterer Sanierungsgebiete und Sozialer Erhaltungsgebiete** wird geprüft.
- Der **Abriss bestehenden günstigen Wohnraums** ist soweit wie möglich zu vermeiden.

#### **Kooperation:**

- Über Bündnisse mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften kann verstärkt Einfluss auf die gesamte Entwicklung am Mietmarkt Einfluss genommen werden. So haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits in zwei Kooperationsvereinbarungen mit dem Land Berlin in den Jahren 2012 und 2017 zu einer Aufstockung ihres Wohnungsbestands auf 400.000 Wohnungen und zu einer noch stärkeren sozialen Ausrichtung bei der Bewirtschaftung ihres Bestands verpflichtet. Die **Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften** soll verstetigt werden. Demnach sollen jährlich 6.000 städtische Neubauwohnungen entstehen, davon 50% 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 Boden- und Immobilienspekulation entgegenzuwirken und wohnortnahe Eigentumsstrukturen zu stärken, sind **ansässige Einzeleigentümer und Wohnungsbaugesellschaften** gegenüber ausschließlich gewinnorientierten großen Immobilienfonds zu stärken (z.B. über bezirkliche Stiftungen).

#### **Förderung:**

- Die **Neubauförderung** ist regelmäßig zu evaluieren und anzupassen, um den hohen und sich wandelnden Bedarfen an preiswertem Wohnraum bei sich ständig ändernden Rahmenbedingungen gerecht zu werden. So ist die bedarfsabhängige Aufstockung der Fördermittel zur **Erhöhung der Förderzahlen auf jährlich 5.000 Wohnungen** vorgesehen. Davon sollen rund 3.000 Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichtet werden. Die Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften ist zu verstetigen.
- Für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist eine **Eigenkapitalaufstockung** zu prüfen.
- Die **Wohnungsgenossenschaften** sollen als wichtige gemeinwohlorientierte Partner noch stärker unterstützt werden. Durch **bessere Rahmenbedingungen** für den Neubau sollen sie in die Lage versetzt werden, einen verstärkten Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu leisten. Dazu gehören u.a. eine finanzielle Förderung, ein erleichterter Zugang zu landeseigenen Grundstücken, verbesserte Konditionen bei der Erbpachtvergabe landeseigener Grundstücke, eine Beteiligung an größeren Neubaulandstandorten (20%-Quote bei den Neuen Stadtquartieren), die Bestellung eines Genos-

senschaftsbeauftragten und die Unterstützung der Idee eines „Genossenschaftscampus“, in dem mehrere Genossenschaften gemeinsam ein großes Wohnquartier entwickeln.

- Für soziale Träger soll im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus aus Mitteln des „Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds“ (SIWANA) ein eigenes **Förderprogramm zur Realisierung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen** eingerichtet werden.
- Die **soziale Wohnraumförderung** des Landes Berlin muss auch den Wohnungsbestand berücksichtigen. Hier lassen sich durch die neue Modernisierungsförderung (z.B. generationengerechte Anpassung, energetische Sanierung, etc.) Mietpreis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand realisieren.

#### **Liegenschaftspolitik:**

- Die Liegenschaftspolitik ist **zur Stärkung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus** weiterzuentwickeln. Zu entwickelnde landeseigene Grundstücke sollen im Rahmen von Konzeptverfahren vorzugsweise **an Genossenschaften** und andere **gemeinwohlorientierte Bauherren** vergeben werden. Bei der Ausschreibung ist im Rahmen der Konzeptverfahren verstärkt auf die Unterbringung **besonderer Wohnformen** sowie sozial **benachteiligter Nachfragegruppen** zu achten.
- Die landeseigenen Grundstücke werden in der Regel über **Erbbaurecht** vergeben. Dabei sollen **flexible und wirtschaftliche Konditionen** die Attraktivität der Erbbaurechtvergabe sichern.

#### **Zuständigkeit des Bundes:**

- 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 Berlin wird darauf drängen, dass der Bund die **zugesagten 8.000 Wohneinheiten (Bundesinduzierter Wohnungsbedarf)** realisiert.
- Seit Kurzem hat die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)** flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten, wenn die Fläche zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben wie den sozialen Wohnungsbau genutzt wird. In der **Weiterentwicklung der Vergabepraxis** der BImA vom bisherigen, ausschließlich auf Höchstpreisvergabe ausgerichteten Verfahren zu einer Preisgestaltung, die gemeinwohlorientierte Nutzungen (auch über das Wohnen hinaus) in den Vordergrund stellt, sollte den Kommunen ein generelles umfassendes Erstzugriffsrecht eingeräumt werden und der Begriff der Daseinsvorsorge auf umfassende stadtentwicklungspolitische Aufgaben erweitert werden. Die BImA wird aufgefordert, dem Land Berlin regelmäßig eine aktuelle **Übersicht ihrer Flächen** einschließlich etwaiger Fristen zur „Entlassung aus dem Bundesvermögen“ zur Verfügung zu stellen. Der bestehende Prozess zur Clusterung wird auf diese Flächen erweitert.
- Das Land Berlin begrüßt den Bundesratsbeschluss vom 14.12.2018 zur **Verbesserung der Mietpreisbremse (Auskunftspflicht Vormiete) und Senkung der Modernisierungsumlage**. Die Umlage von Modernisierungskosten wird auf maximal 8% (statt bisher 11%) der aufgewendeten Kosten, mit einer absoluten Kappungsgrenze von drei Euro je Quadratmeter monatlich pro m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren begrenzt.
- Eine weitergehende Senkung der Modernisierungsumlage sowie **Erhöhung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse** ist anzustreben, u.a. durch Einschränkung der Ausnahmeregelungen.

- Der Senat unterstützt die Bemühungen, die **Bemessungsgrundlage für den Mietspiegel** von vier auf sechs Jahre zu verlängern.
- Das Land Berlin setzt sich auf Bundesebene für die **Ausweitung des Mieterschutzes** u.a. in der Form ein, dass die Möglichkeiten für allgemeine Mieterhöhungen weiter eingeschränkt werden (20% bzw. 15% nur noch innerhalb von fünf statt drei Jahren). Das Mieterhöhungspotenzial würde somit um 40 Prozent sinken.
- Der Senat bereitet außerdem derzeit eine Initiative auf Bundesebene mit dem Ziel vor, die Regelungen des sozialen Erhaltungsrechts zur **Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen wirksamer auszugestalten: Ersatzlose Streichung des Genehmigungsanspruchs auf Umwandlung in Wohneigentum nach § 172 (4) S.3 Nr. 6 BauGB.
- Zu prüfen ist eine neue Initiative zur grundsätzlichen **Verlagerung der Umwandlungsbestimmungen aus dem Besonderen in das Allgemeine Städtebaurecht**.
- Der Senat unterstützt den Bund bei der Stärkung der Gemeinden bei der Erstellung von Bauleitplänen zur Schaffung von Wohnraum insbesondere durch **Prüfung der Einführung eines neuen Bebauungsplantypus**, der sich sektoral mit der Schaffung von Wohnraum auch mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung beschäftigt.
- Zu prüfen ist eine Initiative auf Bundesebene zur **Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit** in der Wohnungswirtschaft.
- Um Baulandspekulation durch preissteigernde Weiterverkäufe vorzubeugen, ist beim Bund die Einführung eines „**Widmungspreises**“ bei der Umwidmung von Nichtbauflächen in Bauland anzuregen und zu prüfen, der den Kaufpreis dauerhaft fixiert.
- Der Bund ist bei Gesetzgebungsüberlegungen zur Anwendung **Städtebaulicher Verträge in §34-Gebieten** zu unterstützen mit dem Ziel, jeweils einen Anteil an gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau zu schaffen.

### 5.3.3 Handlungsfeld III: Strategische Zukunftssicherung Wohnen

#### Ziele

- Langfristige Flächenvorsorge.
- Langfristige Sicherung bezahlbarer Wohnungen.
- Berücksichtigung ökologischer Belange.
- 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 (z.B. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

##### Planerisch:

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

##### Kooperation:

- Aufeinander 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 als Instrument der Flächensicherung für kommunale Zwecke im Rahmen der Bodenpolitik zur Anwendung kommen.
- Die **Neuregelung der Grundsteuer** sollte im Sinne einer Bodenwertsteuer dem Ziel dienen, Anreize zur Aktivierung und effizienten Nutzung von Flächen zu schaffen (s.a. Handlungsfeld I).

### Organisatorisch:

- Die **Fortschreibung** und **Koordination der gesamtstädtischen und teilträumlichen Planungen** bleibt für eine konsistente Stadtentwicklung über jeweils neue Verwaltungszuschnitte der einzelnen Legislaturperioden hinweg eine stetige Aufgabe.
- Für die weitere Ermittlung und den Umgang mit Wohnungsbaupotenzialen ist die Einrichtung einer **ressortübergreifenden Arbeitsgruppe** zu prüfen. Die Auswahl und Priorisierung von konkreten Projekten erfolgt auf Basis von Kriterien, wie z.B. Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand, Verkehrserschließung, quantitativer Beitrag zum Wohnungsbau, Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, planerische Vorbereitung, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, stadtwirtschaftliche Aspekte, Umweltaspekte usw. Über die Flächen und Projekte sind Entscheidungen vorbereiten.
- Als neues Instrument für Zukunftsforschung, Visionsentwicklung und Verfahrens-Monitoring ist die Einrichtung eines „**Wohn-Zukunfts-Think-Tanks**“ zu prüfen.

### Planerisch:

- Für **Flächen mit nicht entschiedenen Nutzungsansprüchen** sind systematisch Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen und anschließend ressortübergreifend Entscheidungen zu treffen. Dabei sollte verstärkt auf Nutzungsmischung (Mehrfachnutzung, Multifunktionalität) von sich gegenseitig nicht störenden Nutzungen auf Grundstücken und innerhalb von Gebäuden (z.B. Wohnen, Büro, Hotel, Dienstleistung, Einzelhandel) gesetzt werden.
- Zur **Identifizierung zusätzlicher Flächen** bzw. Potenziale für den Wohnungsbau sind weitere vertiefende Untersuchungen für die verschiedenen Potenzialtypen und spezifischen Suchräume im Rahmen einer integrierten Planung erforderlich. Dabei sollten bisher zurückhaltend betrachtete Ansätze stärker in den Blick genommen werden, wie z.B. die **Überbauung von Parkplatzanlagen**, eine **mehrgeschossige Aufstockung** bei entsprechender baustatischer Tragfähigkeit und städtebaulicher Verträglichkeit oder eine **Überbauung von Straßen und Bahntrassen** zur Schaffung neuer nutzbarer Bauflächen und ggfs. auch zur Beseitigung von Missständen. Auch bisher eher gering angenommene Dichten sind angesichts der wachsenden Stadt zu überprüfen.
- Um die Nachfrage unterschiedlicher Haushaltstypen zu befriedigen, sollten **verschiedene Angebote** bei der Qualität, Dichte und Durchmischung von Quartieren auch im Berliner Umland entstehen.
- Vorausschauende Planung und zeitnahe Umsetzung der Infrastruktur sind wesentliche Voraussetzungen für die Zukunftssicherung.
- Wichtige Instrumente zur Sicherung der Qualität sind interdisziplinäre **städtebauliche Wettbewerbe** und **kooperative Verfahren**.
- Die gesamtstädtischen Aussagen der Stadtentwicklungspläne sind auf teilträumlicher Ebene durch die Wiedereinführung einer **integrierten bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP)** weiter zu konkretisieren und zu ergänzen.

**Kooperation:**

- Die **Kooperation** zwischen dem **Land Berlin**, dem **Land Brandenburg**, den **Umlandkommunen** und den **Akteuren der Wohnungswirtschaft** soll intensiviert werden, um die Folgen des Bevölkerungswachstums in der Gesamtregion strukturell zu begleiten. Dabei kann an die bestehenden Instrumente und Formate angeknüpft werden. Durch Kooperation können Synergien, z.B. bei der Verkehrserschließung, der Bereitstellung von sozialer Infrastruktur bis hin zur Ausgleichsflächenproblematik geschaffen werden. Der Berliner Senat strebt eine Verkürzung der Zustimmungsfristen an.
- Eine bedarfsgerechte und qualitätvolle Wohnraumversorgung setzt starke wohnungswirtschaftliche Partner voraus. Hier könnten erweiterte **Kooperationsmodelle** zwischen **Umlandkommunen** und den **städtischen Berliner Wohnungsbaugesellschaften** ein Weg sein. Dafür wäre die Schaffung eines formalen Rahmens hilfreich, der zwischen den Ländern Brandenburg und Berlin abgestimmt ist.
- Als wichtige Informationsgrundlage zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung in der gemeinsamen Wohnungsmarktregion soll die **länderübergreifende Analyse der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang** auch in Zukunft regelmäßig fortgeschrieben werden.
- Das **Kommunale Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (KNF)** wird als bereits etabliertes Gremium zur Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den einzelnen Umlandkommunen und den Berliner Bezirken weiter ausgebaut und gestärkt.
- Der Begriff „Hauptstadtregion“ umfasst nicht nur Berlin und das Berliner Umland, sondern den Gesamttraum beider Länder. Der z.Z. in Aufstellung befindliche **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)**, der den LEP B-B ablösen soll, sieht Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen vor. Er steuert die räumliche Verknüpfung von Nutzungsansprüchen für die künftige Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung, insbesondere auch mit Festlegung des Gestaltungsraums Siedlung („Siedlungsstern“) mit seinen Siedlungsachsen. Neue Siedlungsflächen in Berlin und im Berliner Umland sollen auf ihn konzentriert werden.
- Auf das Wachstum in Berlin und dem Umland reagiert der LEP HR mit der Festlegung von **zwei neuen Siedlungsachsen** nach Werneuchen und Wandlitz und der Verlängerung einer weiteren nach Oberkrämer.
- Darüber hinaus soll mit dem LEP HR auch die Entwicklung der **„Städte der zweiten Reihe“** gestärkt werden, die über eine gute Bahnanbindung nach Berlin verfügen und Bedarfe an wachstumsbedingten Wohnsiedlungsflächen decken können. Für die „Städte der zweiten Reihe“, deren Bedeutung für die Wohnraumversorgung in der gemeinsamen Wohnungsmarktregion wächst, wird im Land Brandenburg ein strategischer Rahmen entwickelt.
- Eine wesentliche Voraussetzung für eine engere Verflechtung Berlins mit dem Berliner Umland und der weiteren Region, insbesondere auch zur Verwirklichung des Konzepts der „Städte der zweiten Reihe“, sind die zwischen Berlin und dem Land Brandenburg vereinbarten verkehrspolitischen Schritte zur **Weiterentwicklung des Schienenverkehrs** („Rahmenvereinbarung über das Entwicklungskonzept für die Infrastruktur des Schienenverkehrs in Berlin und Brandenburg – i2030“).
- Perspektivisch sollte erwogen werden, gemeinsam **abgestimmte Einzelstrategien für die Siedlungsachsen** entlang der radialen Schienen-Personennahverkehrslinien (SPNV)

zu entwickeln, insbesondere zu den Themen der Wohnsiedlungs- und damit verbundener Infrastrukturentwicklung.

- Ausgehend von den Festlegungen des LEP-HR ist eine **gemeinsame Position** der relevanten Akteure (insbesondere auch innerhalb des KNF) **zur weiteren Entwicklung in der Wohnungsmarktregion** von zentraler Bedeutung.

#### **Liegenschaftspolitik:**

- Die Liegenschaftspolitik ist **im Hinblick auf die langfristige Zukunftssicherung** weiterzuentwickeln. Durch vorausschauenden **strategischen Grunderwerb** ohne konkreten aktuellen Fachbedarf ist eine **langfristige Baulandreserve** für die Zukunftsfähigkeit der Stadt aufzubauen (z.B. für Infrastruktur, Ausgleichsflächen, kommunalen Wohnungsbau etc.).
- Ergänzend zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sollte nach dem Vorbild anderer Städte das Instrument eines **kommunalen Baulandbeschlusses** geprüft werden, wonach Baurecht auf Gewerbe- oder Grünflächen des FNP nur geschaffen wird, wenn ein angemessener Teil der Flächen der öffentlichen Hand übertragen wird.
- Das Sondervermögen für Daseinsvorsorge **SODA** ist als **revolvierender Fonds** weiterzuentwickeln.

#### **Zuständigkeit des Bundes:**

- Erforderlich ist eine **Weiterentwicklung des Planungs- und Baurechts** auf Bundesebene mit dem Ziel einer Verschlankung, Vereinfachung und Beschleunigung der Planverfahren.
- Initiativen zur **Überprüfung zeitaufwendiger und kostentreibender Regelungen** im Hinblick auf Aufwand und Nutzen sind zu unterstützen.

## 6 Ausblick

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

Gegenwärtig 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 noch ergeben wird. Der Wohnungsmangel ist eine der Hauptursachen für die dramatisch steigenden Preise im Wohnungs- und Immobiliensektor und die sozialen Folgen.

Entscheidend sind die kommenden Jahre. Es gilt, die kurz- und mittelfristig möglichen Wohnungsbaupotenziale zu realisieren. Dabei kommt es auf alle Akteure im Wohnungsmarkt an.

Stadtentwicklungsplanung hat aber auch die Aufgabe, über kurzfristige Phasen hinauszudenken und die langfristigen Entwicklungslinien im Blick zu haben. Die Grundbedürfnisse bleiben auch in Zukunft bestehen: Bezahlbarer Wohnraum, Arbeitsplätze, soziales Leben, Mobilität, Infrastrukturerfordernisse. Dafür ist Vorsorge zu treffen. Und zwar in einem Umfang, dass auch unerwartete Entwicklungen aufgefangen werden können.

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

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

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

Die gegenwärtige Entwicklung wird laufend beobachtet und mit den 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 Erläuterung von Instrumenten und Maßnahmen

### ■ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen baulicher Verdichtungen sind für das Stadtklima wichtige Grünflächen zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu minimieren. Bei der Inanspruchnahme von Flächen, insbesondere von Freiflächen, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sicherzustellen und umzusetzen. Dafür sind entsprechende Ausgleichsflächen zu identifizieren und bereitzustellen. Der Ausgleich soll vorrangig auf Berliner Stadtgebiet erfolgen und nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung und den Gemeinden im Land Brandenburg.

### ■ Bauleitplanung / Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Wie eine Fläche konkret genutzt werden kann, ist das Ergebnis einer umfassenden Abstimmung zwischen unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und unter Beteiligung der Öffentlichkeit. Bundeseinheitlich gesetzlich geregelt ist das im Baugesetzbuch (BauGB). Dabei gibt es zwei Stufen der Bauleitplanung.

