

19. Wahlperiode

**Vorlage – zur Kenntnisnahme –**

**33. Bericht über Stadterneuerung**



Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
- IV C 10 -  
Tel.: 90139 4913

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -  
des Senats von Berlin  
über

33. Bericht über die Stadterneuerung

---

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Die Senatsverwaltung berichtet regelmäßig über den Stand und den Fortschritt der Stadterneuerung in Berlin. Der Bericht stellt die Entwicklung im Berichtszeitraum 2020/2021 dar.

Berlin, den 05.10.2022

Andreas Geisel

.....

Senator für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen





# **33. Bericht**

## **über die Stadterneuerung**

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2021



## Inhalt

	Vorwort .....	7
1	Sanierungsgebiete.....	11
2	Lebendige Zentren und Quartiere.....	17
2.1	Programmgebiete.....	17
2.2	Förderbilanz 2020/2021.....	19
2.3	Perspektiven .....	22
3	Nachhaltige Erneuerung.....	23
3.1	Programmgebiete.....	23
3.2	Förderbilanz 2020/2021.....	25
3.3	Perspektiven .....	28
4	Sozialer Zusammenhalt .....	30
4.1	Programmgebiete.....	30
4.2	Förderbilanz 2020/2021.....	34
4.3	Perspektiven .....	37
5	BENN - Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften .....	39
5.1	Programmstandorte .....	39
5.2	Förderbilanz 2020/2021.....	40
5.3	Perspektiven .....	40
6	Investitionspakt Soziale Integration im Quartier .....	41
6.1	Förderprojekte.....	41
6.2	Förderbilanz 2020/2021.....	42
6.3	Perspektiven .....	43
7	Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten.....	44
7.1	Förderprojekte.....	44
7.2	Förderbilanz 2020/2021.....	45
7.3	Perspektiven .....	47
8	Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur .....	48
8.1	Förderprojekte und -bilanz 2020/2021 .....	48

8.2	Perspektiven .....	48
9	Nationale Projekte des Städtebaus .....	49
9.1	Förderprojekte.....	49
9.2	Förderbilanz 2020/2021.....	50
9.3	Perspektiven .....	50
10	Soziale Infrastruktur in Quartieren außerhalb von Städtebaufördergebieten.....	51
10.1	Förderkulisse.....	51
10.2	Förderbilanz 2021.....	51
10.3	Perspektiven .....	51
11	Stärkung Berliner Großsiedlungen .....	52
11.1	Programmgebiete.....	52
11.2	Förderbilanz 2020/2021.....	54
11.3	Perspektiven .....	54
12	Finanzierung .....	55
12.1	Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung .....	55
12.2	Einsatz von Mitteln der Europäischen Union .....	56
12.3	Steuerliche Förderung.....	57
13	Finanzielle Beendigung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen .....	59
13.1	Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Ost .....	59
14	Tag der Städtebauförderung .....	60
15	Soziale Erhaltungsgebiete, Umwandlungsverordnung, Vorkaufsrecht.....	62
15.1	Soziale Erhaltungsgebiete.....	62
15.2	Umwandlungsverordnung.....	64
15.3	Vorkaufsrecht.....	66
16	Geschäftsprozessoptimierung und Digitalisierung in der Städtebauförderung.....	70



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Grunddaten der Sanierungsgebiete der 12. bis 15. Rechtsverordnung	11
Abb. 2: Übersicht über den Bearbeitungsstand und die Ausgleichsbeträge zum 31.12.2021	14
Abb. 3: Übersicht der Programmgebiete 2020/2021	17
Abb. 4: Lebendige Zentren und Quartiere Programmgebiete 2020/2021	19
Abb. 5: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2020/2021 (in %)	20
Abb. 6: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2020 und 2021	21
Abb. 7: Übersicht der Programmgebiete 2020/2021	23
Abb. 8: Nachhaltige Erneuerung Programmgebiete 2020/2021	25
Abb. 9: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2020/2021	27
Abb. 10: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2020/2021 (in %)	28
Abb. 11: Charakteristik der Berliner Quartiersmanagementgebiete im Programm Sozialer Zusammenhalt	30
Abb. 12: Übersicht der Programmgebiete 2020/2021	31
Abb. 13: Sozialer Zusammenhalt Programmgebiete 2020/2021	34
Abb. 14: Programmmittelverteilung Sozialer Zusammenhalt 2020 (inkl. Zukunft Stadtgrün) in €	36
Abb. 15: Fördermittelverteilung nach Handlungsfeldern 2020/2021 (in %)	37
Abb. 16: BENN-Standorte 2020/2021	39
Abb. 17: Bilanz Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2020/2021 (in €)	40
Abb. 18: Übersicht der geförderten Maßnahmen in den Programmjahren 2020/2021	42
Abb. 19: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2020/2021 (in €)	43
Abb. 20: Übersicht der geförderten Maßnahmen in den Programmjahren 2020/2021	45
Abb. 21: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2020/2021 (in €)	46
Abb. 22: Fördermitteleinsatz Nationale Projekte des Städtebaus in den Programmjahren 2020/2021 (in €)	50
Abb. 23: Stärkung Berliner Großsiedlungen, Programmkulisse 2020/2021	52
Abb. 24: Stärkung Berliner Großsiedlungen, Übersicht Programmstandorte	53
Abb. 25: Finanzvolumen nach VV Städtebauförderung 2020/2021 (in €)	55
Abb. 26: Zweckgebundene Einnahmen nach Bezirken in den Haushaltsjahren 2020/2021 (in €)	56
Abb. 27: Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2020 bis 2021)	58
Abb. 28: Abgeschlossene Vereinbarungen, die noch nicht zu Bescheinigungen nach § 7 h EStG geführt haben	58
Abb. 29: Abrechnungsstand der Bundesfinanzhilfen des Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Ost (in €) (Ehem. Sanierungsgebiet Ost 15. AufhebVO)	59
Abb. 30: Plakatmotiv zum Tag der Städtebauförderung 2020	61
Abb. 31: Entwicklung der Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin	62
Abb. 32: Kennwerte zur Bevölkerung und zum Wohnen zum 31.12.2020 in den sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich	63
Abb. 33: Ausgeübte Vorkaufsrechte in Berlin in 2020/2021	67
Abb. 34: Abwendungsfälle in Berlin 2020/2021	67
Abb. 35: Insgesamt gesicherte Wohnungen in Berlin in 2020/2021	68
Abb. 36: Vorkaufsrechte/Abwendungen (2015-2021)	69



## VORWORT

Die Berichtsjahre 2020 und 2021 waren gekennzeichnet durch die Umsetzung der neuen Programmstruktur in der Städtebauförderung und die Herausforderungen der Coronapandemie.