In der ersten Stufe, der sogenannten „vorbereitenden Bauleitplanung“, legt der Flächennutzungsplan (FNP) in einer groben Maßstäblichkeit die geplanten Nutzungen und übergeordnete Infrastrukturen für das gesamte Stadtgebiet fest. Der Flächennutzungsplan wird in Berlin vom Senat beschlossen. In der zweiten Stufe ist es Aufgabe der „verbindlichen Bauleitplanung“, über einen Bebauungsplan (B-Plan) die genauen Nutzungsarten und das Maß der Bebauung für konkret abgegrenzte kleinere oder größere Flächen mit einem oder mehreren Grundstücken verbindlich festzulegen. Die Bebauungspläne werden i.d.R. im Bezirk aufgestellt und beschlossen. Eine Ausnahme bilden Bebauungspläne „von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung“, die von der Senatsverwaltung erstellt und vom Abgeordnetenhaus beschlossen werden.

Nach den Vorgaben im Baugesetzbuch (BauGB) haben alle Bürgerinnen und Bürger während des Planverfahrens die Gelegenheit, die Planungen einzusehen und sich dazu zu äußern: während der „frühzeitigen Beteiligung“ und während der sogenannten „Offenlage“. Die Auslegungen werden öffentlich bekanntgemacht. Die Vorgaben stellen sicher, dass die öffentlichen Belange beispielsweise von Energieversorgern, Wasserwerken oder Verkehrsbetrieben berücksichtigt werden und Privatpersonen die Möglichkeit haben, ihre Einzelinteressen vorzubringen. Alle diese Hinweise, Einwände oder Anregungen werden geprüft und abschließend gründlich gegeneinander und untereinander abgewogen.

### ■ Berliner Genossenschaftsdialog

Im Herbst 2017 wurde mit dem „Berliner Genossenschaftsdialog“ ein regelmäßiges Forum für den Austausch zwischen den Wohnungsbaugenossenschaften und dem Land Berlin 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 den genossenschaftlichen Interessenvertretungen und dem Land Berlin anzustreben.

### ■ **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung gelten im Land Berlin seit 2014 einheitliche Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge bei Wohnungsbauprojekten, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans notwendig ist. Im Rahmen des Modells ist ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums von 30% der Geschossfläche Wohnen bei Neubauvorhaben vorgesehen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur sichergestellt, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind. Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie für die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung trifft als etabliertes Instrument inzwischen auf eine breite Akzeptanz der Vorhabenträger im Wohnungsbau.

### ■ **Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung mit den Bezirken**

Am 15.02.2018 wurden zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den zwölf Berliner Bezirken Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 bis 2021 geschlossen. Senat und Bezirke stimmen darin überein, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um dringend benötigten Wohnungsneubau zu realisieren. Zu den Eckpunkten der Bündnisse zählen die Aktivierung bezirklicher Neubaupotenziale, die Vereinbarung ausgewählter Wohnungsneubauvorhaben, die zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie die Verbesserung der Mieterberatung in den Bezirken. Neben den übergeordneten Vereinbarungen, die alle Bezirke gleichermaßen betreffen, enthalten die Bündnisse bezirksspezifische Vorhaben und Themen, um den unterschiedlichen Rahmenbedingungen vor Ort besser gerecht zu werden.

### ■ **Clearingstelle**

Im Februar 2018 beschloss der Senat die Einrichtung einer Clearingstelle zur ressortübergreifenden Steuerung einer Beschleunigung des Wohnungsneubaus. Die Clearingstelle behandelt entscheidungsreife Konfliktfälle in einer dreistufigen Struktur. In der ersten Stufe führt die Wohnungsbauleitstelle Vermittlungsgespräche mit Vorhabenträgern und beteiligten Verwaltungen. Wird innerhalb von zwei Monaten keine Lösung auf Fachebene erreicht, entscheidet der Steuerungsausschuss Wohnungsbau. Kann auch der Steuerungsausschuss nach zweimaliger Behandlung keine abschließende Lösung erzielen, legt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dem Senat einen Entscheidungsvorschlag vor.

### ■ **Doppelte Innenentwicklung**

Die doppelte Innenentwicklung bezeichnet neben der baulichen Entwicklung die gleichzeitige innerstädtische Entwicklung von Freiflächen, die neu oder weiterentwickelt, miteinander vernetzt und qualitativ verbessert werden.

### ■ **ExWoSt-Modellvorhaben Innenentwicklungsmanagement Berlin**

Das ExWoSt-Modellvorhaben Innenentwicklungsmanagement Berlin erprobt Instrumente zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen auf einer kleineren Maßstabsebene in ausgewählten Handlungsräumen. Ziel ist es, die Ergebnisse anschließend in gesamtstädtische Strategien zu überführen. Räumlich liegt der Fokus auf gut angebundenen Standorten im Umkreis von U- und S-Bahn-Stationen außerhalb des S-Bahn-Rings. Im bisherigen Projektverlauf zeigt sich, dass es sich bei den identifizierten Potenzialen überwiegend um kleinteilige Flächen mit

einer Vielfalt an (privaten) Eigentümern handelt. Eine „aufsuchende Beratung“ kann die Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen fördern.

### ■ **Genossenschaftsförderung**

Die Genossenschaftsförderung umfasst neben dem Neubau auch die Förderung des Bestandserwerbs durch Wohnungsbaugenossenschaften. Davon kann beispielsweise Gebrauch gemacht werden, wenn das Land Berlin ein Vorkaufsrecht zugunsten einer Genossenschaft ausübt. Auch in diesem Fall werden Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand begründet. Ergänzt wird die Förderung durch ein Programm zur Unterstützung des Erwerbs genossenschaftlicher Geschäftsanteile für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS).

Im Einzelnen hat der Senat im „Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“ im September 2018 dazu beschlossen,

- bis Ende 2018 ein Paket von 20 Grundstücken zur Vergabe an Genossenschaften zu identifizieren und ab Anfang 2019 in Konzeptverfahren oder per Direktvergabe zu vergeben,
- im Haushalt 2018/2019 20 Mio. € für die Förderung von Genossenschaften bereitzustellen,
- die Neubauförderung für Genossenschaften attraktiver zu gestalten und um eine Förderkomponente (Eigenkapitalergänzungsdarlehen) zu ergänzen,
- die Genossenschaften bei der Entwicklung von Stadtquartieren als Kooperationspartner vorzusehen und mit mindestens 20% an den öffentlichen Wohnbauflächen zu beteiligen, unter der Voraussetzung eines geförderten Anteils von mindestens 50%,
- bei Erbbaurechtsverträgen für Geschosswohnungsbau die Vergabe künftig unter Berücksichtigung der Zinssätze, der Bodenwerte, der Wohnungsbauförderung sowie der vorgesehenen Nutzungsbindungen vorzunehmen,
- landeseigene Grundstücke, die sich für größere kommunale Wohnungsbauvorhaben nicht eignen oder auf denen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften noch keine konkreten Planungen vorgenommen haben, den Genossenschaften anzubieten,
- die Idee eines Genossenschaftscampus zu unterstützen, in dem mehrere Genossenschaften gemeinsam ein größeres Wohnquartier entwickeln, und dazu ein geeignetes Flächenangebot zu unterbreiten,
- eine Richtlinie über die Förderung des Erwerbs von genossenschaftlichen Geschäftsanteilen zu erarbeiten,
- einen Projektauftrag für genossenschaftlichen Wohnungsbau zu starten,
- eine/n Genossenschaftsbeauftragte/n des Landes Berlin einzusetzen.

Die Maßnahmen sind zum Teil bereits umgesetzt.

### ■ **Handbuch Partizipation**

Im „Handbuch zur Partizipation“ hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft L.I.S.T. mbH im Jahr 2011 einen Instrumentenkasten zur Bürgerbeteiligung zusammengestellt.

### ■ **Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus**

Der Senat hat in einem ersten Schritt im September 2018 ein „Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“ beschlossen. Es enthält neben zahlreichen der hier genannten Instrumente und Maßnahmen weitere Einzelmaßnahmen.

### ■ **Initiativen zur Unterstützung besonderer Wohnformen wie z.B. studentisches Wohnen, altersgerechte Wohnangebote**

Die weiterhin steigende Anzahl von Studienanfängern erfordert eine kontinuierliche Erhöhung des Wohnraumangebots für die ca. 188.000 Studierenden in Berlin (2018). Zusammen mit dem Studierendenwerk Berlin und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (einschließlich berlinovo) wird ressortübergreifend ein festgelegtes Maßnahmenbündel für die Schaffung neuen studentischen Wohnraums verfolgt und weiterentwickelt. Auf Bestandsgrundstücken sowie zusätzlich bereitgestellten Grundstücken sollen die 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. Zur Sicherung eines möglichst lebenslangen Verbleibs in der gewohnten Quartiersumgebung, 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 (i.d.R. Mehrfamilienhäuser über vier Geschosse) barrierefrei nutzbar sein müssen. Ab 2020 gilt die Anforderung der barrierefreien Nutzbarkeit sogar für die Hälfte der Wohnungen in diesen Gebäuden. Die altersgerechte Anpassung von Wohnungsbeständen ist unter Inanspruchnahme der entsprechenden Finanzierungsangebote zu intensivieren. Besondere Bedeutung erhält die Bezahlbarkeit der Wohnungen nach der Modernisierung.

### ■ **Innenentwicklung**

Ein zentrales städtebauliches Leitbild der Stadtentwicklung ist die Innenentwicklung nach dem Vorbild der Europäischen Stadt. Danach sollen Flächen und Baupotenziale innerhalb des Siedlungskörpers vorrangig vor weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Durch die vorrangige Nutzung von innerstädtischen und bereits erschlossenen Flächen sollen bauliche Eingriffe und die weitere Inanspruchnahme von Flächen im offenen Landschaftsraum bzw. am Stadtrand minimiert werden. Kompakte, städtische Siedlungsstrukturen ermöglichen kürzere Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstätten, Schulen, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch zu Freizeit- und Erholungsgebieten (Stadt der kurzen Wege). Zusätzlich wird die vorhandene Infrastruktur, wie beispielsweise der ÖPNV besser ausgenutzt.

Zur Innenentwicklung gehören die Wiederbelebung von Konversionsflächen (zum Beispiel nicht mehr benötigte Industrie- oder Gewerbeflächen) bzw. Nutzung von Brachflächen im Sinne eines Flächenrecyclings und die Nachverdichtung bestehender Quartiere (zum Beispiel Baulücken, höhere Ausnutzung der Grundstücke, u. a.). Die Stärkung der Innenentwicklung hat mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) 2013 auch Eingang in das Bau- und Planungsrecht gefunden. Aus planerischer Sicht sollten im Sinne der doppelten Innenentwicklung stets bauliche Entwicklung und die Qualifizierung der urbanen Grün- und Freiräumen gemeinsam gedacht und umgesetzt werden.

### ■ **Innenentwicklungsmaßnahme**

Das Land Berlin unterstützt aktuelle Untersuchungen des Bundes zur Erweiterung des bestehenden Instrumentariums des Städtebaurechts um die sog. „Innenentwicklungsmaßnahme“ (IEM). Mit dem Instrument sollen bestehende erhebliche Bedarfe an Wohn- und Arbeitsstätten durch Innenentwicklung gedeckt werden, indem im Innenbereich dispers verteilte Potenzialflächen mobilisiert und nach Möglichkeit durch die Eigentümer selbst bebaut werden. Im Rahmen der IEM würden dazu Innenentwicklungsgebiete mit einem signifikant hohen Anteil an Baulücken, minder- oder fehlgenutzten Grundstücken sowie kleinteiligen Nachverdichtungspotenzialen durch eine Satzung (bzw. in Berlin durch eine Rechtsverordnung) festgelegt und die Aktivie-

rungsgrundstücke konkret aufgeführt. Die Eigentümer sollen zuvor im Rahmen einer umfassenden Voruntersuchung intensiv beteiligt und hinsichtlich der städtebaulich adäquaten Bebauung beraten werden, um eine freiwillige Mobilisierung der Aktivierungsgrundstücke im Vorfeld der Bauverpflichtung zu bewirken. Nimmt der Eigentümer keine Bebauung vor, wird sein Grundstück als Aktivierungsgrundstück in der Satzung gekennzeichnet und eine Bauverpflichtung mit zeitlicher Frist für die Verwirklichung begründet. Erfüllt ein Eigentümer diese Bauverpflichtung nicht oder veräußert das Grundstück nicht an einen bauwilligen Dritten, unterbreitet die öffentliche Hand ein angemessenes Angebot auf Grundlage des Verkehrswertes zum Erwerb des Grundstücks. Wird der gemeindliche Ankauf vom Eigentümer abgelehnt, eröffnet die IEM als „ultima ratio“ die Möglichkeit, das Grundstück durch eine Enteignung zu erwerben – wobei im Vordergrund der IEM die Bebauung der Potenzialflächen durch den Grundstückseigentümer selbst oder einen bauwilligen Dritten steht.

### ■ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist ein Planungs- und Steuerungsinstrument für ein konkretes Gebiet, mit dessen Hilfe Planungsziele und Handlungsbedarfe festgelegt werden. Nach der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung – einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder – ist die Erstellung eines ISEKs eine wesentliche Fördergrundlage für alle Programme der Städtebauförderung.

### ■ Kappungsgrenzen-Verordnung

Mit der vom Senat erlassenen Kappungsgrenzen-Verordnung sind seit Mitte Mai 2013 die Möglichkeiten für allgemeine Mieterhöhungen in ganz Berlin eingeschränkt worden. Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wurden auf höchstens 15 Prozent innerhalb von drei Jahren beschränkt. Zuvor durfte die Miete um 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Im April 2018 hat der Senat eine Verlängerung der Kappungsgrenzen-Verordnung für weitere fünf Jahre beschlossen.

### ■ Kommunaler Baulandbeschluss

In verschiedenen deutschen Städten werden kommunale Baulandbeschlüsse zur Erreichung gemeinwohlorientierter Ziele eingesetzt. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist ein solcher Beschluss. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, festzulegen, dass die Gemeinde nur dann Baurecht schafft, wenn ein angemessener Teil der Fläche der öffentlichen Hand übertragen wird. Das trägt zur Vermeidung von Bodenspekulation bei, eröffnet Möglichkeiten für strategischen Flächenerwerb und schafft Potenziale für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau.

### ■ Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (KNF)

Das Kommunale Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg als informeller Zusammenschluss von Umland-Kommunen und Berliner Bezirken bildet seit Mitte der 1990er Jahre den Rahmen für den partnerschaftlichen Dialog zu Fragen der Stadt-Umland-Entwicklung, gegliedert in vier teilräumliche Arbeitsgemeinschaften (AG Nord, AG Ost, AG Süd und AG West).

### ■ Konzeptverfahren

Mit dem Konzeptverfahren verfolgt das Land Berlin das Ziel, landeseigene Grundstücke nach inhaltlichen Konzepten im Erbbaurecht an bestimmte Zielgruppen zu vergeben. Das Konzept-

verfahren bietet sich als Instrument zur Schaffung gemeinwohlorientierten Wohnraums im Rahmen einer transparenten Liegenschaftspolitik an.

### ■ **Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“**

Mit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung „Sichere Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ im April 2017 werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu einer noch stärkeren sozialen Ausrichtung bei der Bewirtschaftung ihres Bestands verpflichtet. 60 Prozent der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Die Mieten für Bestandsmietverträge steigen jährlich um nicht mehr als 2 Prozent, Mietanhebungen bis höchstens 4 Prozent innerhalb von zwei Jahren sind möglich. Das ist deutlich weniger als die Hälfte der laut Bürgerlichen Gesetzbuch bei angespannten Wohnungsmärkten zulässigen 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. Die jährliche Modernisierungumlage wird auf 6 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten beschränkt und liegt damit deutlich unterhalb der bundesrechtlichen Vorgabe im Bürgerlichen Gesetzbuch von 11 Prozent bis 2018 und 8 Prozent ab 2019. Die Nettokaltmiete wird auf Antrag auf 30 Prozent des Haushaltneetoinkommens abgesenkt. Zur Vermeidung von fristlosen Kündigungen und Räumungen ist die Beratung sowie präventive Sorge für hilfebedürftige Mieterinnen und Mieter ausgeweitet worden. Die Partizipation als integrativer Bestandteil der Neubauplanung wird ausgeweitet. In Wohnquartieren ab 300 Wohnungen werden Mieterbeiräte gebildet.

Bereits im September 2012 hatten sich die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben dazu verpflichtet, durch Zukauf und Neubau ihren Bestand bis zum Jahr 2016 auf mindestens 300.000 Wohnungen, bis 2021 auf 360.000 (einschließlich berlinovo) und mittelfristig auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Ein Großteil des Bestandszuwachses – jährlich 6.000 Wohnungen – soll durch Neubau realisiert werden.

### ■ **Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

Mit Wirkung vom 1. Oktober 2013 wurde die Kündigungsschutzfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in ganz Berlin auf die maximal zulässigen zehn Jahre festgelegt. Eine Eigenbedarfskündigung oder eine Kündigung wegen der Hinderung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kann der Erwerber einer in Wohneigentum umgewandelten Mietwohnung erst nach Ablauf von zehn Jahren wirksam geltend machen.

### ■ **Landesentwicklungsplan**

Berlin und Brandenburg erstellen gemeinsame Raumordnungspläne für die räumliche Entwicklung des Gesamttraums. Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) werden für beide Länder die raumordnerischen Ziele und Grundsätze festgelegt und damit ein Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion gesetzt. Mit dem im Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) soll der LEP B-B abgelöst werden.

### ■ **Leitlinien der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Partizipation**

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben bereits spezifische Leitlinien für die Partizipation im Wohnungsbau erarbeitet, um diese konstruktiv zu gestalten – sowohl auf der Seite der Wohnungsbaugesellschaften als auch auf der Seite der Bürgerschaft. Die Leitlinien sollen ein Schritt hin zur Förderung einer Kultur der Beteiligung sein, die für eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte Gestaltung der Stadt wichtig ist. Einerseits soll damit der berechtigten

Forderung der Zivilgesellschaft nach frühzeitiger und umfassender Beteiligung nachgekommen und andererseits der Erwartung der Unternehmen an Wirtschaftlichkeit und Planbarkeit entgegengekommen werden.

### ■ **Liegenschaftspolitik**

Das Land Berlin entscheidet über das Portfolio an landeseigenen Grundstücken verstärkt nach stadtentwicklungspolitischen Zielen. Die Grundstücke sollen vor allem gezielt zur Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt werden. Dazu werden geeignete Grundstücke an städtische Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Werden Grundstücke nicht für öffentliche Daseinsvorsorge wie landeseigenen Wohnungsbau oder zur Schaffung von Infrastruktureinrichtungen sowie für gewerbliche Entwicklung oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt, werden diese in der Regel im Erbbaurecht im Rahmen von Konzeptverfahren vergeben.