Im Programm Lebendige Zentren und Quartiere wird eine wesentliche Herausforderung der Umgang mit Leerständen von Handelsflächen in den städtischen Zentren werden, wobei ein wesentlicher Ansatz zu deren Bekämpfung in der Etablierung multifunktionaler Nutzungen und von Netzwerk- und Managementstrukturen gesehen wird. Fördergebiete des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ sind aufgrund der Zusammensetzung ihrer Wohnbevölkerung besonders von sozialen Folgen der Coronapandemie betroffen. Hier bekommt die Unterstützung des Quartiersmanagements eine noch wichtigere Bedeutung. Auch das Integrationsmanagement „BENN -Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften“ wurde aufgrund der Kontaktbeschränkungen in der Pandemie vor besondere Herausforderungen gestellt. Ebenfalls auf die Stärkung des sozialen Zusammenhalts ausgerichtet ist das neue Programm „Investitionspekt zur Förderung von Sportstätten“.

Weitere Herausforderungen der Stadterneuerung in Berlin wie der Umgang mit den angespannten Wohnungsmärkten, der Schutz vor Verdrängung, aber auch der Umgang mit dem Klimawandel und seinen Folgen bleiben nach wie vor bestehen. Bei Klimaschutz und Klimaanpassung kann das Programm Nachhaltige Erneuerung einen großen Beitrag leisten, indem Quartiere klimagerecht umgebaut werden.

Berlin orientiert sich dabei mit seinen Ansätzen der Stadterneuerung u.a. an aktuellen Dokumenten, wie z.B. der aktualisierten Leipzig Charta „Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“, die im November 2020 auf einem informellen EU-Ministertreffen verabschiedet wurde oder dem 2021 im Auftrag des Bundesministeriums erstellten Memorandum „Urbane Resilienz - Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt“.

Mit Beginn des Berichtszeitraums im Jahr 2020 wurde - basierend auf einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern nach Auslaufen des Solidarpakts II - die Städtebauförderung einfacher, grüner und flexibler.

Seitdem stellt der Bund den Ländern jährlich 790 Mio. € Bundesfinanzhilfen in drei Programmen zur Verfügung:

- „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“: 300 Mio. €
- "Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten": 200 Mio. €
- "Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten": 290 Mio. €

In Berlin werden die Programme als „Lebendige Zentren und Quartiere“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Nachhaltige Erneuerung“ umgesetzt.

Neben der bereits vorher gültigen Fördervoraussetzung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist nun für alle Programme die Durchführung von Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel zwingende Fördervoraussetzung. Dies erfolgt insbesondere durch Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur, d.h. der öffentlichen Grün- und Frei- sowie Wasserflächen.

In den Jahren 2020 und 2021 standen auf der Grundlage von jährlich 790 Mio. € Bundesfinanzhilfen für alle Bundesländer in Berlin insgesamt rund 244 Mio. € Fördermittel von Bund und Land für Investitionen in 69 städtebauliche Gesamtmaßnahmen Berlin zur Verfügung. Hinzu kamen Mittel aus weiteren Programmen.

Das Integrationsmanagement „BENN - Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften“ wurde an 20 Standorten fortgesetzt und hat sich als erfolgreicher Ansatz zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders und der Integration im Stadtteil etabliert. Aufgrund des großen Erfolges soll das Integrationsmanagement über 2021 hinaus fortgesetzt werden.

Mit dem von 2017 bis 2020 befristet aufgelegten Bund-Länder-Programm Investitionspakt Soziale Integration im Quartier konnten wichtige Impulse für das Zusammenleben in den Berliner Quartieren gesetzt werden. Insgesamt 30 Projekte wurden gefördert, von denen im Berichtszeitraum weitere zehn abgeschlossen werden konnten.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie stellte der Bund mit dem Konjunktur- und Krisenbewältigungspaket den Ländern 2020 kurzfristig 150 Mio. € zur Förderung von Sportstätten und somit zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit der kommunalen Infrastruktur zur Verfügung. 2021 stellte der Bund weitere 110 Mio. € zur Verfügung. Der Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten ergänzt die Städtebauförderung und verfolgt die Ziele, die Gesundheit der Bevölkerung zu fördern und Orte zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration zu schaffen. Im Berichtszeitraum wurden 13 Projekte in die Förderung aufgenommen.

Sowohl im Jahr 2020 als auch im Jahr 2021 konnten sich Projekte im Rahmen des Auswahlverfahrens des Bundes im Förderprogramm Nationale Projekte des Städtebaus durchsetzen: Das Projekt „DampflokWerk Berlin - Zentrum für Technik, Bildung und Kultur als Quartierseingang“ wurde im Jahr 2020 und das Projekt „Kuratierte Erdgeschossflächen im Haus der Statistik“ im Jahr 2021 als ein Nationales Projekt des Städtebaus durch die Expertenjury zur Förderung ausgewählt.

Mit den im Jahr 2021 verfügbaren Mitteln für „Soziale Infrastrukturmaßnahmen“ können ressortübergreifende Mehrfachnutzungen gestärkt werden, was idealtypisch dem Ansatz der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere entspricht und einen wichtigen Baustein für die Stadtentwicklungspolitik des Landes Berlin darstellt.

Im Jahr 2020 wurde das Landesprogramm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ gestartet, das auf eine Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts durch Unterstützung der lokalen nachbarschaftlichen Strukturen und Angebote, die Förderung und Stärkung von Engagement und dem Ermöglichen von Begegnung und Kommunikation abzielt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hatte im Zeitraum Oktober 2017 bis Ende 2018 die Voruntersuchung zur Weiterentwicklung der Kulisse der Städtebauförderung und Stadterneuerung in Berlin bearbeitet. Im Ergebnis eines Prüf- und Abstimmungsprozesses konnten 14 Gebiete mit hoher Priorität bestimmt werden. Alle 14 Gebiete wurden bis Ende 2021 als neue Fördergebiete für Städtebauförderprogramme festgelegt, zwei davon als städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Folgende Festlegungen fanden im Berichtszeitraum statt:

- Am 14.01.2020 beschloss der Senat für das Quartiersmanagement acht neue Maßnahmen und eine Maßnahmenenerweiterung, die im Jahr 2021 starteten. Neun Quartiersmanagements wurden bis Ende 2020 beendet. Zum Einsatz kommt das Programm Sozialer Zusammenhalt.
- Am 10.08.2021 wurde das Städtebaufördergebiet Haselhorst/Siemensstadt in Spandau festgelegt, mit Einsatz des Programms Nachhaltige Erneuerung.
- Am 14.12.2021 wurden mit der 14. und der 15. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten die Gebiete Mitte - Badstraße/Pankstraße und Pankow - Langhansstraße beschlossen. Beide Gebiete sind in das Programm Lebendige Zentren und Quartiere aufgenommen worden.

Die Bezirke haben im Berichtszeitraum 14 neue soziale Erhaltungsgebiete festgelegt. Ende 2021 gab es in ganz Berlin 72 soziale Erhaltungsgebiete. Durch Anwendung sowie Abwendung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten konnten im Zeitraum 2020 bis 2021 insgesamt 6.411 Wohnungen gesichert werden.

Am 13.03.2020 trat die Umwandlungsverordnung 2020 in Kraft. Sie löste die erste Umwandlungsverordnung aus dem Jahr 2015 ab. Die Umwandlungsverordnung 2020 gilt wiederum fünf Jahre. Die Anwendung der Umwandlungsverordnung wird über ein spezielles Monitoring begleitet. Zentrales Ergebnis der bisherigen Untersuchungen ist, dass die Umwandlungsverordnung eine dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten entfaltet. Zugleich musste aufgrund der bundesgesetzlichen Vorgaben eine erhebliche Anzahl an Umwandlungen genehmigt werden.

Berlin hat als erstes Bundesland von der seit dem 23.06.2021 geltenden Ermächtigung des § 250 BauGB Gebrauch gemacht und per Rechtsverordnung das gesamte Land Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist seit dem 06.08.2021 in Kraft. Seitdem bedarf berlinweit die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bestehenden Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen der Genehmigung. Eingeschätzt wird, dass sich das Umwandlungsgeschehen in den kommenden Jahren aufgrund der neuen Genehmigungspflicht sehr stark reduzieren wird.

Mit dem Projekt „eFörderung“ konnten die Geschäftsprozesse der Städtebauförderung vereinfacht und vereinheitlicht werden, was eine wesentliche Grundlage für die Digitalisierung der Städtebauförderung im Rahmen der Digitalisierung der Berliner Verwaltung darstellt.

## 1 Sanierungsgebiete

### Aktueller Stand der Sanierungsgebiete

Zum 31.12.2021 gibt es neben dem Sanierungsgebiet Niederschöneweide aus dem Ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm, in dem noch einzelne Sanierungsziele umzusetzen sind, insgesamt zehn laufende Sanierungsgebiete in Berlin. Diese wurden zwischen 2011 und 2021 im Rahmen der 12. bis 15. Rechtsverordnung festgelegt. Im Jahr 2021 kamen die Gebiete Badstraße/Pankstraße in Mitte und Langhansstraße in Pankow hinzu (siehe oben).

In den zehn Sanierungsgebieten der 12. bis 15. Rechtsverordnung liegen 3.272 Grundstücke auf einer Fläche von 660 ha und aktuell leben dort rund 100.000 Menschen. Seit Beginn der Sanierung ist die Einwohnerzahl in diesen Gebieten um insgesamt 12 % gestiegen, wobei große Unterschiede zwischen den Gebieten auszumachen sind.

**Abb. 1: Grunddaten der Sanierungsgebiete der 12. bis 15. Rechtsverordnung**

Bezirk	Sanierungsgebiet	Grundstücke	Fläche in ha	Personen zu Beginn*	Personen 12/2021	Personen Änderung
Mitte	Turmstraße	476	93	13.598	15.085	11%
Mitte	Wedding/Müllerstraße	350	108	13.279	15.892	20%
Mitte	Nördliche Luisenstadt	119	26	1.470	2.970	102%
Mitte	Badstraße/Pankstraße	56	16	1.735	1.735	0%
Friedrichshain-Kreuzberg	Südliche Friedrichstadt	157	63	6.215	6.501	5%
Friedrichshain-Kreuzberg	Rathausblock	35	14	813	863	6%
Pankow	Langhansstraße	646	91	11.436	11.436	0%
Spandau	Wilhelmstadt	591	104	12.215	14.265	17%
Neukölln	Karl-Marx-Straße/Sonnenallee	740	120	25.762	27.297	6%
Lichtenberg	Frankfurter Allee Nord	102	25	2.129	3.338	57%
<b>Alle Bezirke</b>	<b>Alle Programmgebiete</b>	<b>3.272</b>	<b>660</b>	<b>88.652</b>	<b>99.355</b>	<b>12%</b>

\* 6/2010 für Gebiete der 12. RVO, 12/2014 für die 13. RVO, 12/2021 für die 14.+15. RVO,  
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### **Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierungsgebiete**

Die im September 2021 veröffentlichte Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2020 bezieht sich auf die Sanierungsgebiete zum Stand 31.12.2020. Dazu zählen die sieben Sanierungsgebiete, die der Senat von Berlin am 15.03.2011 (12. Rechtsverordnung) beschlossen hat, sowie das Sanierungsgebiet Rathausblock der 13. Rechtsverordnung vom 05.07.2016.