### ■ **Mietpreisbremse**

Zum 1. Juni 2015 wurde in ganz Berlin die sogenannte Mietpreisbremse auf Grundlage des §556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) eingeführt. Damit war Berlin das erste Bundesland, das von dem neuen mietrechtlichen Instrument Gebrauch gemacht hat. Durch die Mietpreisbremse werden die Wiedervermietungsmieten in angespannten Wohnungsmärkten, die für die Dauer von fünf Jahren von den Ländern bestimmt werden können, grundsätzlich auf maximal 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt. Wurde vor dem Mieterwechsel eine höhere Miete für die Wohnung gezahlt, darf diese Miethöhe bei Wiedervermietung weiter verlangt werden. Eine Auskunftspflicht des Vermieters zu Vormiete besteht seit 01.01.2019. Ausnahmeregelungen gibt es u.a. für ab Oktober 2014 fertiggestellte Neubauwohnungen sowie für die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung. Das Land Berlin setzt sich auf Bundesebene für eine Weiterentwicklung der Mietpreisbremse ein, um ihre Wirksamkeit zu erhöhen.

### ■ **Mietrecht im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand**

Das Mietrecht für nicht preisgebundene Wohnungen wird bundeseinheitlich im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Änderungen müssen daher vom Deutschen Bundestag beschlossen werden. Das Land Berlin nutzt bereits alle bestehenden Möglichkeiten zur Verbesserung des Mieterschutzes durch Umsetzung der Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch.

### ■ **Mietspiegel**

Grundlage für die Mietpreisbremse oder auch die Regelungen zur Kappungsgrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Eine Übersicht für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten ist der Berliner Mietspiegel. Die ortsübliche Vergleichsmiete lässt sich für jede Wohnung abhängig von Wohnlage, 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 auch Interessenvertretungen der Vermieter- sowie der Mieterseite beteiligt. Das Land Berlin wird auch künftig daran festhalten, mit dem alle zwei Jahre aktualisierten Mietspiegel eine verlässliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt zu schaffen.

### ■ **Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg)**

Zur finanziellen Entlastung der Mieterhaushalte im Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) wurde zum 1. Januar 2016 ein Mietzuschuss für die Haushalte eingeführt, deren Nettokaltmiete mehr als 30% des anrechenbaren Haushaltseinkommens ausmacht. Dem Grunde nach anspruchsberechtigt sind gemäß §2 Wohnraumgesetz Berlin Haushalte, die die Kriterien für die

Beantragung eines „normalen“ Wohnberechtigungsscheins erfüllen. Die Leistung von Mietzuschuss wurde durch Umstellung der Bezugsgröße von Nettokaltmiete auf Bruttowarmmiete zum 30. Juli 2017 weiter verbessert.

### ■ **Neue Stadtquartiere**

Als zentrale Bausteine der wachsenden Stadt sind derzeit 14 „Neue Stadtquartiere“ vorgesehen. Die Aufnahme des Siemens-Campus in Spandau-Siemensstadt als 15. Neues Stadtquartier wird gegenwärtig vorbereitet. Neben neuen Wohnungen werden in den Neuen Stadtquartieren auch bauliche Angebote für Dienstleistungen, Gewerbe, kleinteiligen Einzelhandel, die notwendigen sozialen Einrichtungen (u. a. Schulen, Kindergärten, Jugend- und Senioreneinrichtungen), neue Grün- und Freiräume (z. B. Parks und Gemeinschaftsgärten) sowie neue Straßen und Angebote im Öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Damit werden die Neuen Stadtquartiere mit einem zeitgemäßen und qualitativen Lebens- und Wohnumfeld ausgestattet, das auch den angrenzenden Nachbarschaften zugutekommt.

### ■ **Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA)**

Aus dem „Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA)“ sollen Investitionen für die Sanierung, die Modernisierung und den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur Berlins finanziert werden. Derzeit vorhandene finanzielle Spielräume werden genutzt, um nötige Zukunftsinvestitionen in Bildung, Infrastruktur oder ökologische Modernisierungen zu tätigen, die im Zusammenhang mit der wachsenden Stadt stehen. Hierzu zählen u.a. Investition in Kliniken, Schulen und den Wohnungsneubau. Auch der Ankauf von Grundstücken kann mit SIWANA-Mitteln finanziert werden.

### ■ **Sonderzuweisung Wohnungsbau**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellt aus dem Doppelhaushalt 2018/2019 pro Jahr 7,5 Mio. Euro zur Verfügung. Mit der Zuweisung werden die Bezirke bei der Beschleunigung des Wohnungsneubaus und der Umsetzung begleitender wohnungspolitischer Maßnahmen unterstützt. Die Mittel werden im Rahmen der „Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung“ vergeben, die mit allen zwölf Bezirken abgeschlossen wurden. Mit den zwölf Einzelbündnissen kann den unterschiedlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen vor Ort Rechnung getragen und die Zuweisung bedarfsgerecht – entsprechend der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale – eingesetzt werden.

### ■ **Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB („Milieuschutz“)**

Das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB – auch „Milieuschutz“ genannt – wird in Berlin immer umfangreicher eingesetzt. Die festgelegte Gebietskulisse hat sich allein im Zeitraum zwischen Ende 2014 (22 Gebiete) und Ende 2018 (45 Gebiete) mehr als verdoppelt. In den sozialen Erhaltungsgebieten stehen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Die Umnutzung von Wohnraum, Wohnungszusammenlegungen und kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen wie der Einbau eines zweiten Bades, 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 verschiedenen Einzelprogrammen (Soziale Stadt, Stadtumbau, Städtebaulicher Denkmalschutz,

Aktive Zentren und Zukunft Stadtgrün) in über 70 Fördergebieten die Lebensqualität in bestehenden Wohnquartieren. Die Fördermittel stammen zu 1/3 aus dem Bundeshaushalt und zu 2/3 aus dem Berliner Landeshaushalt.

### ■ Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) ist ein bundesrechtliches Instrument. Sie dient der koordinierten, möglichst schnell und sicher durchsetzbaren Entwicklung von Gebieten, wenn eine besondere Bedarfssituation in einer Gemeinde vorliegt. Sie ist ein Instrument des „besonderen Städtebaurechts“ im Baugesetzbuch und begründet sowohl besondere Rechte als auch Pflichten für die Gemeinde, die sich dieses Instruments bedient. Voraussetzung für eine SEM ist der Nachweis, dass ihre Anwendung zur Sicherung des Gemeinwohls notwendig ist. Insbesondere nachzuweisen ist eine dringende Bedarfslage zur Entwicklung von Flächen für Wohnen und/oder Gewerbe sowie Infrastruktur und eine besondere Bedeutung der ins Auge gefassten Flächen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (s. § 165 ff des Baugesetzbuches). Eine SEM darf darüber hinaus nur dann durchgeführt werden, wenn die verfolgten Ziele mit anderen Instrumenten des Stadtplanungsrechts nicht zu erreichen sind. Zur Prüfung der Voraussetzungen für eine SEM sind „Vorbereitende Untersuchungen“ durchzuführen. Wichtiges Element ist der „Durchgangserwerb“ der Grundstücke, d.h. der Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde (bis hin zur Enteignung) zu definierten Werten und die spätere Veräußerung/Weitergabe der Grundstücke an die Bauwilligen, wiederum zu definierten Werten. Die SEM wird oft als das „Schärfste Schwert des Städtebaurechts“ bezeichnet. Das Instrumentarium hat seit seiner Einführung ins Baurecht Anfang der 1970er Jahre verschiedene Phasen der Anwendung und der zwischenzeitlichen Abschaffung erlebt.

### ■ Steuerungsausschuss Wohnungsbau

Der Steuerungsausschuss Wohnungsbau dient als lösungsorientiertes Instrument für konkrete Projekte im Wohnungsneubau. Konfliktbehaftete Vorhaben können durch die Clearingstelle in einem dreistufigen Verfahren behandelt werden. Falls auf Fachebene innerhalb von zwei Monaten kein weiterführendes Ergebnis erzielt werden kann, entscheidet der Steuerungsausschuss Wohnungsbau unter Vorsitz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf der Basis vorliegender fachlich geprüfter Lösungsmöglichkeiten. Die Wohnungsbauleitstelle bereitet die Entscheiderkonferenzen unter Einbindung der Beteiligten vor (betroffene Senatsressorts, weitere Akteure wie Bezirk, Vorhabenträger, etc.). Zu den ständigen Mitgliedern des Ausschusses zählen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Senatskanzlei, die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe.

### ■ Task Force Stadtquartiere und Entwicklungsräume

Wohnungsneubau ist eine gesamtstädtische Aufgabe, die mit den gesamtstädtischen Anforderungen der wachsenden Stadt abgestimmt sein muss. Um Planungsverfahren für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Infrastrukturmaßnahmen zu beschleunigen, erfolgt eine bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angesiedelte ressortübergreifende Steuerung, die die Abstimmungen zwischen den zuständigen Senatsverwaltungen und Bezirken sicherstellt. Ergänzend zur Bearbeitung der Stadtquartiere werden für die Erfordernisse der wachsenden Stadt kontinuierlich fortzuschreibende Koordinierungsplanungen für Entwicklungsräume (Innenstadt, West, Nordost, Südost) erarbeitet. Damit werden notwendige Entscheidungen zu Grundsatzfragen von gesamtstädtischer Bedeutung vorbereitet.

### ■ **Umwandlungsverordnung**

Mit der im März 2015 für zunächst fünf Jahre in Kraft getretenen Umwandlungsverordnung steht in allen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt. Mit dem Inkrafttreten der Verordnung konnte die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten spürbar gedämpft werden.

### ■ **Urbane Gebiete**

Die Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ bietet die Möglichkeit, wichtige Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung in einer räumlichen Nähe zueinander und in einer flexibleren Nutzungsmischung festzusetzen. Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt ist die Anwendung der Baugebietskategorie, je nach vorliegenden Rahmenbedingungen und planerischem Ziel, grundsätzlich positiv zu bewerten. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ ist nicht zu befürchten, da mögliche Gewerbebetriebe die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören dürfen (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Die Zuständigkeit zur Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen liegt im Grundsatz bei den Bezirken. Dies betrifft auch die jeweiligen Planinhalte.

### ■ **Vorkaufsrecht in Sozialen Erhaltungsgebieten**

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Ausübung des Vorkaufsrechts in Sozialen Erhaltungsgebieten. Ziel ist es, die ansässige Bevölkerung vor Verdrängung infolge des Verkaufs von Immobilien zu schützen und dafür die Ausübung von Vorkaufsrechten zu nutzen. Das Vorkaufsrecht kann eingesetzt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind und eine Ermessensprüfung ergibt, dass die Ausübung städtebaulichen Zielen und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Vorrang hat allerdings der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen, durch die potenzielle Käufer sich dazu verpflichten, die sozialen Erhaltungsziele zu beachten. Scheitern die Verhandlungen, soll konsequent das Vorkaufsrecht durch den Bezirk ausgeübt werden. In der Regel wird das bezirkliche Vorkaufsrecht in Berlin zugunsten eines Dritten genutzt, hier städtische Wohnungsbaugesellschaften.

### ■ **Widmungspreis**

Der „Widmungspreis“ ist ein in Österreich angewandtes Modell zur Preisfixierung bei Umwandlung von Nichtbauland wie z.B. Ackerflächen in Bauland. Dabei wird der Preis im Grundbuch eingetragen und fixiert. So kann spätere Grundstücksspekulation durch preistreibende Weiterverkäufe der Fläche verhindert werden. Für Deutschland ist ein solches Modell rechtlich noch nicht geprüft.

### ■ **Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS)**

Das WoFIS ist ein verwaltungsinternes Arbeitsinstrument für die Senatsverwaltungen und Bezirksämter, u.a. zur strategischen Planung und Abstimmung der Wohnungsbau- und Infrastrukturentwicklung für die wachsende Stadt sowie als Instrument für die Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau, vor allem im Zuge der Innenentwicklung. Im WoFIS erfolgt eine gesamtstädtische, einheitliche und aktuelle Erfassung aller größeren Wohnungsbaupotenzialflächen und Bauvorhaben in Berlin (i.d.R. ab 50 Wohneinheiten). Dabei werden die Potenzialflächen entsprechend ihrer zeitlichen Realisierbarkeit differenziert eingeordnet. Die vielfältigen Daten werden halbjährlich fortgeschrieben und bilden somit eine aktuelle analytische Grundlage für die Ausrichtung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

### ■ **Wohnraumbedarfsbericht**

Der Wohnraumbedarfsbericht widmet sich u.a. Fragen wie der Haushaltstruktur (Haushaltsgröße, Mieter-, Eigentümerhaushalt) sowie der Verteilung der Haushalte nach Wohnflächenverbrauch, Mietbelastung und Einkommen. Der Wohnungsbestand wird nach Zahl der Räume, Baualter und Eigentümerstruktur analysiert. Es werden der soziale Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin definiert, Einkommenssegmente bestimmt und Angemessenheitskriterien festgelegt. Im Wohnraumbedarfsbericht wird der Wohnungsbedarf hinsichtlich Angemessenheit und Bezahlbarkeit untersucht sowie für die Personenkreise mit spezifischem Wohnbedarf ermittelt (z.B. Geflüchtete, Studierende, Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte oder Haushalte mit Bedarf an barrierefrei nutzbarem Wohnraum). Der Wohnraumbedarfsbericht ergänzt den StEP Wohnen 2030.

### ■ **Wohnraumförderung im Bestand**

Der Wohnraumbestand im Land Berlin ist laufend an die wandelnden Ansprüche der Mieterhaushalte anzupassen. Dabei sind soziale, gesellschaftliche, mieten- und umweltpolitische Veränderungsprozesse einzubeziehen. Dazu gehört sowohl die Anpassung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Bedarfen (z.B. Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung, Studierende und Senioren) als auch die Berücksichtigung anhaltender wohnsoziologischer Trends (z.B. Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche, Pluralisierung der Lebensformen, Reduktion des Verbrauchs von Energie und Wasser). Die Förderung von Bestandsanpassungsmaßnahmen für Haushalte, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung des Landes Berlin. Eine sozial verträgliche Modernisierungsförderung mit der Zielsetzung, die vorhandene Bewohnerstruktur und leistbare Mieten zu erhalten sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen bei Freiwerden der Wohnungen zu begründen, wurde im Dezember 2018 eingeführt.

### ■ **Wohnraumförderung im Neubau**

Nach mehr als fünfzehn Jahren Unterbrechung hat das Land Berlin im Jahr 2014 die Förderung des Wohnungsneubaus wieder aufgenommen und seitdem sukzessive ausgebaut. Dabei wurden die bisher zur Verfügung stehenden Mittel ausgeschöpft. In den kommenden Jahren soll die Zahl der geförderten Wohnungen um jeweils 500 Wohnungen pro Jahr erhöht werden, bis das Niveau von 5.000 geförderten Wohnungen jährlich erreicht wird. Mit der Förderung gelingt es dem Land Berlin, über die gesamte Stadt verteilt gemeinwohlorientierten Wohnraum durch Mietpreis- und Belegungsbindungen im Neubau zu sichern. Zu Beginn des Jahres 2018 wurde mit Inkrafttreten der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2018 der Bindungszeitraum von 20 auf 30 Jahre erhöht. Die geförderten Wohnungen stehen Haushalten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zur Verfügung. Im Regelfall beträgt die anfängliche Miete durchschnittlich 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

### ■ **Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt des öffentlichen Rechts (WVB)**

Die seit Anfang 2016 bestehende Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt des öffentlichen Rechts (WVB) entwickelt und evaluiert politische Leitlinien für die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften und erarbeitet wohnungspolitische Vorschläge für den Senat.

### ■ **Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG)**

Durch die Regelungen nach WoVG wurden u.a. die gesetzlichen Grundlagen in Berlin geschaffen, die Versorgung von Wohnberechtigungsschein(WBS)-Inhabern in Berlin zusätzlich mit nicht aus der Förderung gebundenem Wohnraum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

zu versorgen. In Artikel 2 („Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“) heißt es in § 2 Wohnungsvergabe und Mietentwicklung:

(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.“

Je nach Bestand der städtischen WBG (bündnisrelevanter Eigenbestand Dezember 2016 ca. 295.000) steht der Nachfrage nach WBS-Wohnungen also eine zusätzliche Anzahl an Wohnungen zur Verfügung (162.000), die abhängig von der Fluktuation sukzessive WBS-berechtigten Haushalten zur Verfügung stehen. Im Rahmen der im April 2017 abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften („Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“) erhöht sich die Zahl auf 60% (bezogen auf den bündnisrelevanten Eigenbestand im Dezember 2016 also knapp 177.000 Wohnungen).

### ■ Wohnungsbauleitstelle

Seit 2013 ist die Wohnungsbauleitstelle zentraler Anlaufpunkt für alle Akteure des Wohnungsneubaus in Berlin. Sie unterstützt die Zusammenarbeit zwischen Vorhabenträgern, Behörden und weiteren am Wohnungsneubau Beteiligten mit dem Ziel, Neubau schneller umzusetzen. Sie unterstützt Projektentwicklungen, beschleunigt die ressortübergreifende Abstimmung zwischen Verwaltungen, aktiviert Flächen, berät und moderiert. Zudem organisiert sie bei kontroversen Bauvorhaben vermittelnde Gespräche, um Zielkonflikte zu lösen und Hindernisse auszuräumen. In enger Abstimmung mit den Stadtentwicklungsämtern unterstützt sie bezirkliche Wohnungsbau- und Infrastrukturprojekte. 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 der Verfahren beteiligt.

### ■ Wohnungstauschportal / Wohnungstauschbörse

Für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat der Senat ein Tauschportal für Wohnungen eingerichtet. Damit soll es Mieterinnen und Mietern erleichtert werden, eine andere Wohnung zu finden, wenn dies aufgrund von Veränderungen der persönlichen Lebensverhältnisse gewünscht ist. Das Tauschportal wurde als zentrales Angebot im Internet eingerichtet.

### ■ Zweckentfremdungsverbot von Wohnungen

Seit 01. Mai 2014 besteht in ganz Berlin wieder ein Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum. Die Nutzung von Wohnungen als Büro oder Ferienwohnungen, der Abriss von Wohnraum oder der längerfristige Leerstand von Wohnungen ist seither grundsätzlich nur noch mit Zustimmung der Bezirksämter möglich. Das Zweckentfremdungsverbot von Wohnungen ist im Frühjahr 2018 verschärft worden. Das unbegründete Leerstellenlassen von Wohnungen gilt seither bereits ab drei Monaten als Zweckentfremdung und es können höhere Bußgelder bei Verstößen verhängt werden.

# Anhang

## 14 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 Johannistal/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)

## Weiterentwicklung bestehender Siedlungen

### Priorität I (Untersuchungsgebiete)

- A Stiftsweg/Kavalierstraße (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)

- 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 Wohneinheiten

Datenstand: 30.06.2018 (einschließlich in Realisierung befindlicher Vorhaben).

A = 200 bis 999 Wohneinheiten,

B = 1.000 bis 1999 Wohneinheiten

C = 2.000 Wohneinheiten und mehr.

 = Kurzfristig (realisierbar binnen 3 Jahren, einschließlich in Realisierung).

 = Mittelfristig (realisierbar binnen 7 Jahren).

 = Langfristig (realisierbar binnen 12 Jahren).

 = Potenzialflächen mit Prüfauftrag.

### Mitte

	Alexanderplatz / Alexanderstraße (Hochhaus)	A	
	Alexanderstraße / Voltairestraße	A	
	Barfusstraße / Holländerstraße (St.-Johannes-Evangelist-Kirchhof)	A	
	Chausseestraße	A	
	Gerichtstraße	A	
	Gleimstraße (nordwestlich Mauerpark / Nordkreuz)	A	
	Grunerstraße / Alexanderstraße (Alexa Hochhaus-Planung)	A	
	Heinrich-Heine-Straße	A	
	Hochstraße	A	
	Johannisstraße, Oranienburger Straße, Friedrichstraße (Tacheles)	A	
	Kaiserin-Augusta-Allee	A	
	Karl-Marx-Allee (Areal ehem. Haus der Statistik)	A	

■ Koloniestraße	A	●
■ Köpenicker Straße / Bona-Peiser-Weg	A	●
■ Köpenicker Straße	A	●
■ Lützowstraße	A	●
■ Michaelkirchstraße	A	●
■ Putbusser Straße / Swinemünder Straße (ehem. Diesterweg-Gymnasium)	A	●
■ Stallschreiberstraße / Alexandrinenstraße	A	●
■ Stralauer Straße / Grunerstraße (Molkenmarkt)	A	●
■ Zimmerstraße	A	●
■ Heidestraße - Europacity (östl. der Heidestraße)	B	●
■ Heidestraße - Europacity (westl. der Heidestraße)	B	●
■ Lehrter Straße-	B	●

### Friedrichshain-Kreuzberg

■ Boxhagener Straße / Weserstraße	A	●
■ Boxhagener Straße / Holteistraße / Weserstraße (Freudenberg-Areal)	A	●
■ Franz-Künstler-Straße	A	●
■ Friedenstraße / Pufendorfstraße / Landsberger Allee	A	●
■ Hallesches Ufer (Postbank-Areal)	A	●
■ Köpenicker Straße (östl. Brommy-Straße)	A	●
■ Köpenicker Straße (westl. Brommy-Straße)	A	●
■ Köpenicker Straße (Behala-Areal)	A	●
■ Landsberger Allee (SEZ - Sport- und Erholungszentrum)	A	●
■ Mariane-von-Rantzau-Straße	A	●
■ Mühlenstraße (BSR-Gelände)	A	●
■ Obentrautstraße / Mehringdamm (Dragoner-Areal)	A	●
■ Quartier Stralauer Allee (Nachverdichtung)	A	●
■ Stralauer Allee (Osthafen)	A	●
■ Yorckstraße / Möckernstraße (Möckernkiez)	A	●

### Pankow

■ Am Sandhaus	C	●
■ An der Schäferei	A	●
■ Anlage Nordland	A	●
■ Baltrumstraße / Bucher Straße	A	●
■ Baltrumstraße / Straße 179	A	●

■ Blankenburger Straße / Grumbkowstraße (Nachverdichtung)	A	●
■ Buch IV	A	●
■ Conrad-Blenkle-Straße	A	●
■ Friedhof Frieden-Himmelfahrt (Teilflächen)	A	●
■ Frühlingstraße	A	●
■ Gäblerstraße / Gustav-Adolf-Straße	A	●
■ Gotlandstraße / Berliner Straße	A	●
■ Gustav-Adolf-Straße, Bühringstraße, Frieda-Seidlitz-Straße (Nachverdichtung)	A	●
■ Güterbf. Greifswalder Straße (westl. Teil)	A	●
■ westl. Kopenhagener Straße	A	●
■ Hödurstraße / Neukirchstraße / Blankenburger Straße	A	●
■ Idunastraße/Neukirchstraße	A	●
■ Karower Damm / Lindenberger Weg	A	●
■ KGA Am Steinberg und Grüne Wiese	A	●
■ KGA Bornholm II	A	●
■ Lilli-Henoch-Straße - Bebauung Parkplätze	A	●
■ Lindenberger Weg / Straße 26 / Klagenfurter Straße	A	●
■ Ludwig-Hoffmann-Quartier	A	●
■ Ludwig-Quidde-Straße (Südost)	A	●
■ Ludwig-Quidde-Straße (West)	A	●
■ östl. Kopenhagener Straße	A	●
■ Pappelallee	A	●
■ Prenzlauer Allee / E.-Weinert-Straße	A	●
■ Prenzlauer Promenade (rückwärtige Freifläche - Selma-Lagerlöf-Straße)	A	●
■ Prenzlauer Promenade / Treskowstraße	A	●
■ Straße 52	A	●
■ Straße vor Schönholz (teils KGA)	A	●
■ Thulestraße	A	●
■ Walter-Friedländer-Straße	A	●
■ Karow / Süd	B	●
■ Michelangelostraße (Nachverdichtung)	B	●
■ nördl. Treskowstraße (KGA Heinersdorf / Friedrichshöhe)	B	●
■ Teichberg	B	●
■ Blankenburger Süden (Blankenburger Pflasterweg / Heinersdorfer Straße)	C	●

■ Elisabeth-Aue	C	●
■ Parkstadt - Lindenberger Weg	C	●
■ Rangierbf. Pankow (Pankower Tor)	C	●

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Dickensweg / Scottsweg / Swiftweg	A	●
■ Dovestraße	A	●
■ Durlacher Straße / Wexstraße / Kufsteiner Straße	A	●
■ ehem. KGA Oeynhausen (in Realisierung befindliche Teilfläche)	A	●
■ Halemweg	A	●
■ Harbigstraße	A	●
■ Heisenbergstraße / Pascalstraße / Schlesingerstraße	A	●
■ KGA Am Hohenzollerndamm	A	●
■ Reichsstraße	A	●
■ Soorstraße	A	●
■ Sophie-Charlotten-Straße / Pulsstraße (ehem. Pulslinik - Neubau)	A	●
■ Spreestadt - nördlich Wegelystraße / Englische Straße	A	●
■ Spreestadt (westl. Hannah-Karminski-Straße)	A	●
■ Quedlinburger Straße	B	●

### Spandau

■ Albrechtshof	A	●
■ Am Maselakenpark	A	●
■ Anlage Alter Exerzierplatz	A	●
■ Anlage Paulsternstraße	A	●
■ Carossaquartier Nord	A	●
■ Daumstraße	A	●
■ ehem. Krankenhaus Staaken	A	●
■ Griesingerstraße	A	●
■ Parkstraße – Ost	A	●
■ Rauchstraße (Maselake / Nord, 2. BA)	A	●
■ Saatwinkler Damm / Küsterstraße	A	●
■ Staakener Feldstraße / Nennhauser Damm	A	●
■ Ufer Daumstraße – Mitte	A	●
■ Ufer Daumstraße - Nord	A	●
■ Ufer Daumstraße – Süd	A	●

■ Wochenendsiedlung Gartenfreunde Siemensstadt	A	●
■ Carossaquartier Süd	B	●
■ Mertensstraße / Goltzstraße (Pepita-Höfe)	B	●
■ Rhenaniastraße	B	●
■ Gartenfelder Straße (ehem. Siemens-Kabelwerk)	C	●

### Steglitz-Zehlendorf

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

### Tempelhof-Schöneberg

■ Bautzener Straße	A	●
■ Britzer Straße	A	●
■ Eisenacher Straße (Mariendorf) - Nachverdichtung	A	●
■ Eythstraße/ Bessemerstraße	A	●
■ Gersdorfstr./ Ringstr./ Prühßstr./ Rathausstr./ Riegerzeile (Nachverdichtung)	A	●
■ Güterbf. Wilmersdorf	A	●
■ Hildburghäuser Straße / Luckeweg (Nachverdichtung)	A	●
■ Hohenstauffenstraße	A	●
■ Lichterfelder Ring	A	●
■ Marienfelder Allee	A	●
■ Neue Mitte Tempelhof (Götzstraße)	A	●
■ Nuthestraße	A	●
■ Schöneberger Linse (mehrere Teilflächen, kurz- bis langfristige Potenziale)	B	●

### Neukölln

■ Buckower Felder (Gerlinger Straße / Buckower Damm)	A	●
■ Buschkrugallee (ehem. Blub-Gelände)	A	●
■ Emmausfriedhof West	A	●
■ Glasower Straße Ost	A	●
■ Gockelweg	A	●
■ Grenzallee / Ballinstraße (Nachverdichtung)	A	●
■ Gropiusstadt (diverse Bauvorhaben)	A	●

■ Gropiusstadt - nordwestlicher Bereich (Nachverdichtung)	A	●
■ Gropiusstadt - südwestlicher Bereich (Nachverdichtung)	A	●
■ Güterbahnhof Neukölln	A	●
■ Harzer Straße	A	●
■ Hasenheide	A	●
■ Jahnstraße (Nachverdichtung )	A	●
■ Kiehlufer	A	●
■ Kirchhof St. Jakobi II	A	●
■ Mariendorfer Weg (ehem. Krankenhaus)	A	●
■ Mariendorfer Weg (nördlich Emmausfriedhof)	A	●
■ Maybachufer/ Liberdastraße	A	●
■ Maybachufer / Pflügerstraße	A	●
■ Mohriner Allee Ost/Koppelweg	A	●
■ Oderstraße	A	●
■ Quartier Mollnerweg / Ringslebenstraße (Nachverdichtung)	A	●
■ Weder-Kiez Süd / Bürgerstraße	A	●

**Treptow-Köpenick**

■ Am Gartenstadtweg, Falkenberg	A	●
■ Anne-Frank-Straße	A	●
■ BMHW Flutstraße / Fließstraße	A	●
■ Bohnsdorfer Weg, 3. BA / nördl. Knospengrund (ehem. Gärtnerei)	A	●
■ Bouchéstraße / Mengerzeile	A	●
■ Bouchéstraße / Jordanstraße	A	●
■ Bruno-Taut-Straße	A	●
■ Eichbuschallee	A	●
■ Eisenhutweg	A	●
■ Fanny-Zobel-Straße	A	●
■ Friedrichshagener Straße	A	●
■ Fürstenwalder Allee (Dämeritzsee)	A	●
■ Hermann-Dorner-Allee / östl. Karl-Ziegler-Straße	A	●
■ KGA Mariengrund	A	●
■ KGA Parkstraße	A	●
■ Kiefholzstraße, westl. S-Bahnhof Plänterwald (KGA Kreuztal, Sorgenfrei, Am Heidekampgraben, Fortuna und Am Mississippi)	A	●

■ Kietzer Feld (Nachverdichtung)	A	●
■ Kottmeierstraße (Nachverdichtung)	A	●
■ Lagunenweg, 2. BA (Wolfgang-Steinitz-Str. / Biberpelzstr.), Fürstenwalder Allee	A	●
■ Lindenstraße / Joachimstraße	A	●
■ Mahlsdorfer Straße / Hirtestraße	A	●
■ Ortolfstraße / Brunolfweg	A	●
■ Regattastraße (Regattaquartier)	A	●
■ Salvador-Allende-Straße („Bullenacker“)	A	●
■ Schützenstraße (Altglienicke)	A	●
■ Straße am Flugplatz	A	●
■ Tabbertstraße	A	●
■ Wasserstadt Spindlersfeld / Rewatex	A	●
■ Wendenschlossstraße (ehem. Funkwerk)	A	●
■ Wendenschlossstraße (Marienhain)	A	●
■ Wilhelmine-Duncker-Straße, Falkenberg - südlich Grünzug (nördlich J.-Tobei-Straße)	A	●
■ ehem. Güterbahnhof Köpenick	B	●
■ Segelfliegerdamm / Großberliner Damm	B	●

### Marzahn-Hellersdorf

■ Albert-Kuntz-Straße / Louis-Lewin-Straße	A	●
■ Chemnitzer Straße	A	●
■ Gut Biesdorf (Alt-Biesdorf / Weißenhöher Straße / Stawesdamm)	A	●
■ Gut Hellersdorf (Gut Hellersdorf - Areal 03)	A	●
■ Joachim-Ringelnatz-Straße / Cecilienstraße (Ringelnatz-Siedlung Süd)	A	●
■ Karl-Holtz-Straße / Rudolf-Leonhard-Straße	A	●
■ Lion-Feuchtwanger-Straße / Gadebuscher Straße	A	●
■ Louis-Lewin-Straße / Forster Straße / Schwarzheider Straße	A	●
■ Ludwig-Renn-Straße	A	●
■ Märkische Allee / Trusetaler Straße	A	●
■ Martin-Riesenburger-Straße	A	●
■ Max-Hermann-Straße (südl. Ringkolonnaden)	A	●
■ Mittenwalder Straße	A	●
■ Oberfeldstraße / Wildrosenweg (Nachverdichtung)	A	●
■ Parlerstraße / Großmannstraße / Hultschiner Damm	A	●

■ Tangermünder Straße	A	●
■ Theodorstraße (2. BA)	A	●
■ Weißenhöher Straße (Gut Champignon, 3. BA)	A	●
■ Zossener Straße / Mittenwalder Straße	A	●
■ Zossener Straße / Havelländer Ring (Gut Hellersdorf - Areal 04)	A	●
■ Merler Weg / Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee	B	●

## Lichtenberg

■ Alfred-Jung-Straße	A	●
■ Detlevstraße	A	●
■ Dolgenseestraße	A	●
■ ehem. Amtsgericht (Wartenberger Straße)	A	●
■ ehem. BVG-Parkplatz (Weißenseer Weg)	A	●
■ ehem. Schulgelände (Wollenberger Straße)	A	●
■ Erweiterung „Weiße Taube“ (Ferdinand-Schultze-Straße)	A	●
■ Ferdinand-Schultze-Straße / Landsberger Allee	A	●
■ Frankfurter Allee / Möllendorffstraße	A	●
■ Frankfurter Allee (westl. Lichtenberger Brücke)	A	●
■ Freienwalder Straße	A	●
■ Friedhöfe Konrad-Wolf-Straße (Teilflächen St. Andreas-/ St.Markus-/ St.Pius-/ St.Hedwig)	A	●
■ Gartenstadt Karlshorst Mitte	A	●
■ Gartenstadt Karlshorst Süd	A	●
■ Genslerstraße / Freienwalder Straße	A	●
■ Goeckestraße	A	●
■ Gotlindestraße (ehem. Kinderklinik Lindenhof)	A	●
■ Köpenicker Allee	A	●
■ Lückstraße	A	●
■ Möllendorffstraße / Storkower Straße	A	●
■ Ostkreuz - An der Mole	A	●
■ Quartier am Mühlengrund	A	●
■ Rienzstraße	A	●
■ Seehausener Straße / Pablo-Picasso-Straße	A	●
■ Volkradstraße	A	●
■ Waldowallee	A	●

■ Weißenseer Weg	A	●
■ Wohnpark am Sportforum, 2. BA	A	●
■ Ahrensfelder Chaussee	B	●
■ Landsberger Allee (Erweiterung „Weiße Taube“ - Süd)	B	●
■ Parkstadt Karlshorst	B	●
■ Wollenberger Straße, Wartenberger Straße, Gehrenseestraße	B	●

### Reinickendorf

■ „Bettina-Brache“ (Senftenberger Ring)	A	●
■ Bürgerstraße / Provinzstraße (Neuordnung)	A	●
■ Cité Foch - ehem. Einkaufszentrum	A	●
■ Cité Foch - nördl. Rue Montesquieu	A	●
■ Friedrich-Wilhelm-Straße / Breitkopfstraße / Residenzstraße (Neuordnung)	A	●
■ Granatenstraße / Provinzstraße / Bürgerstraße (Neuordnung)	A	●
■ Hennigsdorfer Straße	A	●
■ Karl-Bonhoeffer-Gelände (Olbendorfer Weg)	A	●
■ Markstraße / Residenzstraße (Neuordnung)	A	●
■ Nördliche Bernauer Straße - West (Nachverdichtung)	A	●
■ Pankower Allee / Residenzstraße / Simmelstraße (Neuordnung)	A	●
■ Walderseer Straße / Markstraße / Holländerstraße (Neuordnung)	A	●
■ Ziekowstraße Süd (Nachverdichtung)	A	●
■ Cité Pasteur (Nachverdichtung)	B	●
■ Schumacher Quartier (Ostteil Flughafen Tegel)	C	●
■ TXL Nord (Nordteil Flughafen Tegel)	C	●

## Städtebaufördergebiete

### Soziale Stadt

- Mitte, Beusselstraße
- Mitte, Soldiner Straße/Wollankstraße
- Mitte, Reinickendorferstraße/Pankstraße
- Mitte, Brunnenstraße
- Mitte, Ackerstraße
- Mitte, Moabit-Ost
- Mitte, Badstraße
- Friedrichshain-Kreuzberg, Zentrum Kreuzberg
- Friedrichshain-Kreuzberg, Mariannenplatz
- Friedrichshain-Kreuzberg, Werner-Düttmann-Siedlung
- Friedrichshain-Kreuzberg, Mehringplatz
- Friedrichshain-Kreuzberg, Wassertorplatz
- Spandau, Falkenhagener Feld-Ost
- Spandau, Falkenhagener Feld-West
- Spandau, Heerstraße
- Spandau, Spandauer Neustadt
- Tempelhof-Schöneberg, Bülowstraße
- Neukölln, Rollbergsiedlung
- Neukölln, Schillerpromenade
- Neukölln, Sonnenallee/High-Deck
- Neukölln, Richardplatz-Süd
- Neukölln, Körnerpark
- Neukölln, Dammwegsiedlung/Weiße Siedlung
- Neukölln, Lipschitzallee/Gropiusstadt
- Neukölln, Flughafenstraße
- Neukölln, Ganghoferstraße
- Neukölln, Donaustraße-Nord
- Treptow-Köpenick, Kosmosviertel
- Marzahn-Hellersdorf, Marzahn-Nord
- Marzahn-Hellersdorf, Mehrower Allee
- Marzahn-Hellersdorf, Hellersdorfer Promenade
- Marzahn-Hellersdorf, Boulevard Kastanienallee
- Reinickendorf, Letteplatz
- Reinickendorf, Auguste-Viktoria-Allee

### Stadtumbau

- Mitte, Tiergarten-Nordring/Heidestraße
- Friedrichshain-Kreuzberg, Kreuzberg-Spreeufer

- Friedrichshain-Kreuzberg, Ostkreuz-West
- Friedrichshain-Kreuzberg, Friedrichshain West
- Pankow, Prenzlauer Berg
- Pankow, Buch
- Pankow, Greifswalder Straße
- Charlottenburg-Wilmersdorf, Charlottenburger Norden
- Spandau, Falkenhagener Feld
- Spandau, Brunsbütteler Damm/Heerstraße
- Tempelhof-Schöneberg, Schöneberg-Südkreuz
- Tempelhof-Schöneberg, Neue Mitte Tempelhof
- Marzahn-Hellersdorf, Marzahn-Hellersdorf
- Lichtenberg, Neu-Hohenschönhausen
- Lichtenberg, Friedrichsfelde
- Lichtenberg, Fennpfuhl
- Lichtenberg, Frankfurter Allee Nord
- Reinickendorf, Märkisches Viertel