Die geschätzten Kosten nach § 149 Baugesetzbuch zur Erreichung der wesentlichen Planungsziele betragen zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung rund 254 Mio. €. Zur Erreichung der 2020 konkretisierten Planungsziele sind im Saldo 535 Mio. € erforderlich mit einem zusätzlichen Finanzbedarf von 157 Mio. € für soziale Infrastruktur und 95 Mio. € für Spielplätze und Grünflächen sowie Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum. Der Finanzbedarf für die gesetzlichen Aufgaben hat sich um 29 Mio. € erhöht.

Die in den Gebieten zum Einsatz kommenden Programme der Städtebauförderung sind im Sanierungszeitraum von 10 bis 15 Jahren die wichtigsten Finanzierungsgrundlagen.

Bis 2020 wurden in den acht Sanierungsgebieten Gesamtausgaben in Höhe von rund 295 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Bewilligungen vorangegangener Programmjahre enthalten sind. Bezogen auf den notwendigen Förderbedarf von insgesamt 535 Mio. € ergibt sich für alle acht Gebiete ein durchschnittlicher Umsetzungsstand von 55 %. Die Erreichung der Sanierungsziele liegt, bezogen auf die festgelegte Sanierungsdauer, im Zeitplan.

Ab 2021 sind Förderprogramme mit Volumina von zusammen rund 241 Mio. € zur Finanzierung der öffentlichen Kernaufgaben erforderlich, davon

- 115 Mio. € zur Verbesserung und Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur (Kostengruppe 331),
- 81 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Raums (KGR 332 und 333),
- 14 Mio. € zur Förderung von Wohnungsneubau (KGR 32) und
- 31 Mio. € für die gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde (KGR 1, 2, 31, 35, 4, 5).

Die Finanzierung erfolgt aus Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Landesmitteln und zweckgebundenen Einnahmen der Sanierung. Unterstellt wird für die Jahre 2021 bis 2023 ein Finanzvolumen von zusammen rund 65 Mio. €. Dieses Volumen entspricht den in den Haushaltsplänen 2020/2021 bzw. 2022/2023 sowie der Investitionsplanung vorgesehenen Ausgaben zuzüglich der zweckgebundenen Einnahmen.

Detaillierte Angaben zu einzelnen Sanierungsgebieten und zu einzelnen Kostengruppen finden sich im Bericht an den Hauptausschuss. Dieser kann hier abgerufen werden:

<https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-3159.A-v.pdf>



Auf der Internetseite des Parlaments ist auch der Bericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021 für die städtischen Sanierungsgebiete veröffentlicht unter:

<https://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-0522-v.pdf>

### **Bearbeitungsstand der Ausgleichsbeträge des Ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms**

Ausgleichsbeträge sind innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Sanierung abgeschlossen wurde, festzusetzen. Für 19 aufgehobene Sanierungsgebiete haben die Bezirke alle Bescheide fristgerecht erteilt. Nur im Sanierungsgebiet Niederschöneweide sind noch Restleistungen erforderlich.

Von den geschätzten Gesamteinnahmen von rund 250 Mio. € haben die Bezirke bis Ende 2021 bereits Ausgleichsbeträge von rund 182 Mio. € vereinnahmt und verrechnet. Die vereinnahmten Ausgleichsbeträge verbleiben i. d. R. als Einnahme in den Bezirkshaushalten. Bei streitbefangenen Ausgleichsbeträgen haben die Bezirke die nötige Vorsorge zu treffen, um Rückforderungsansprüche von Eigentümern zu finanzieren. Die verbleibenden Ausgleichsbeträge sind während der Dauer der Sanierung zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen in dem Gebiet oder in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in anderen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen einzusetzen.

Abb. 2: Übersicht über den Bearbeitungsstand und die Ausgleichsbeträge zum 31.12.2021

Übersicht über den Bearbeitungsstand und die Ausgleichsbeträge zum 31.12.2021										
Bezirk	Sanierungsgebiet	Inkrafttreten der Gebietsaufhebung	betroffene Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	betroffene Grundstücke	erledigte Grundstücke	erforderliche Bescheide insgesamt (mit Teileigentum)	Angaben in €			erwartete Ausgleichsbeträge ab 01.01.2022
							festgesetzt + vertraglich vereinbart	geschätzte Ausgleichsbeträge insgesamt	Ausgleichsbeträge bis 31.12.2021	
Mitte	Spandauer Vorstadt	10.02.2008	501.642	546	546	1.323	29.206.465	23.147.370	18.590.208	878.392
	Rosenthaler Vorstadt	28.01.2009	309.088	391	391	1.784	15.904.065	15.890.555	14.645.605	942.950
	Beusselstraße	21.02.2007	91.954	92	92	232	1.822.068	1.822.068	1.664.448	57.484
	Stephankiez	21.02.2007	53.903	49	49	85	902.894	902.894	794.989	122.795
	Soldiner Straße	21.02.2007								
Friedrichshagen-Kreuzberg	Samariterviertel <sup>3)</sup>	10.02.2008	149.700	252	252	325	5.860.988	5.860.988	5.055.342	27.652
	Warschauer Straße <sup>3)</sup>	28.04.2011	215.000	262	262	986	4.827.971	4.827.971	4.614.535	5.647
	Traveplatz-Ostkreuz <sup>3)</sup>	11.07.2010	194.000	207	207	1.000	5.950.048	5.950.048	5.408.147	1.418
	Helmholtzplatz	08.02.2015	439.400	556	556	4.647	46.973.725	46.973.725	43.945.854	3.027.871
	Kollwitzplatz	28.01.2009	373.856	389	389	2.382	21.061.282	21.061.282	19.808.478	1.252.804
Pankow	Teufoburger Platz	13.03.2013	233.180	329	329	2.503	16.929.937	16.929.937	16.344.610	585.327
	Winsstraße	28.04.2011	211.390	225	225	2.518	10.891.649	10.861.649	10.658.699	202.950
	Bötzowstraße	28.04.2011	167.030	241	241	2.101	6.889.937	6.889.337	6.715.665	173.672
	Komponistenviertel <sup>3)</sup>	11.07.2010	341.700	446	446	1.347	8.611.370	8.611.370	7.810.491	800.879
	Wollankstraße <sup>3)</sup>	28.04.2011	482.823	359	359	906	11.167.828	11.167.828	10.697.828	470.000
Neukölln	Kottbusser Damm Ost <sup>3)</sup>	21.02.2007	13.227	16	16	47	70.609	70.609	70.609	0
	Wederstraße <sup>3)</sup>	11.07.2010	122.088	164	164	297	2.794.582	2.794.582	2.794.582	0
Treptow-Köpenick	Niederschöneweide <sup>2)3)</sup>		174.000	46	32	72	51.918.382	4.244.232	4.244.232	21.395.678
	Altstadt/Kietz Vorstadt <sup>2)</sup>	21.02.2007	92.000	130	130	142	2.004.696	2.004.696	1.972.776	31.920
	Oberschöneweide	11.07.2010	230.000	236	236	700	3.634.837	3.634.837	3.127.649	507.188
Lichtenberg	Kaskelstraße	10.02.2008								
	Weitlingsstraße <sup>2) 3)</sup>	28.01.2009	216.000	253	253	319	2.669.505	2.669.505	2.669.505	0
<b>Summe 9. bis 11. R/O</b>							<b>250.092.838</b>	<b>196.315.483</b>	<b>181.634.252</b>	<b>30.484.607</b>
1) Schätzung durch bezirkliche Stadtplanungsämter										
2) teilweise vereinfachtes Verfahren (im vereinfachten Verfahren keine Ausgleichsbeträge)										
3) Verrechnung von vertraglich vereinbarten Ausgleichsbeträgen mit von Eigentümern durchgeführten Ordnungsmaßnahmen										