#### **Aktive Zentren**

- Mitte, Turmstraße
- Mitte, Müllerstraße
- 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. BA
- Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, Luisenstadt
- Friedrichshain-Kreuzberg, Urbanstraße
- Friedrichshain-Kreuzberg, Südliche Friedrichstadt
- Friedrichshain-Kreuzberg, Rathausblock
- Pankow, Teutoburger Platz
- Pankow, Ostseestraße/Grellstraße
- Pankow, Humannplatz
- Spandau, Altstadt Spandau

## **Zukunft Stadtgrün**

- Mitte, Luisenstadt
- Friedrichshain-Kreuzberg, Südliche Friedrichstadt
- Pankow, Prenzlauer Berg
- Neukölln, Karl-Marx-Straße/Sonnenallee
- Neukölln, Schillerpromenade
- Neukölln, Lipschitzallee/Gropiusstadt

## **Sanierungsgebiete**

- Mitte, Turmstraße
- Mitte, Wedding/Müllerstraße
- Mitte, Nördliche Luisenstadt
- Friedrichshain-Kreuzberg, Südliche Friedrichstadt
- Friedrichshain-Kreuzberg, Rathausblock
- Spandau, Wilhelmstadt
- Neukölln, Karl-Marx-Straße/Sonnenallee
- Treptow-Köpenick, Niederschöneweide
- Lichtenberg, Frankfurter Allee Nord

## **Soziale Erhaltungsgebiete (§172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB) („Milieuschutz“)**

### **Mitte**

- Sparrplatz
- Leopoldplatz
- Waldstraße
- Birkenstraße
- Seestraße
- Kattegatstraße
- Reinickendorfer Straße
- Humboldthain Nord-West
- Soldiner Straße
- Thomasiusstraße
- Tiergarten-Süd

### **Friedrichshain-Kreuzberg**

- Graefestraße
- Luisenstadt
- Bergmannstraße Nord

- Hornstraße
- Chamissoplatz
- Boxhagener Platz
- Petersburger Straße
- Weberwiese
- Kreuzberg-Nord

### **Pankow**

- Falkplatz
- Arniplatz
- Humannplatz
- Ostseestraße/Grellstraße
- Pankow Zentrum
- Teutoburger Platz
- Kollwitzplatz
- Helmholtzplatz
- Bötzwowstraße
- Winsstraße
- Pankow Süd
- Langhansstraße
- Komponistenviertel

### **Charlottenburg-Wilmersdorf**

- Mierendorff-Insel
- Gierkeplatz

### **Tempelhof-Schöneberg**

- Barbarossaplatz/Bayerischer Platz
- Bautzener Straße
- Kaiser-Wilhelm-Platz
- Schöneberger Insel
- Schöneberger Norden
- Schöneberger Süden
- Tempelhof
- Grazer Platz

## **Neukölln**

- Schillerpromenade
- Reuterplatz
- Flughafenstraße/Donaustraße
- Rixdorf
- Körnerpark
- Silbersteinstraße/Glasower Straße
- Hertzbergplatz/Treptower Straße

## **Treptow-Köpenick**

- Alt-Treptow
- Niederschöneide
- Oberschöneide

## **Lichtenberg**

- Kaskelstraße
- Weitlingstraße

## **Reinickendorf**

- Letteplatz

# Abkürzungsverzeichnis

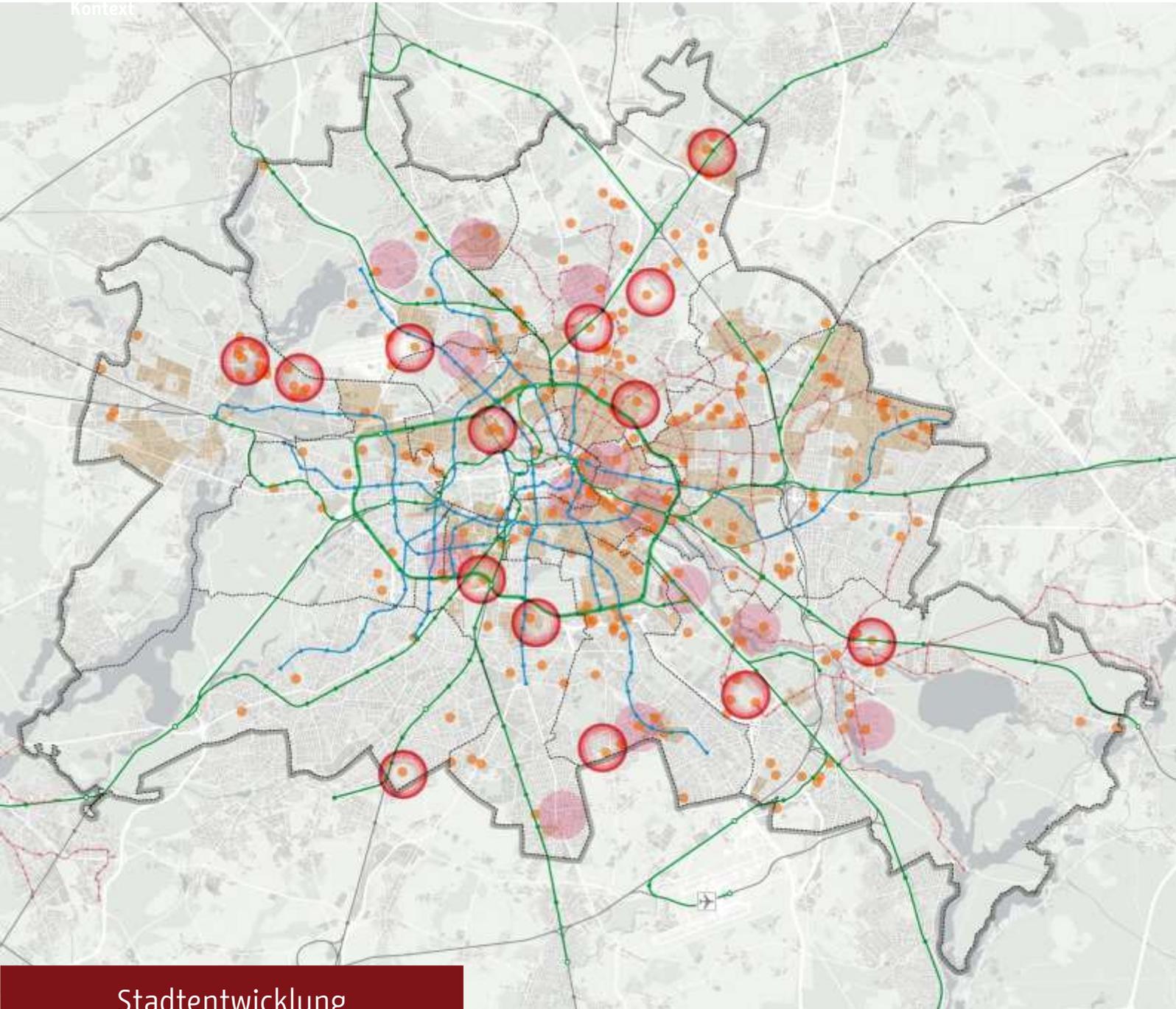
BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
BEP	Integrierte bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung
BER	Flughafen Berlin-Brandenburg
BelBindG	Berliner Belegungsbindungsgesetzes
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar
IBB	Investitionsbank Berlin Brandenburg
IEM	Innenentwicklungsmaßnahme
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
KNF	Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
MSS	Monitoring Soziale Stadtentwicklung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PLR	Planungsräume
SenSW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
SIWANA	Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt Nachhaltigkeitsfonds
StEP	Stadtentwicklungsplan
WBL	Wohnungsbauleitstelle
WBS	Wohnungsberechtigungsschein
WE	Wohneinheiten
WFB	Wohnungsbauförderungsbestimmungen
WoFIS	Wohnbauflächen-Informationssystem

# Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Bevölkerungsdynamik und Bau neuer Wohnungen in Berlin 2001 bis 2017 (Grafik)
- Abbildung 2: Bedarf und Potenzial für neue Wohnungen in Berlin bis 2030 (Grafik)
- Abbildung 3: Räumliche Schwerpunkte (Plan)
- Abbildung 4: Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf 2017 (Plan)
- Abbildung 5: Vertiefungsplan Potenzialtypen (Plan)
- Abbildung 6: Räumliches Leitbild Wohnen (Plan)
- Abbildung 7: Vertiefungsplan Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale (Plan)
- Abbildung 8: Vertiefungsplan Weiterentwicklung bestehender Siedlungen (Plan)
- Abbildung 9: Vertiefungsplan Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau (Plan)
- Abbildung 10: Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete (Plan)
- Abbildung 11: Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030: Arbeitskarte Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächenpotenziale (Plan)



Kontext



Stadtentwicklung

# Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 - **kompakt**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung und Kernaussagen.....</b>	<b>3</b>
	Warum ein neuer Stadtentwicklungsplan Wohnen? .....	3
	Was sind die Kernaussagen? .....	4
<b>2</b>	<b>Konzept.....</b>	<b>9</b>
	Räumliches Leitbild Wohnen 2030 .....	9
	Räumliche Schwerpunkte .....	10
	Räumliche Schwerpunkte I: 14 Neue Stadtquartiere .....	12
	Räumliche Schwerpunkte II: Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen.....	12
	Räumliche Schwerpunkte III: Weiterentwicklung bestehender Siedlungen.....	14
	Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau .....	16
	Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete .....	18
	Zentrale Handlungsfelder .....	19
	Handlungsfeld I: Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale.....	19
	Handlungsfeld II: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums .....	23
	Handlungsfeld III: Strategische Zukunftssicherung Wohnen .....	26
<b>3</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>29</b>
	Begriffsklärungen.....	29
	Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts seit 2011 .....	30
	Künftige Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts bis 2030.....	32
	Neubaupotenziale .....	32
<b>4</b>	<b>Ausblick.....</b>	<b>34</b>

# 1 Einführung und Kernaussagen

## Warum ein neuer Stadtentwicklungsplan Wohnen?

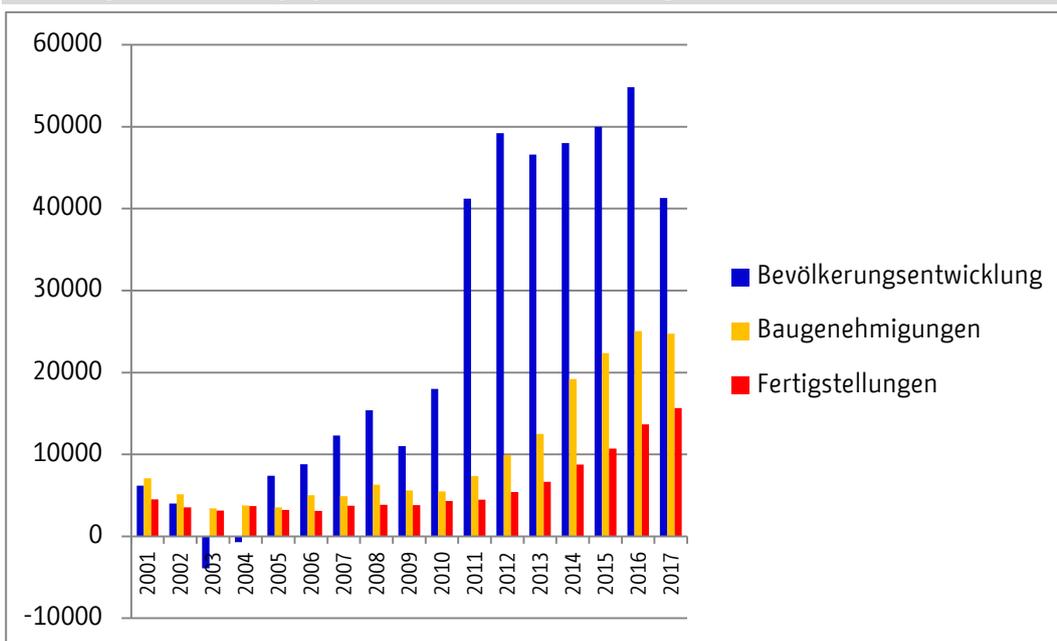
Berlin wächst rasant. Wohnen ist seit Jahren ein zentrales Thema in der Stadt. 2010 und 2011 hatten sich nach langen Jahren der Stagnation Anzeichen für ein neues Bevölkerungswachstum in Berlin gezeigt. 2012 begann deshalb die Arbeit am Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (kurz: StEP Wohnen 2025). Am 8.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

Seit 2011 wächst die Stadt jährlich um ca. 40.000 Menschen. Das heißt: Jedes Jahr kommt eine Mittelstadt hinzu. Allein in den fünf Jahren bis 2016 ist Berlin so um rund 245.000 Menschen gewachsen. Das entspricht der kompletten Bevölkerung einer Großstadt wie Kiel. Auch wenn nach der aktuellen Bevölkerungsprognose von einem langsam schwächer werdenden Zuwachs auszugehen ist, wird Berlin im Jahr 2030 voraussichtlich 430.000 Einwohner mehr haben als noch im Jahr 2010.

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

**Abbildung 1: Bevölkerungsdynamik und Bau neuer Wohnungen in Berlin**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

## 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 auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Der StEP Wohnen ist Impulsgeber und zugleich möglichst genaue Zustandsbeschreibung einer stetigen Entwicklung. Er wird je nach Dynamik der Entwicklung überprüft und angepasst.

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

## Was sind die Kernaussagen?

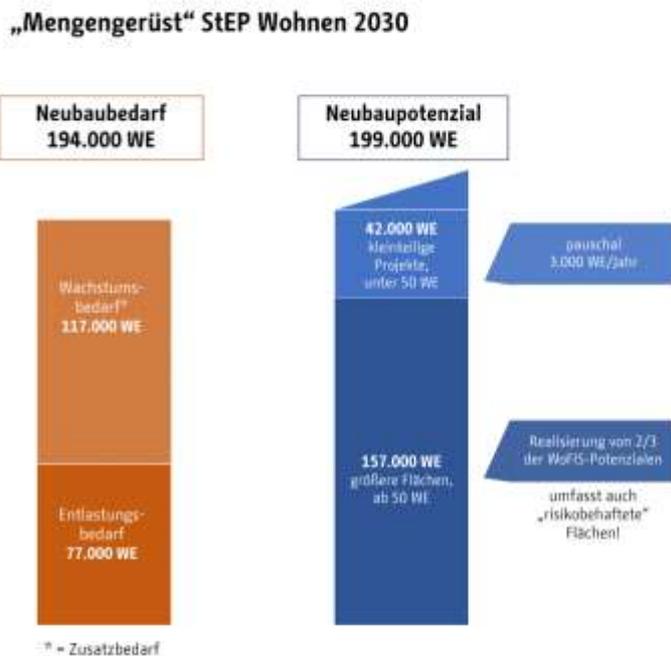
*Berlin wächst und braucht fast 200.000 neue Wohnungen.*

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

*Berlin hat Flächenpotenziale für 200.000 Wohnungen.*

- Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten nach, um den Neubaubedarf bis 2030 zu decken. Rund ein Viertel dieser Flächen sind landeseigen.
- Ausgangspunkt der Potenzialermittlung ist das Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) auf Basis der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans (FNP).
- Die Potenzialflächen in der inneren Stadt werden knapper. Damit gewinnt die äußere Stadt als Siedlungsraum an Bedeutung.
- Der Senat hat 14 Neue Stadtquartiere festgelegt. Dort sollen lebendige, sozial und funktional gemischte Quartiere entstehen, die eng mit ihrer Umgebung verflochten sind. Sie brauchen neben einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung, insbesondere für den ÖPNV, eine gute Ausstattung mit Infrastruktur, vor allem mit sozialen und Bildungseinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten 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.

Abbildung 2: Bedarf und Potenzial für neue Wohnungen in Berlin bis 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datenstand Potenziale: 30.06.2018

### 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: Zum einen die 14 Neuen Stadtquartiere, zum anderen rund 30 Siedlungen für die bauliche Weiterentwicklung (in zwei Prioritätsstufen). Darüber hinaus werden alle Wohnungsneubaupotenziale nach kurz-, mittel-, und langfristiger Realisierbarkeit eingestuft. Außerdem werden die Potenziale für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau hervorgehoben.
- Zur weiteren Priorisierung in der Umsetzung sind verschiedene Kriterien heranzuziehen, z.B. die stadträumliche Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen, die bestehende Erschließung, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, ein nennenswerter quantitativer Beitrag zum Wohnungsbau in der Stadt, der Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, die planerische Vorbereitung, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, stadtwirtschaftliche Aspekte, Umweltaspekte, eine ausgewogene stadträumliche Verteilung u.a.

### *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).
- Partnerinnen sind vor allem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Bauge nossenschaften. Hinzu kommen soziale und karitative Einrichtungen und Private, die gemeinwohlorientierte Wohnungsbauten errichten. Der Senat baut unterstützend die Wohnraumförderung weiter aus.
- Knapp 80.000 Wohnungen lassen sich derzeit im gemeinwohlorientierten Sektor 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 mit einbezogen 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 un bebauten 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 eine effiziente Nutzung der Flächen durch Nutzungsmischung und höhere Dichte noch bedeutsamer. 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 beim Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung sowie bei Senat und Abgeordnetenhaus 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. Sie 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.
- Für die Absicherung der Infrastruktur 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 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 Akteurinnen und Akteure.
- Die zur Verfügung stehenden 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 Akteurinnen und Akteure – alle 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:

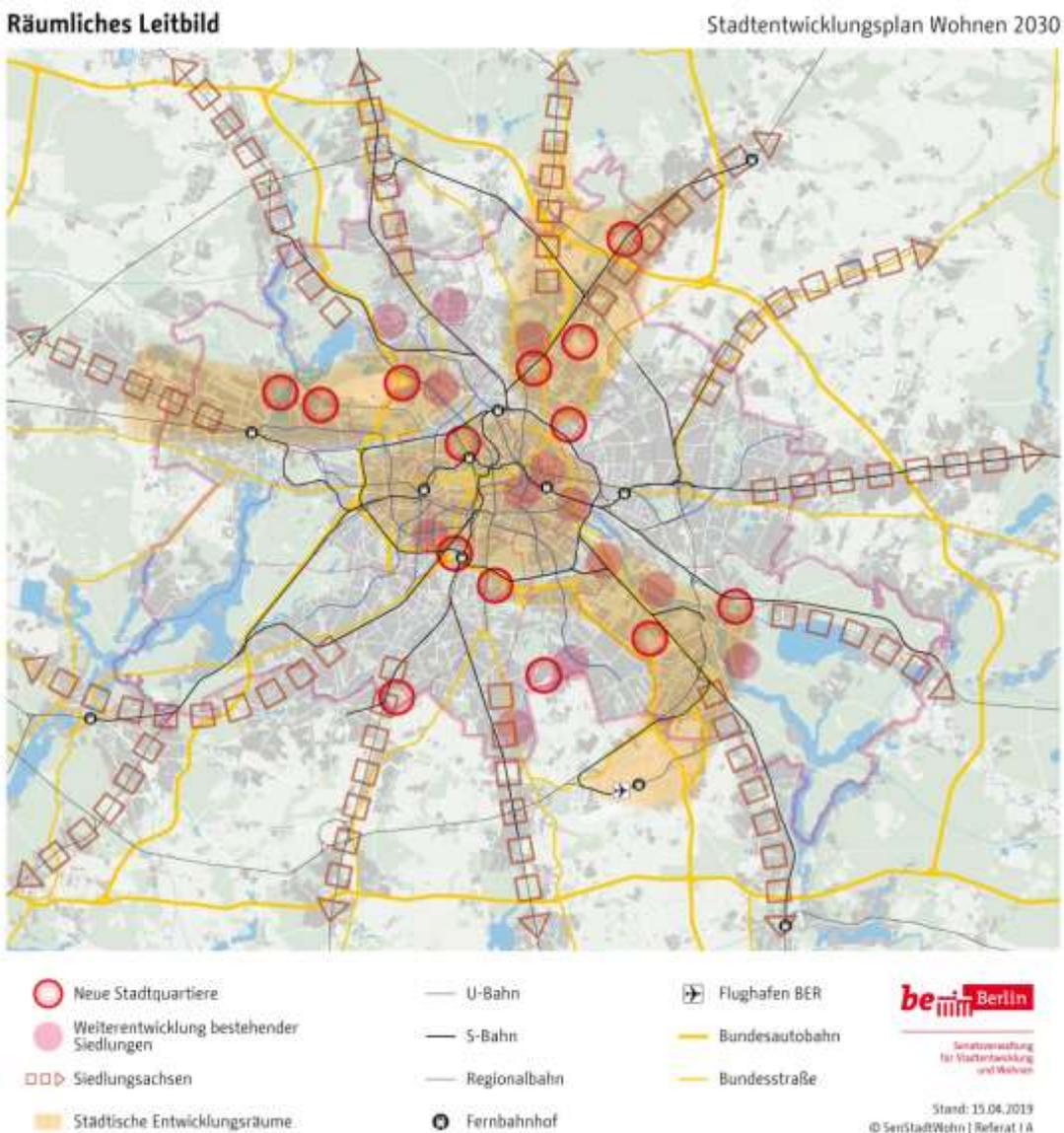
- Leitlinie 1: Sozial und funktional vielfältige Quartiere schaffen und erhalten.
- Leitlinie 2: Kompakte Stadt lebenswert gestalten und ausbauen.
- Leitlinie 3: Stadtentwicklung integriert betreiben.
- Leitlinie 4: Baukulturelle und städtebauliche Qualität sicherstellen.
- Leitlinie 5: Siedlungsstruktur 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.

## 2 Konzept

### Räumliches Leitbild Wohnen 2030

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

Abbildung 3: Räumliches Leitbild Wohnen 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Zentrale Aspekte des räumlichen Leitbilds Wohnen 2030 sind:

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

### **Räumliche Schwerpunkte**

Der STEP Wohnen 2030 stellt die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus und der quartiersbezogenen Bestandsentwicklung dar und trifft Aussagen zu ihrer Priorisierung:

- 14 Neue Stadtquartiere,
- Rund 30 Siedlungen der Nachkriegszeit, die für eine bauliche Weiterentwicklung besonders geeignet und in zwei Prioritätsstufen unterteilt sind,
- Zeitliche Einstufung aller Wohnungsneubaupotenziale in kurz-, mittel-, und langfristige Realisierbarkeit,
- Potenziale für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau,

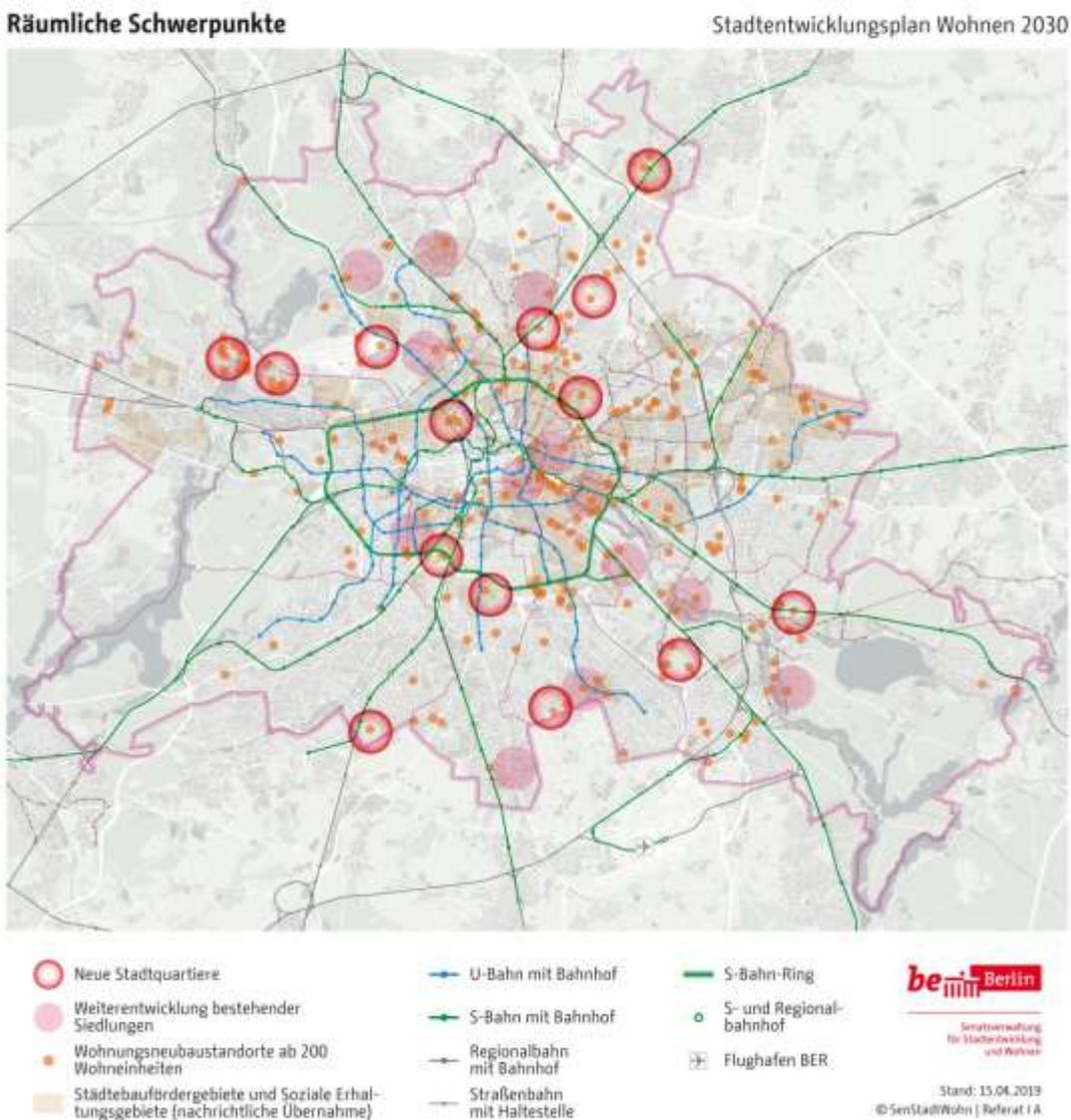
- Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete, in denen öffentliche Mittel zur quartiersbezogenen Bestandsentwicklung gebündelt werden (nachrichtlich).

Die Aussagen dazu werden im Folgenden näher erläutert und in verschiedenen Vertiefungsplänen räumlich differenziert dargestellt.

Zur besseren Übersicht und Lesbarkeit beschränkt sich der nachfolgende zusammenfassende Plan gegenüber den anschließenden themenspezifischen Vertiefungsplänen auf vier wesentliche Elemente:

- **14 Neue Stadtquartiere.**
- **Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten.**
- **Weiterentwicklung bestehender Siedlungen** (Siedlungen der Priorität I).
- **Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete** (nachrichtlich).

**Abbildung 4: Räumliche Schwerpunkte**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

## **Räumliche Schwerpunkte I: 14 Neue Stadtquartiere**

14 Neue Stadtquartiere sind die bedeutendsten Wohnungsbauprojekte in der Stadt. Sie bilden die erste Kategorie der räumlichen Schwerpunkte im StEP Wohnen 2030. Der Sache nach sind es Standorte der Kategorie „Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen“, die im Plan aber aufgrund ihrer Bedeutung als eigene Kategorie dargestellt werden.

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

### **Was soll geschehen?**

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

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

Die Vorhaben qualifizieren umliegende Bestandsstrukturen und können dort bestehende Defizite ausgleichen.

Landeseigene Flächen eröffnen große Spielräume für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. Sie werden deshalb hauptsächlich an städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauherinnen und Bauherren vergeben.

Kooperationen mit privaten Wohnungsunternehmen (über Grundstücksvergabe und städtebauliche Verträge) stärken das Segment weiter.

Auch innovative, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen sollen möglich sein.

### **Was ist zu beachten?**

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

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

## **Räumliche Schwerpunkte II: Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohnungen**

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

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

## Was soll geschehen?

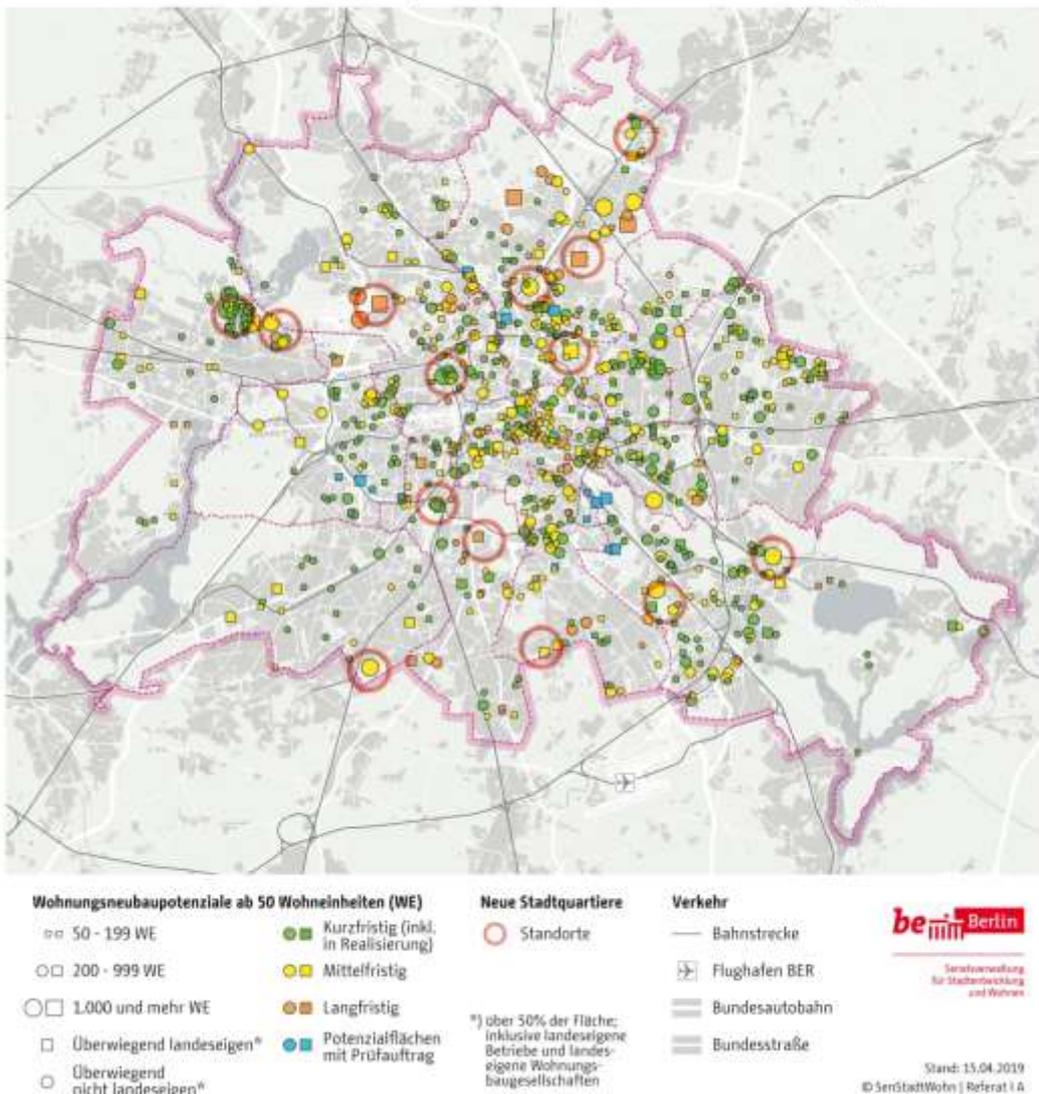
Gemeinwohlorientierter Wohnraum soll an zahlreichen Standorten vor allem auf landeseigenen Flächen und über städtebauliche Verträge geschaffen werden.

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

**Abbildung 5: Vertiefungsplan Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale**

### Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Vertiefungsplan zeigt die Neubaupotenziale ab 50 Wohneinheiten in ihrer stadträumlichen Verteilung, nach zeitlicher Realisierbarkeit und nach überwiegender Eigentumsverhältnis.

Die Potenziale sind im Vertiefungsplan in drei Größenklassen dargestellt:

- 50 bis 199 Wohneinheiten (WE).
- 200 bis 999 WE.
- 1.000 WE und mehr.

Die zeitliche Einschätzung der Realisierbarkeit basiert auf der Grundlage des WoFIS und wird durch die Farben wiedergegeben:

- grün: kurzfristig (binnen 3 Jahren realisierbar, einschl. Projekten in Realisierung),
- gelb: mittelfristig (binnen 7 Jahren realisierbar),
- rot: langfristig (binnen 12 Jahren realisierbar),
- blau: Potenzialflächen mit Prüfauftrag.

Die Eigentumsverhältnisse sind durch die Form der Symbole unterschieden:

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

Die großen Kreise kennzeichnen die Standorte der 14 Neuen Stadtquartiere.

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 Wohnungsbaupotentiale nach Auslaufen der Schutzfrist in Anspruch genommen werden müssen bzw. wo Möglichkeiten einer dauerhaften Sicherung bisher ungesicherter landeseigener Kleingärten bestehen. Dabei ist die Notwendigkeit zu berücksichtigen, im Land Berlin in ausreichendem Umfang gemeinwohlorientierten Wohnraum zu errichten. Durch eine aktive Ankaufspolitik müssen zusätzlich neue Grundstücke für Wohnungsbau und Ersatzgärten gewonnen werden.

### **Räumliche Schwerpunkte III: Weiterentwicklung bestehender Siedlungen**

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

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

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

#### **Was soll geschehen?**

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

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

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

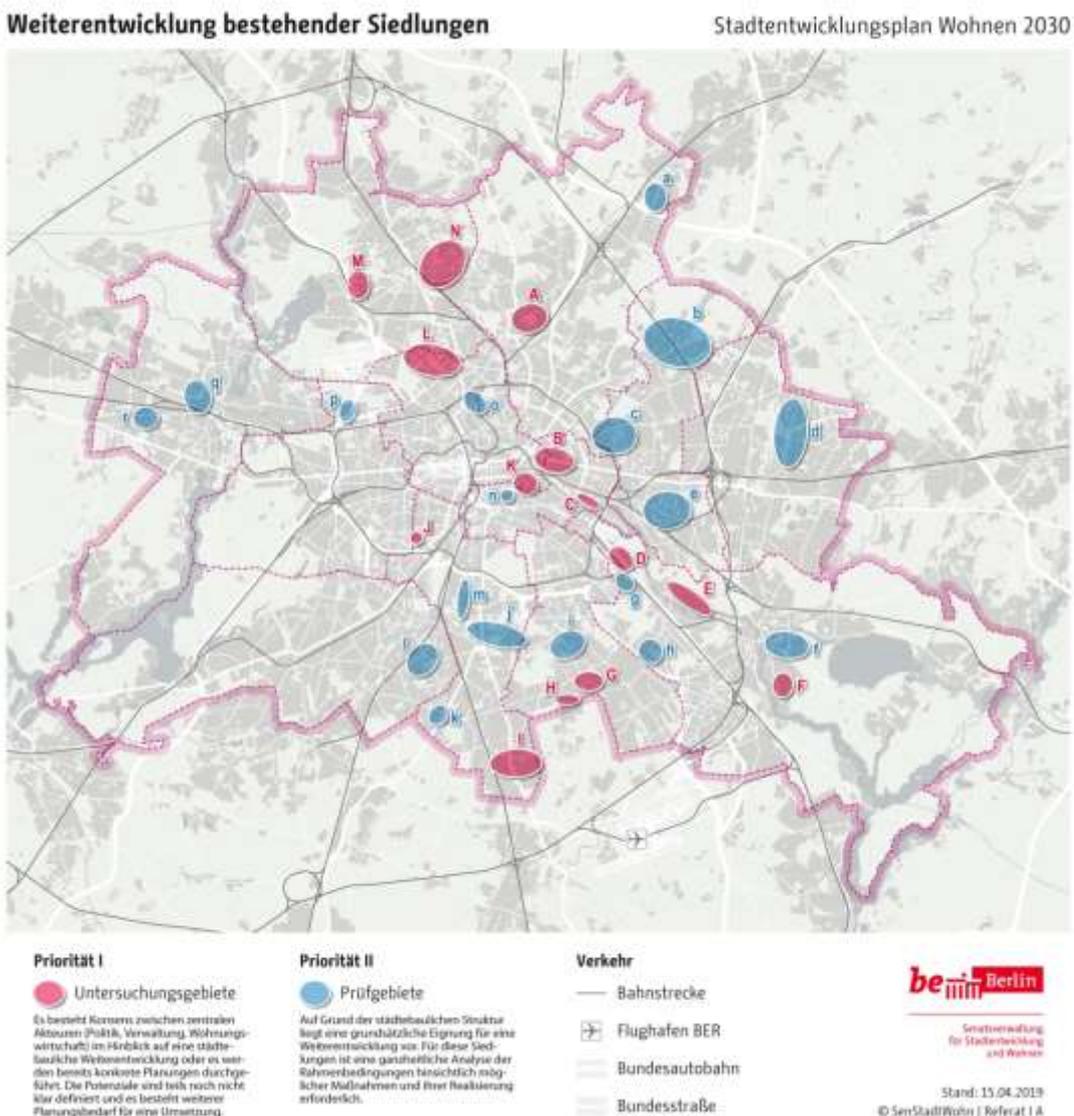
### Was ist zu beachten?