### **Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten - Einsatz zweckgebundener Einnahmen**

Die vorhandenen Mittel bei Kapitel 1240, Titel 88305 - Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten - resultieren aus den an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgeführten Ausgleichsbeträgen der Bezirke und der Abrechnung der „alten“ unternehmerischen Sanierungsträger des 1. und 2. Berliner Stadterneuerungsprogramms (Kapitel 1240, Titel 34192 - Zweckgebundene Einnahmen).

Für fünf Maßnahmen haben die Bezirke rd. 6,33 Mio. € in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 ausgegeben. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um größere und dringend notwendige Investitionen an Schulen sowie Jugend- und Freizeiteinrichtungen mit einem weiteren Fördermittelbedarf von rd. 8 Mio. €. Die Planungen und Bauvorbereitungen dazu wurden weitestgehend abgeschlossen. Damit wird die positive Entwicklung der innerstädtischen Gebiete als attraktiver Wohnort für Familien, insbesondere mit Kindern, weiter unterstützt. Eine Maßnahme aus den vorangegangenen Programmjahren wurde fertiggestellt.

### **Vorbereitende Untersuchungen und Vorkaufsrechtsverordnungen**

Im Zeitraum Oktober 2017 bis September 2018 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Voruntersuchung zur Weiterentwicklung der Kulisse der Städtebauförderung und Stadterneuerung in Berlin bearbeitet. Im Ergebnis eines mehrstufigen Prüf- und Abstimmungsprozesses, bei dem berührte Ressorts von Senatsverwaltungen sowie die Bezirke eingebunden waren, ergaben sich für die Gebiete Mitte - Böttgerstraßenviertel und Pankow - Langhansstraße besondere Anhaltspunkte, die Anwendungsvoraussetzungen für den Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB zu prüfen. Beide Gebiete weisen Problemlagen bei den Wohn-, Arbeits- und Umweltbedingungen auf und verfügen zudem über bisher ungenutzte Potentiale, die für bedarfsgerechtes Wohnen, Gewerbe, Kultur und neue Grünräume aktivierbar sind. Der Senat beschloss am 25.06.2019 den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen für beide Gebiete. Diese führte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Mitwirkung der Bezirke durch.

Wesentliches Ziel der vorbereitenden Untersuchungen war es, vor der Festlegung eines Sanierungsgebiets differenzierte Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung.

Im Ergebnis wurde für das Gebiet Langhansstraße eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme für erforderlich gehalten. Beim Gebiet in Mitte (neue Bezeichnung: Badstraße/Pankstraße) galt dies nur für zwei Teilbereiche. Die entsprechenden Sanierungsgebiete wurden mit der 14. bzw. 15. Rechtsverordnung am 14.12.2021 vom Senat festgesetzt und traten nach Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 25.12.2021 in Kraft.

Um eine zügige Durchführbarkeit sowie die Zielstellungen der möglichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu erleichtern und zu sichern, beschloss der Senat am 24.09.2019 eine Vorkaufsrechtsverordnung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die beiden Untersuchungsgebiete Mitte - Böttgerstraßenviertel und Pankow - Langhansstraße. Die Verordnung trat am 17.10.2019 in Kraft. In Folge des Abschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen hob der Senat die Vorkaufsrechtsverordnung durch Beschluss vom 22.03.2022 mit Wirkung zum 31.03.2022 auf.

## 2 Lebendige Zentren und Quartiere

Die Programme Städtebaulicher Denkmalschutz und Aktive Zentren wurden 2020 zum Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere zusammengeführt.

Das Programm soll einen Beitrag leisten, die Zentren und Quartiere als attraktive und identitätsstiftende Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Realisierung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung an Gebäuden und im öffentlichen Raum sind seit der Neustrukturierung der Städtebauförderung im Jahr 2020 Voraussetzung für die Förderfähigkeit der Gebiete.

### 2.1 Programmgebiete

Im Jahr 2020 wurden 16 laufende Fördergebiete in das neue Programm überführt. Vier neue Gebiete kamen im Berichtszeitraum hinzu, davon in 2020 die Baumschulenstraße/Köpenicker Landstraße in Treptow-Köpenick sowie die Langhansstraße in Pankow und in 2021 die Gebiete Böttgerstraßenviertel (ab 2022 Badstraße/Pankstraße) sowie Umfeld Spreekanal in Mitte.

Vor allem die innerstädtischen Fördergebiete weisen überwiegend eine sehr hohe Einwohnerdichte, eine tendenziell jüngere und internationalere Bevölkerung und eine vergleichsweise niedrige Kaufkraft auf. Die Programmgebiete sind daher auch Orte der Integration, deren Vielfalt an sozialen, kulturellen und Bildungsangeboten es weiter zu qualifizieren gilt.

**Abb. 3: Übersicht der Programmgebiete 2020/2021**

Bezirk	Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohner (12/2021) ***	Veränderung ggü. 12/2019 (%)	Durchführungsinstrument
Mitte	Turmstraße	105	20.429	-0,9	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Müllerstraße	114	15.262	0,2	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Nikolaiviertel	5	1.139	-0,9	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Karl-Marx-Allee II. BA	69	8.507	-2,3	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Badstraße/ Pankstraße**	74	11.246	k.A.*	Stadtumbaugebiet § 171 b Abs. 2 BauGB, teilweise Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Umfeld Spreekanal	18	2.374	k.A.*	Stadtumbaugebiet § 171 b Abs. 2 BauGB

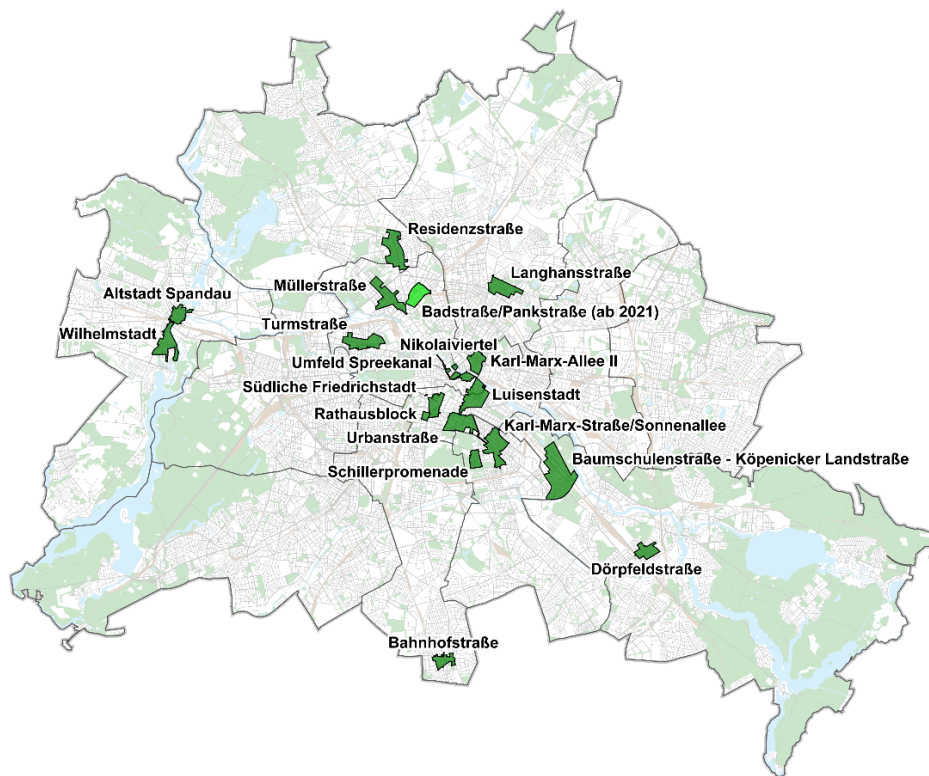
Bezirk	Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohner (12/2021) ***	Veränderung ggü. 12/2019 (%)	Durchführungsinstrument
Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg	Luisenstadt	147	23.642	-0,7	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB, teilweise Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Friedrichshain-Kreuzberg	Urbanstraße	115	19.727	-0,4	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Südliche Friedrichstadt	63	6.501	1,7	Sanierungsgebiet § 142 BauGB, teilweise Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Rathausblock	14	863	-5,2	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Pankow	Langhansstraße	99	11.436	k.A.*	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Spandau	Wilhelmstadt	104	14.265	1,4	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Altstadt Spandau	57	2.697	-0,8	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
Tempelhof-Schöneberg	Bahnhofstraße	49	2.168	3,6	Senatsbeschluss S-441/2015
Neukölln	Karl-Marx-Straße/Sonnenallee	120	27.297	-2,5	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Schillerpromenade	43	15.578	-2,7	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
Treptow-Köpenick	Dörpfeldstraße	61	6.864	0,4	Senatsbeschluss S-441/2015
	Baumschulenstraße/Köpenicker Landstraße	259	23.346	-0,1	Senatsbeschluss S-2377/2019
Reinickendorf	Residenzstraße	135	14.003	-1,9	Senatsbeschluss S-441/2015
<b>Gesamt</b>	<b>Alle Programmgebiete</b>	<b>1.651</b>	<b>227.344</b>		

\* Für das Programmgebiet liegen keine Einwohnerdaten aus dem Vergleichsjahr 2019 vor.