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

Bestand und Neubebauung sollen ganzheitlich entwickelt werden. Das erfordert ein schlüssiges integriertes Gesamtkonzept für das Quartier.

Bei der Umsetzung der komplexen Aufgabe sind besonders die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Trägerinnen und Träger gemeinsam und im Konsens mit Bezirken und Senat gefordert.

**Abbildung 6: Vertiefungsplan Weiterentwicklung bestehender Siedlungen**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Vertiefungsplan unterscheidet die Schwerpunkte nach Priorität. Die Auswahl der Schwerpunkte wurde zwischen Senatsverwaltung, Bezirken, städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und anderen Akteurinnen und Akteuren abgestimmt. Der Vertiefungsplan ordnet sie nach Priorität in zwei Stufen:

**Priorität I** Untersuchungsgebiete:

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

**Priorität II** Prüfgebiete:

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

## **Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau**

Eine zentrale Herausforderung ist die Schaffung bezahlbarer Wohnungen – und damit der gemeinwohlorientierte Wohnungsneubau. Dieses Thema lässt sich nur ansatzweise räumlich konkretisieren. Im Plan Räumliche Schwerpunkte (Abbildung 4, Seite 11) findet es deshalb keinen Niederschlag. Auch die Darstellungen im Vertiefungsplan (Abbildung 7, Seite 17) sind lediglich eine Annäherung.

### **Mengengerüst**

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

- von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften,
- von Wohnungsgenossenschaften,
- von anderen gemeinwohlorientierten Trägerinnen und Trägern,
- aber auch von sonstigen privaten Bauherinnen und Bauherren – vor allem über die Mindestanteile mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

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

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

### **Herausforderungen**

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

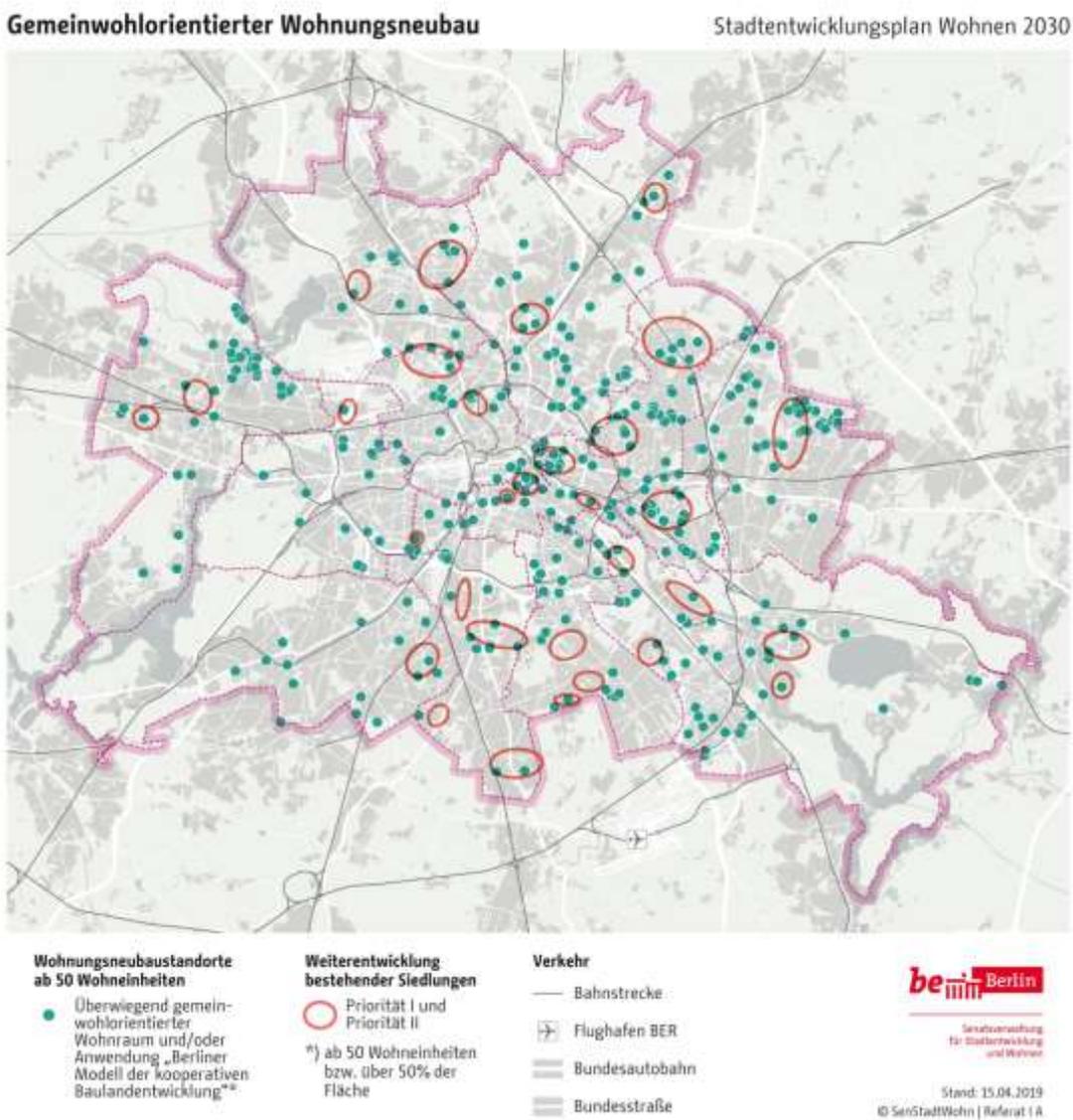
Sollten sich Potenziale nicht realisieren lassen, sind dafür alternative Standorte zu finden. Ansonsten verringert sich das gemeinwohlorientierte Potenzial entsprechend.

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

Der nachfolgende Vertiefungsplan zeigt eine Annäherung an die gemeinwohlorientierten Neubaupotenziale in zwei Ebenen:

- Die im Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) derzeit enthaltenen gemeinwohlorientierten Potenzialflächen (Vorhaben städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sowie weitere Potenziale auf landeseigenen Flächen), sowie Standorte, für die das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eingesetzt wird oder voraussichtlich zur Anwendung kommt (d.h. ein städtebaulicher Vertrag bereits geschlossen oder die Grundzustimmung erteilt ist).  
Die Schwerpunktbereiche der baulichen Weiterentwicklung bestehender Siedlungen beider Prioritätsstufen.

**Abbildung 7: Vertiefungsplan gemeinwohlorientierter Wohnungsbau**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

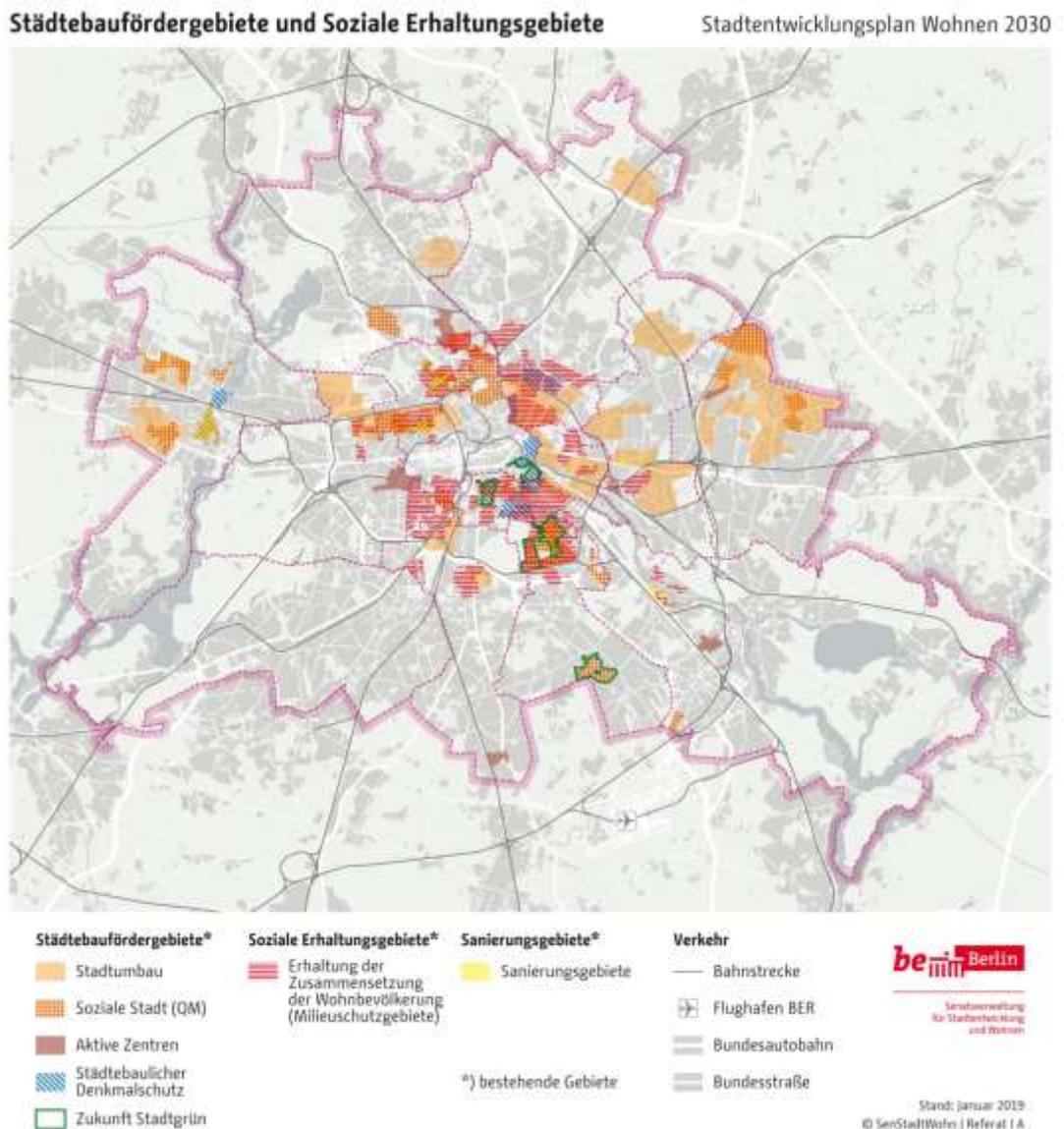
## Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete

(nachrichtliche Übernahme)

Neben dem Neubau hat auch die Entwicklung des Wohnungsbestands (gerade im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum) und des Wohnumfelds große Bedeutung. Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete bilden deshalb eine weitere Kategorie der räumlichen Schwerpunkte im StEP Wohnen 2030.

Die vorhandenen Qualitäten dieser Programmgebiete werden behutsam gestärkt und ausgebaut. Dabei werden die Interessen der Menschen vor Ort berücksichtigt. Wo möglich und sinnvoll werden Synergien mit den geplanten Neubauvorhaben hergestellt.

**Abbildung 8: Städtebauförderung und Soziale Erhaltungsgebiete**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Plan zeigt die aktuellen Programmgebiete der Städtebauförderung und die derzeitigen sozialen Erhaltungsgebiete. Vorbereitungen zur Festlegung weiterer Städtebaufördergebiete und sozialer Erhaltungsgebiete laufen bereits.

## Zentrale Handlungsfelder

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

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

Entscheidend ist nun zum einen, dass der Wohnungsbau im erforderlichen Umfang tatsächlich realisiert wird, zum zweiten, dass der Wohnungsbau bedarfsgerecht, d.h. 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, Stetigkeit und langem Atem eine langfristige strategische Zukunftssicherung betreibt.

Drei Handlungsfelder werden deshalb für den StEP Wohnen 2030 als entscheidend angesehen:

**Handlungsfeld I:           Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale.**

**Handlungsfeld II:        Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen.**

**Handlungsfeld III:      Strategische Zukunftssicherung der Wohnungsbauentwicklung.**

Im Folgenden werden für die drei Handlungsfelder jeweils kurz die Ziele und die Herausforderungen und Zielkonflikte dargestellt, sowie einerseits die Instrumente und Maßnahmen, die in Berlin bereits erfolgreich angewandt werden, und andererseits diejenigen, die für den weiteren Handlungsbedarf als erforderlich angesehen werden.

### Handlungsfeld I: Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale

#### Ziele:

- Neubau von 194.000 Wohnungen bis 2030.
- Beschleunigung der Schaffung von Planungs- und Baurecht.
- Beschleunigte Umsetzung des Baurechts (Realisierung).
- Größere Akzeptanz für Neubau in der Stadtgesellschaft.
- Ausgewogene stadträumliche Verteilung.
- Sicherung und Weiterentwicklung der technischen, verkehrlichen, sozialen und grünen Infrastruktur.

#### 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 zwischen Quantität und Schnelligkeit vs. 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.
- Clearingstelle.
- Jour fixe Neubau (regelmäßige Abstimmungsgespräche zwischen Senats- und Bezirksverwaltungen sowie zwischen Senatsverwaltung und städtischen Wohnungsbaugesellschaften).
- Personelle Verstärkung in den Planungs-, Bau- und Umweltverwaltungen.
- Baukollegium und Wettbewerbe.
- Handbuch Partizipation.
- Leitlinien der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die Partizipation.

### **Planerisch:**

- Flächennutzungsplan.
- Bebauungspläne.
- Stadtentwicklungspläne.
- Teilräumliche Konzepte.
- Integrierte Planungskonzepte für Neubauquartiere.
- Soziale Infrastrukturkonzepte der Bezirke.
- Fachplanungen für den Bereich Jugendhilfe und Schule, u.a. 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 (SI-WANA).

### **Liegenschaftspolitik:**

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

## **Handlungsbedarf - Zusätzlich erforderliche Instrumente und Maßnahmen:**

### **Rechtlich/Administrativ:**

- Umsetzung des „Handlungsprogramms zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“ vom September 2018.
- Prüfung von planungsrechtlichen Baugeboten zum Abbau des Bauüberhangs und um spekulatives Zurückhalten oder Weiterveräußern genehmigter Projekte zu vermeiden.
- Gezielter Einsatz geeigneter Instrumente des Städtebaurechts zur Schaffung von Baurecht, z.B. Umlegung, Baulanderschließungsfonds, Öko-Konten.
- Vermeidung einer weiteren Überfrachtung der Bebauungsplanverfahren.
- Verstärkte Anwendung der Vorkaufsrechtsverordnung und Festlegung von Vorkaufsrechtsgebieten.
- Vereinfachung von Dachausbau oder Aufstockung, z.B. Aufzugskomponente im Neubauförderprogramm (WFB 2018).
- Neuregelung der Grundsteuer im Sinne einer Bodenwertsteuer mit dem Ziel, Anreize zur Flächenaktivierung zu schaffen und Grundstücksspekulation einzuschränken.

### **Organisatorisch:**

- Verstetigung der Arbeit der Clearingstelle.
- Task Force Stadtquartiere und Entwicklungsräume.
- Weitere Verbesserung der personellen Ausstattung in den relevanten Bereichen der Bezirke und des Senats zur Beschleunigung der erforderlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren.
- Beschleunigung des Ausgleichsmanagements.
- Reduzierung der Bearbeitungsdauer in den Grundbuchämtern, bei Flurstücksteilungen, Grundstücksbildungen und Baulasteintragen.
- Koordinierung und Intensivierung des Planungsprozesses für die bauliche Weiterentwicklung bestehender Siedlungen.
- Etablierung eines Innenentwicklungsmanagements (u.a. durch proaktive Bauberatung), um Flächenpotenziale zu aktivieren.
- Öffentlichkeitskampagne zum Wohnungsneubau.
- „Leitlinien für die Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung an der Stadtentwicklung“.

### **Planerisch:**

- Verstärkte Anwendung des neuen Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ in der Bauleitplanung zur Vereinfachung einer Nutzungsmischung und angemessener Dichten.
- Verstärkte Überbauung größerer Einzelhandelsflächen, Fachmärkte und Parkgaragen mit zusätzlichen Geschossen für Wohnen und andere urbane Nutzungen.
- Angemessene Erhöhung der Geschossflächen- und Grundflächenzahl in der aufgelockerten Bauweise insbesondere im Umfeld von S-, U- und Straßenbahnhaltstellen.
- Prüfung des Einsatzes serieller, elementierter und modularer Bauweisen unter Wahrung funktionaler, städtebaulicher und gestalterischer Qualität.

**Kooperation:**

- Verstetigung der Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (s.a. Handlungsfeld II).
- Weiterführung Genossenschaftsdialog (s.a. Handlungsfeld II).
- Verstetigung der Bündnisse für Wohnungsbau und Mieterberatung mit den Bezirken.

**Förderung:**

- Regelmäßige Evaluierung und Anpassung der Neubauförderung.
- Prüfung des Einsatzes von Städtebaufördermitteln als flankierende Maßnahme zur Unterstützung von Wohnungsneubau.
- Verstärkte Unterstützung der Wohnungsbaugenossenschaften (s.a. Handlungsfeld II).
- Weitere Unterstützung innovativen Geschosswohnungsbaus durch das Land Berlin, z.B. durch SIWANA-Mittel.

**Liegenschaftspolitik:**

- Weiterentwicklung der Liegenschaftspolitik zur beschleunigten Aktivierung landeseigener Flächen für den Wohnungsneubau und zu besserer Grundstücksausnutzung (z.B. durch die Möglichkeit der Kombination von Nutzungen sozialer Infrastruktur mit Wohnen).

**Zuständigkeit des Bundes:**

- Unterstützung der Forderung nach Aufnahme des Instruments der Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) ins BauGB.
- Verschlinkung des Städtebau- und Baurechts (Vereinfachung und Beschleunigung des B-Planverfahrens).
- Überprüfung zeitaufwendiger und kostentreibender Regelungen.

## Handlungsfeld II: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

### Ziele

- Die Hälfte des Wohnungsneubaus bis 2030 im gemeinwohlorientierten Segment.
- Erhalt ausgewogener Sozialstrukturen in Bestandsquartieren.
- Förderung sozialer und funktionaler Mischung.
- Zukunftssichere Qualifizierung des Wohnungsbestands bei Erhalt der Bezahlbarkeit.

### 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 bestehenden bezahlbaren Wohnraums.
- Auslaufen von Bindungsfristen im sozialen Wohnungsbau.
- Zielkonflikt zwischen Wohnungsmodernisierung und Bezahlbarkeit.

### Wichtige bestehende Instrumente und Maßnahmen

#### Rechtlich/Administrativ:

- Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG).
- Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) in Verbindung mit
  - Umwandlungsverordnung.
  - Vorkaufsrecht.
- Sanierungsrecht.
- Kappungsgrenzen-Verordnung.
- Mietrecht.
- Zweckentfremdungsverbots-Gesetz.

#### Organisatorisch:

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

#### Planerisch:

- Bebauungspläne.
- Integrierte Quartierskonzepte.