\*\* bisher Böttgerstraßenviertel

\*\*\* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

**Abb. 4: Lebendige Zentren und Quartiere Programmgebiete 2020/2021**



© Geoportal Berlin / Lebendige Zentren und Quartiere

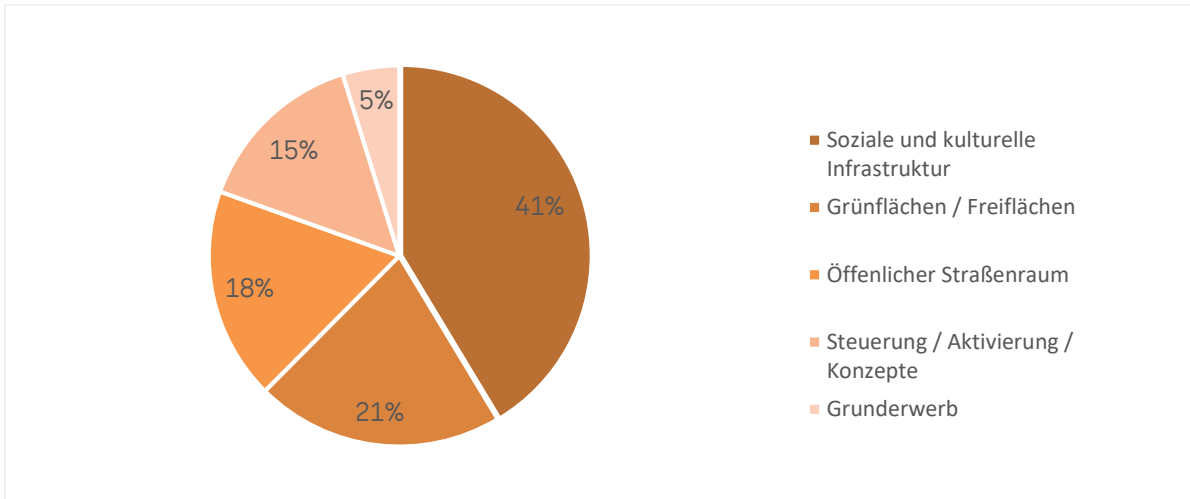
## 2.2 Förderbilanz 2020/2021

Im Berichtszeitraum 2020/2021 wurden 177 Fördervorhaben mit einem Fördervolumen von insgesamt 99,7 Mio. € Fördermittel bewilligt. Schwerpunkte des Fördermitteleinsatzes waren mit 41 % Investitionen zur Qualifizierung und Erneuerung der sozialen und kulturellen Infrastruktur. 21 % wurden für Maßnahmen zur Erneuerung und Qualifizierung der öffentlichen Grün- und Freiräume verwendet. Für Straßenumbaumaßnahmen wurden 18 % der Mittel eingesetzt.

Die in den Vorjahren häufig zu beobachtenden Wachstums- und Erneuerungsprozesse in den Programmgebieten wurden im Berichtszeitraum 2020/2021 durch das Einsetzen der aktuellen Pandemie deutlich beeinflusst. Vor allem in den Zentren und Geschäftsstraßen wurden Ladenleerstände und funktionale Defizite offensichtlich. Parallel dazu erhöhte sich der Nutzungsdruck auf den öffentlichen Freiraum. Die Antwort des Förderprogramms auf diese Herausforderungen liegt in der Schaffung möglichst resilienter Freiräume und flexibel nutzbarer öffentlicher Kultur- und Bildungsangebote. Die Bewältigung dieser Aufgaben gelingt vor allem im engen Zusammenspiel mit den lokalen Akteuren, die in die Vorbereitung und Umsetzung der Investitionen eng eingebunden wird. Unterstützende Instrumente sind das in den meisten Gebieten etablierte City- oder Geschäftsstraßenmanagement sowie der Einsatz des Verfügungsfonds. Diese gliedern sich in Gebietsfonds und in Kooperationsmaßnahmen. Im Rahmen der jährlich aufgelegten Gebietsfonds werden kleinteilige Investitionen an Gebäuden und im öffentlichen Raum, aber auch Veranstaltungen und sonstige investitionsvorbereitende und -

begleitende Maßnahmen zu maximal 50 % unterstützt. Kooperationsprojekte sind öffentlich-private Projekte, welche einen städtebaulichen und funktionalen Mehrwert für die Programmgebiete schaffen, jedoch deutlich komplexere Abstimmungs- und Finanzierungserfordernisse vorweisen. Sowohl Gebietsfonds- und Kooperationsprojekte dienen der Umsetzung der Programmziele, sind darüber hinaus jedoch vor allem wichtige Instrumente zur Aktivierung und Vernetzung innerhalb der Programmgebiete.

**Abb. 5: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2020/2021 (in %)**





**Abb. 6: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2020 und 2021**

Programmgebiete	Maßnahmen 2020	Maßnahmen 2021	Förderung 2020*	Förderung 2021*	Summe in € *	in %
Turmstraße	11	9	2.502.000	1.595.000	4.097.000	4,1
Müllerstraße	6	9	3.356.666	4.294.333	7.650.999	7,7
Nikolaiviertel	-	-	-	-	-	-
Karl-Marx-Allee II. BA	7	3	5.749.572	3.131.000	8.880.572	9,0
Badstraße/ Pankstraße	-	1	-	860.584	860.584	0,9
Umfeld Spreekanal	3	2	587.304	596.950	1.184.254	1,2
Luisenstadt	4	5	3.755.683	5.153.191	8.908.874	8,9
Urbanstraße	2	3	3.577.000	5.461.078	9.038.078	9,1
Südliche Friedrichstadt	2	3	754.629	1.475.167	2.229.796	2,2
Rathausblock	2	3	301.238	419.618	720.856	0,7
Langhansstraße	4	1	4.757.671	856.800	5.614.471	5,6
Wilhelmstadt	13	9	4.992.198	4.003.076	8.995.274	9,0
Altstadt Spandau	4	5	4.873.373	2.538.369	7.411.742	7,4
Bahnhofsstraße	9	11	4.696.548	2.850.000	7.546.548	7,6
Karl-Marx-Straße/ Sonnenallee	7	4	2.040.418	4.365.414	6.405.832	6,4
Schillerpromenade	1	4	251.000	275.000	526.000	0,5
Dörpfeldstraße	4	5	5.635.875	4.145.000	9.780.875	9,8
Baumschulenstraße/ Köpenicker Landstraße	1	4	15.000	950.000	965.000	1,0
Residenzstraße	12	4	3.963.606	4.906.687	8.870.293	8,9
<b>Gesamt</b>	<b>92</b>	<b>85</b>	<b>51.809.781</b>	<b>47.877.267</b>	<b>99.687.048</b>	<b>100</b>

\* Die genannten Fördermittel beinhalten die Mittel der Titel 89371 „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Zukunft Stadtgrün“, Titel 89372 „Zuschüsse zur Förderung von Maßnahmen im Rahmen des Programms aktive Stadtzentren“, Titel 89380 „Zuschüsse zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne“ sowie Titel 89382 „Vorbereitung und Durchführung von gesamtstädtischen Wohnungsbauprojekten“.