#### Kooperation:

- Kooperationsvereinbarung „Sichere Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.
- Berliner Genossenschaftsdialog.
- Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung mit den Bezirken.
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Städtebauliche Verträge.

#### Förderung:

- Wohnungsbauförderung.

- Förderung von Neubau und Bestandserwerb bestehender oder neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften.
- Unterstützung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS).
- Modernisierungsförderung unter Einbeziehung von Mieter- und Umweltbelangen.
- Sonderzuweisung Wohnungsbau.
- Initiativen zur Unterstützung besonderer Wohnformen, z.B. studentisches Wohnen.
- Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg).
- Mietkonzepte im Sozialen Wohnungsbau.
- Förderung von Modernisierungsmaßnahmen.

#### **Liegenschaftspolitik:**

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

### **Handlungsbedarf - Zusätzlich erforderliche Instrumente und Maßnahmen**

#### **Rechtlich/Administrativ:**

- Eruierung weiterer Möglichkeiten der Mietpreis- und Belegungsbindung, z.B. Verlängerung von Bindungen.
- Prüfung der Verlängerung der Umwandlungsverordnung ab März 2020 für weitere fünf Jahre.
- Verstärkte Nutzung des Vorkaufsrechts zur Sicherung bezahlbarer Mieten im Bestand.
- Erweiterter Einsatz der besonderen Rechtsinstrumente in Sanierungsgebieten zur Sicherung bezahlbarer Mieten im Wohnungsbestand und Wohnungsneubau.
- Verstärkte Aktivierung privater Akteure für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau.

#### **Organisatorisch:**

- Weitere Qualifizierung der Planungskompetenzen und quantitative Ausweitung der Planungs- und Baukapazitäten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.
- Ausbau des Wohnungstauschportals.

#### **Planerisch:**

- Verstärkte Prüfung und Aktivierung von Flächen für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau (v.a. städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, soziale Träger und Stiftungen).
- Prüfung weiterer Sanierungsgebiete und Sozialer Erhaltungsgebiete.
- Vermeidung des Abrisses bestehenden günstigen Wohnraums.

#### **Kooperation:**

- Verstetigung der Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.
- Stärkung ansässiger Einzeleigentümer und WBGs gegenüber ausschließlich gewinnorientierten großen Immobilienfonds (z.B. über bezirkliche Stiftungen).

#### **Förderung:**

- Erhöhung der Förderzahlen auf jährlich 5.000 Wohnungen, davon rund 3.000 Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

- Prüfung einer Eigenkapitalaufstockung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.
- Verstärkte Unterstützung der Wohnungsbaugenossenschaften z.B. durch finanzielle Förderung, erleichterten Zugang zu landeseigenen Grundstücken, verbesserte Konditionen bei der Erbpachtvergabe landeseigener Grundstücke, Beteiligung an größeren Neubaustandorten (20%-Quote bei den Neuen Stadtquartieren) und Unterstützung der Idee eines „Genossenschafts-Campus“, in dem mehrere Genossenschaften gemeinsam ein größeres Wohnquartier entwickeln.
- Einsatz von Mitteln aus dem „Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds“ (SIWANA) zur weiteren Förderung innovativen Geschosswohnungsbaus und des Wohnungsbaus für besondere Bedarfsgruppen im Rahmen des Programms Experimenteller Wohnungsbau.
- Sozialverträgliche Modernisierungsförderung.

#### **Liegenschaftspolitik:**

- Weiterentwicklung der Liegenschaftspolitik zur Stärkung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus (z.B. Vergabe in Erbpacht als Regelvergabe, flexible, wirtschaftliche Erbpacht-Konditionen, verstärkte Vergabe im Rahmen von Konzeptverfahren an besondere Zielgruppen z.B. mit Gemeinwohlorientierung).

#### **Zuständigkeit des Bundes.**

- Realisierung der zugesagten 8.000 Wohneinheiten durch den Bund (Bundesinduzierter Wohnungsbedarf).
- Unterstützung laufender Gesetzesnovellen zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs:
  - Einschränkung der Modernisierungumlage von 11% auf 8% pro Jahr. (Bundestagsbeschluss vom 29.11.2018).
  - Verlängerung der Bemessungsgrundlage für den Mietspiegel von 4 auf 6 Jahre.
- Berlin strebt eine weitere Begrenzung von Mieterhöhungen von 20% auf 15% innerhalb von 5 statt 3 Jahren und eine Einschränkung von Ausnahmeregelungen an.
- Initiative auf Bundesebene in Bezug auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Sozialen Erhaltungsgebieten: Ersatzlose Streichung des Genehmigungsanspruchs auf Umwandlung in Wohneigentum nach § 172 (4) S. 3 Nr. 6 BauGB.
- Neue Initiative zur grundsätzlichen Verlagerung der Umwandlungsbestimmungen aus dem Besonderen in das Allgemeine Städtebaurecht.
- Unterstützung der Einführung eines neuen Bebauungsplantypus, der sich sektoral mit der Schaffung von Wohnraum auch mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung beschäftigt.
- Prüfung einer Initiative auf Bundesebene zur Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft.
- Prüfung einer Initiative auf Bundesebene zur Einführung eines „Widmungspreises“ bei der Umwandlung von Nichtbauflächen in Bauland.
- Unterstützung des Bundes bei Gesetzgebungsüberlegungen zur Anwendung Städtebaulicher Verträge in §34-Gebieten mit dem Ziel, jeweils einen Anteil an gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau zu schaffen.

## Handlungsfeld III: Strategische Zukunftssicherung Wohnen

### Ziele

- Langfristige Flächenvorsorge.
- Langfristige Sicherung bezahlbarer Wohnungen.
- Berücksichtigung ökologischer Belange.
- 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 (z.B. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

#### Planerisch:

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

#### Kooperation:

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

#### Liegenschaftspolitik:

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

### Handlungsbedarf - Zusätzlich erforderliche Instrumente und Maßnahmen:

#### Rechtlich/Administrativ:

- Verstärkte Anwendung des Vorkaufsrechts als Teil der Flächensicherung für kommunale Zwecke im Rahmen der Bodenpolitik.
- Neuregelung der Grundsteuer im Sinne einer Bodenwertsteuer mit dem Ziel, Anreize zur Flächenaktivierung zu schaffen.

#### Organisatorisch:

- Koordination der gesamtstädtischen und teilräumlichen Planungen.

- Prüfung einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe zur Ermittlung und zum Umgang mit weiteren Flächenpotenzialen.
- Prüfung der Einrichtung eines „Wohn-Zukunfts-Think-Tanks“ als neues Instrument für Zukunftsforschung, Visionsentwicklung und Verfahrens-Monitoring.

#### **Planerisch:**

- Systematische Untersuchung und Klärung von Nutzungsmöglichkeiten bei Flächen mit nicht entschiedenen Nutzungsansprüchen.
- Verstärkte Nutzungsmischung (Mehrfachnutzung, Multifunktionalität) von sich gegenseitig nicht störenden Nutzungen auf Grundstücken und innerhalb von Gebäuden (z.B. Wohnen, Büro, Hotel, Dienstleistung, Einzelhandel).
- Vertiefende Untersuchungen zur Identifizierung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale im Rahmen einer integrierten Planung.
- Prüfung von Möglichkeiten der Überbauung von Verkehrsflächen zur Schaffung neuer nutzbarer Flächen und Beseitigung von Mißständen in stark belasteten Wohngebieten.
- Verstärkte Diversifizierung der Wohnungsangebote in Qualität, Dichte und Durchmischung auch im Berliner Umland.
- Vorausschauende Planung und zeitnahe Umsetzung der Infrastruktur.
- Interdisziplinäre städtebauliche Wettbewerbe und kooperative Verfahren für größere Vorhaben städtischer und privater Bauherren zur Sicherung von Qualität und Zukunftsfähigkeit.
- Ergänzung und Konkretisierung der gesamtstädtischen Aussagen der Stadtentwicklungspläne auf teilräumlicher Ebene durch die Wiedereinführung einer integrierten bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP).

#### **Kooperation:**

- Verstärkte überregionale Kooperation zwischen dem Land Berlin, dem Land Brandenburg, den Umlandkommunen und den Akteuren der Wohnungswirtschaft.
- Erweiterte Kooperationsmodelle zwischen Umlandgemeinden und den Berliner städtischen Wohnungsbaugesellschaften.
- Fortführung der länderübergreifenden Analyse der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang
- Stärkung des Kommunalen Nachbarschaftsforums Berlin-Brandenburg (KNF).
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion in Aufstellung, u.a. mit der beabsichtigten neuen Festlegung des „Gestaltungsraums Siedlung“ und zweier neuer Siedlungsachsen nach Werneuchen und Wandlitz sowie einer Verlängerung der Siedlungsachse nach Oberkrämer.
- Unterstützung der Strategie der „Städte der zweiten Reihe“.
- Attraktive- Weiterentwicklung des Schienenverkehrs zum einen zur Verbesserung des unmittelbaren Stadt-Umland-Zusammenhangs und zum anderen als Voraussetzung für die Umsetzung des Konzepts der „Städte der zweiten Reihe“.
- Entwicklung gemeinsam abgestimmter Einzelstrategien für die Siedlungsachsen entlang der radialen Schienen-Personenverkehrsleistungen (SPNV).

**Liegenschaftspolitik:**

- Weiterentwicklung der Liegenschaftspolitik im Hinblick auf die langfristige Zukunftssicherung des Wohnens, z.B. durch:
  - strategischen Flächenankauf ohne konkreten aktuellen Fachbedarf zum Aufbau einer kommunalen Flächenreserve (z.B. für Infrastruktur, Ausgleichsflächen, kommunalen Wohnungsbau etc.).
  - Prüfung eines kommunalen Baulandbeschlusses mit Baurechtschaffung nur nach Übertragung eines relevanten Flächenanteils an die öffentliche Hand.
  - Weiterentwicklung des Sondervermögens für Daseinsvorsorge SODA als revolvieren der Fonds.

**Zuständigkeit des Bundes:**

- Unterstützung einer Weiterentwicklung des Planungs- und Baurechts auf Bundesebene mit dem Ziel einer Verschlankung, Vereinfachung und Beschleunigung der Planverfahren.
- Unterstützung von Initiativen zur Überprüfung zeitaufwendiger und kostentreibender Regelungen im Hinblick auf Aufwand und Nutzen.

## 3 Grundlagen

### Begriffsklärungen

#### **Neubau:**

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

#### **Bestandsentwicklung:**

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

Mietenpolitische Themen werden nur im Kontext baulicher Maßnahmen betrachtet, also zum Beispiel bei energetischer Sanierung. Bekannte Instrumente und Maßnahmen wie die Mietpreisbremse oder die Mieterhöhung im Bestand sind hingegen nicht zwingend mit baulichen Maßnahmen verknüpft.

#### **Bezahlbarkeit:**

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

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

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 offen stehen.
- Alle Wohnungsbauprojekte gemeinwohlorientiert ausgerichtet oder genossenschaftsähnlicher Bauherren und Bauherren.
- Alle Wohnungsprojekte auf landeseigenen Flächen (Vergabe ausschließlich an gemeinwohlorientierte Trägerinnen und Träger).
- Alle (zum Beispiel nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) öffentlich geförderten und mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen versehenen Wohnungen anderer Akteurinnen und Akteure am Wohnungsmarkt.

## **Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts seit 2011**

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

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

**Neubau:** Die Bautätigkeit in Berlin hat in den letzten Jahren deutlich an Dynamik gewonnen. Von 2011 bis 2016 wurden 49.700 Wohnungen gebaut. Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen hat sich seit 2011 mehr als verdreifacht. Maßgebliche Triebkräfte sind Private und Unternehmen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben in den letzten Jahren ebenfalls begonnen, verstärkt Wohnungen zu bauen. Etwas mehr als jede dritte Wohnung wird als

Mietwohnung errichtet. Die übrigen entstehen als Eigentumswohnungen, werden aber zum Teil nach Verkauf ebenfalls vermietet. Der Anteil von Sozialmietwohnungen am Neubaugeschehen ist noch gering.

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

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

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

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

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

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

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

## Künftige Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts bis 2030

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

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

## Neubaupotenziale

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

Das Neubaupotenzial setzt sich zusammen aus

- den im Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS erfassten Flächen (auf ihnen sind 157.000 Wohnungen realisierbar)
- und kleinteiligen Neubauprojekten mit bis zu 50 Wohneinheiten. Dazu zählen Dachgeschossausbauten, Aufstockungen, Lückenschließungen und anderes. Laut Fertigungszahlen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg entstehen in diesen kleinteiligen Maßnahmen durchschnittlich 3.000 Wohnungen pro Jahr. Das bis 2030 realisierbare Potenzial liegt hier demnach bei 42.000 Wohnungen.

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

Die vielfältigen Wohnungsbaupotenziale lassen sich in sechs Typen fassen:

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

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

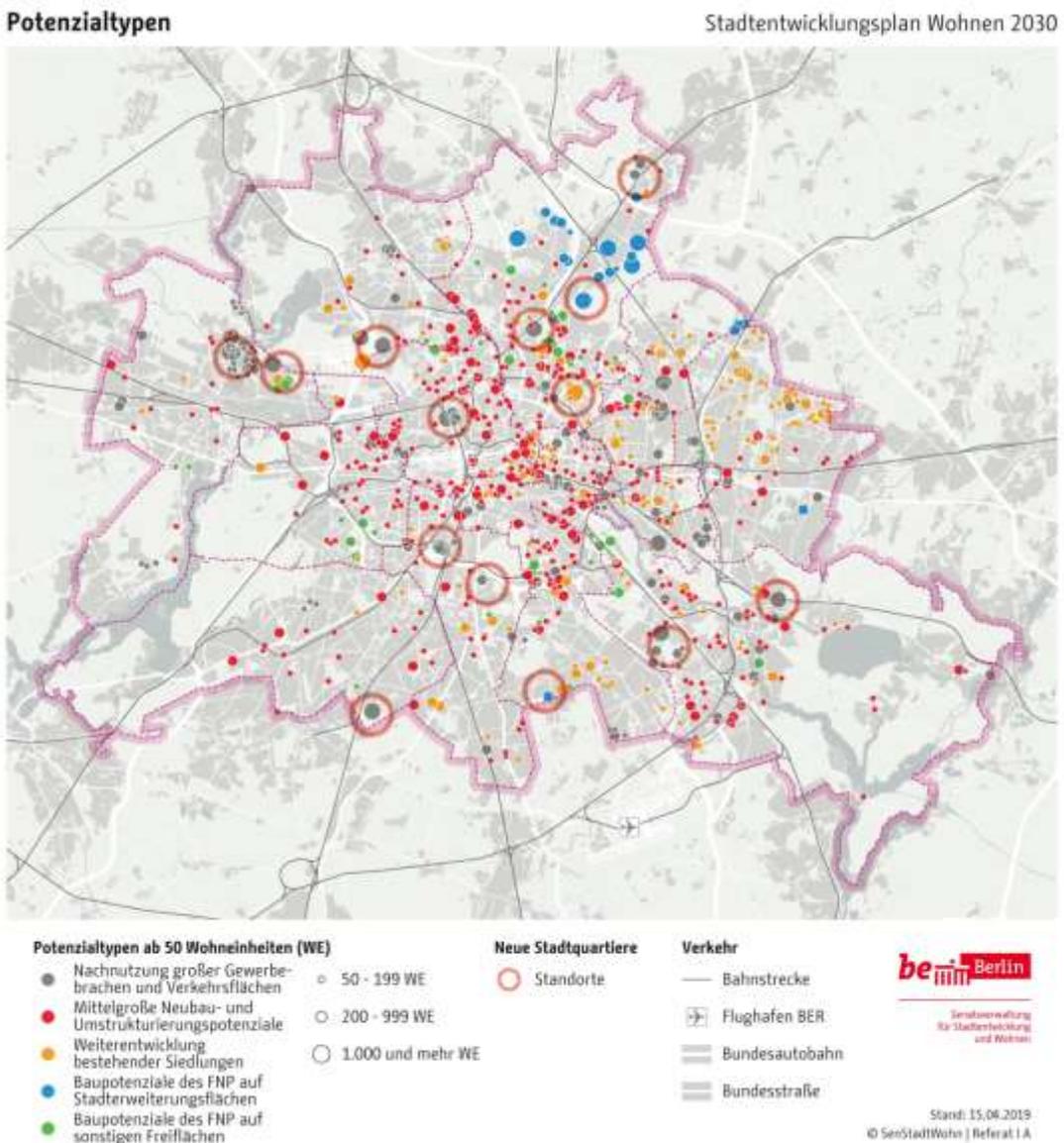
Kleinteilige Potenziale (bis zu 50 Wohneinheiten) machen mit 42.000 Wohnungen rund 21 Prozent am Gesamtpotenzial aus. Die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen hat mit rund 23.000 Wohnungen einen Anteil von elf Prozent. Die Stadterweiterungsflächen sind mit rund 15.000 Wohnungen oder acht Prozent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

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

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

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

**Abbildung 9: Vertiefungsplan Potenzialtypen**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

## 4 Ausblick

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

Gegenwärtig 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 noch ergeben wird. Der Wohnungsmangel ist eine der Hauptursachen für die dramatisch steigenden Preise im Wohnungs- und Immobiliensektor und die sozialen Folgen.

Entscheidend sind die kommenden Jahre. Es gilt, die kurz- und mittelfristig möglichen Wohnungsbaupotenziale zu realisieren. Dabei kommt es auf alle Akteure im Wohnungsmarkt an.

Stadtentwicklungsplanung hat aber auch die Aufgabe, über kurzfristige Phasen hinauszudenken und die langfristigen Entwicklungslinien im Blick zu haben. Die Grundbedürfnisse bleiben auch in Zukunft bestehen: Bezahlbarer Wohnraum, Arbeitsplätze, soziales Leben, Mobilität, Infrastrukturerfordernisse. Dafür ist Vorsorge zu treffen. Und zwar in einem Umfang, dass auch unerwartete Entwicklungen aufgefangen werden können.

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

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

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

Die gegenwärtige Entwicklung wird laufend beobachtet und mit den 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.

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Abt. I Stadtplanung

Referat I A Stadtentwicklungsplanung

Kurt Nelius

Henning Roser

Tobias Schäfer

Reimund Schmelcher

Thorsten Tonndorf

### **Fachliche Mitarbeit:**

slapa & die raumplaner gmbh

Kaiser-Friedrich-Straße 90

10585 Berlin

Tel.: 030/666 29 71 0

E-Mail: [info@die-raumplaner.de](mailto:info@die-raumplaner.de)

Bearbeitung:

Sabine Slapa

Dr. Jan Dohnke

In Kooperation mit:

Regiokontext GmbH

Kantstraße 92

10627 Berlin

Tel: 030/50 34 84 44

E-Mail: [buero@regiokontext.de](mailto:buero@regiokontext.de)

Bearbeitung:

Arnt von Bodelschwingh

Lena Abstiens

Berlin, Juni 2019