## 2.3 Perspektiven

Aktuell sichtbare Herausforderungen reichen von Leerständen durch den Rückzug von Kaufhäusern, Einzelhändlern und Gewerbetreibenden über nicht zukunftsfähige Verkehrslösungen bis hin zu fehlenden Kultur- und Bildungsangeboten. Mit Blick auf die negativen Auswirkungen der Pandemie auf den Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbereich können Kultur- und Bildungsangebote als neue Ankerfunktionen in den Programmgebieten positive Entwicklungsimpulse setzen. Der in den innerstädtischen Programmgebieten traditionell hohe Nutzungsdruck auf den öffentlichen Raum hat sich weiter verstärkt, ebenso die Nachfrage nach Optionen und Räumen zur Koproduktion. Kooperationsprojekte und Partnerschaften sind dabei ein wichtiger Bestandteil und Motor der Entwicklung. Stadtteilgremien und -netzwerke, lokale Gewerbevereine sowie andere öffentliche und private Schlüsselakteure sind wichtige Partner in den Prozessen zur nachhaltigen Gebietsentwicklung.

Im Rahmen des Programms Lebendige Zentren und Quartiere kann ein breites Maßnahmenspektrum zur Behebung der vorhandenen und potenziellen Defizite umgesetzt werden. Dieses reicht von der Erstellung integrierter städtebaulicher Konzepte und von lokalen Strategien zur funktionalen Qualifizierung von Zentren und Geschäftsstraßen über die Etablierung von Netzwerk- und Managementstrukturen bis hin zur Nutzung der programmspezifischen Gebietsfonds zur Schaffung klimaresilienter und begrünter Innenhöfe durch lokale Initiativen. Herzstück des Förderprogramms sind jedoch nach wie vor umfassende Investitionen zur zukunftsfähigen Aufwertung von öffentlichen Straßenräumen, Parks und Grünanlagen sowie zur Schaffung neuer funktionaler Anker durch die Etablierung oder Qualifizierung von Kultur- und Bildungseinrichtungen. Ein kontinuierlicher Informations- und Wissenstransfer gibt auch weiterhin Anregungen und Impulse zur Ausgestaltung des Programms auf lokaler Ebene. Dieser wird u. a. durch die fest etablierten und zum Teil digital durchgeführten Veranstaltungsformate Zentrendialog und Zentrenwerkstatt sichergestellt.

### 3 Nachhaltige Erneuerung

Im Zuge der Neustrukturierung der Städtebauförderung zum Jahr 2020 in Deutschland wurde das Förderprogramm „Stadtumbau“ durch das neue Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ abgelöst. Im Land Berlin wird die Förderung seitdem unter dem Programmnamen "Nachhaltige Erneuerung" fortgeführt. Wie im Stadtumbau ist auch das Programm Nachhaltige Erneuerung nach § 171a Baugesetzbuch (BauGB) auf die Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des demografischen und wirtschaftlichen Wandels sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ausgerichtet.

In der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung wurden Maßnahmen für den Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur, als Voraussetzung für die Förderung verankert. In diesem Zuge ist es unabdingbar, dass im Sinne einer klimagerechten und klimaschützenden Quartiersentwicklung ebensolche Maßnahmen in den Gebieten des Programms Nachhaltige Erneuerung umgesetzt werden.

#### 3.1 Programmgebiete

Im Jahr 2020 wurden 15 Gebiete aus den beiden Stadtumbauprogrammen in das Programm Nachhaltige Erneuerung überführt. Ein weiteres Gebiet kam im Berichtszeitraum neu hinzu. Demnach gibt es in Berlin zum 31.12.2021 insgesamt 16 Fördergebiete in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Mitte, Pankow, Reinickendorf, Spandau und Tempelhof-Schöneberg.

**Abb. 7: Übersicht der Programmgebiete 2020/2021**

Bezirk	Programm- gebiet	Größe (ha)	Einwohner (12/2021)**	Veränderung ggü. 12/2019 (%)	Durchführungsinstrument
Mitte	Tiergarten-Nord- ring/ Heidestraße	264	16.900	+ 18,2	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Friedrichshain- Kreuzberg	Friedrichshain West	132	24.135	0,0	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Pankow	Buch	335	10.554	-5,5	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Prenzlauer Berg	515	102.597	-0,4	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Greifswalder Straße	76	9.890	-1,1	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Charlottenburg- Wilmersdorf	Charlottenburger Norden	525	33.563	-2,0	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB

Bezirk	Programm- gebiet	Größe (ha)	Einwohner (12/2021)**	Veränderung ggü. 12/2019 (%)	Durchführungsinstrument
Spandau	Falkenhagener Feld	220	23.130	0,5	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Brunsbütteler Damm/Heerstraße	443	30.853	-1,7	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Haselhorst/ Siemensstadt	274	23.395	*	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Tempelhof- Schöneberg	Schöneberg - Süd- kreuz	183	5.908	+ 27,4	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Neue Mitte Tem- pelhof	62	4.626	0,0	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Marzahn- Hellersdorf	Marzahn - Hellersdorf	1.897	193.253	+ 3,1	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Lichtenberg	Neu - Hohen- schönhausen	410	56.963	+ 0,4	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Frankfurter Allee Nord	150	19.520	+ 5,2	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Reinickendorf	Märkisches Viertel	253	38.013	+ 0,2	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Umfeld TXL	330	5.036	+ 0,5	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
<b>Gesamt</b>	<b>Alle Förderge- biete</b>	<b>6.069</b>	<b>598.336</b>		

\* Daten liegen nicht vor, da 2020 noch kein Programmeinsatz erfolgte.

\*\* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

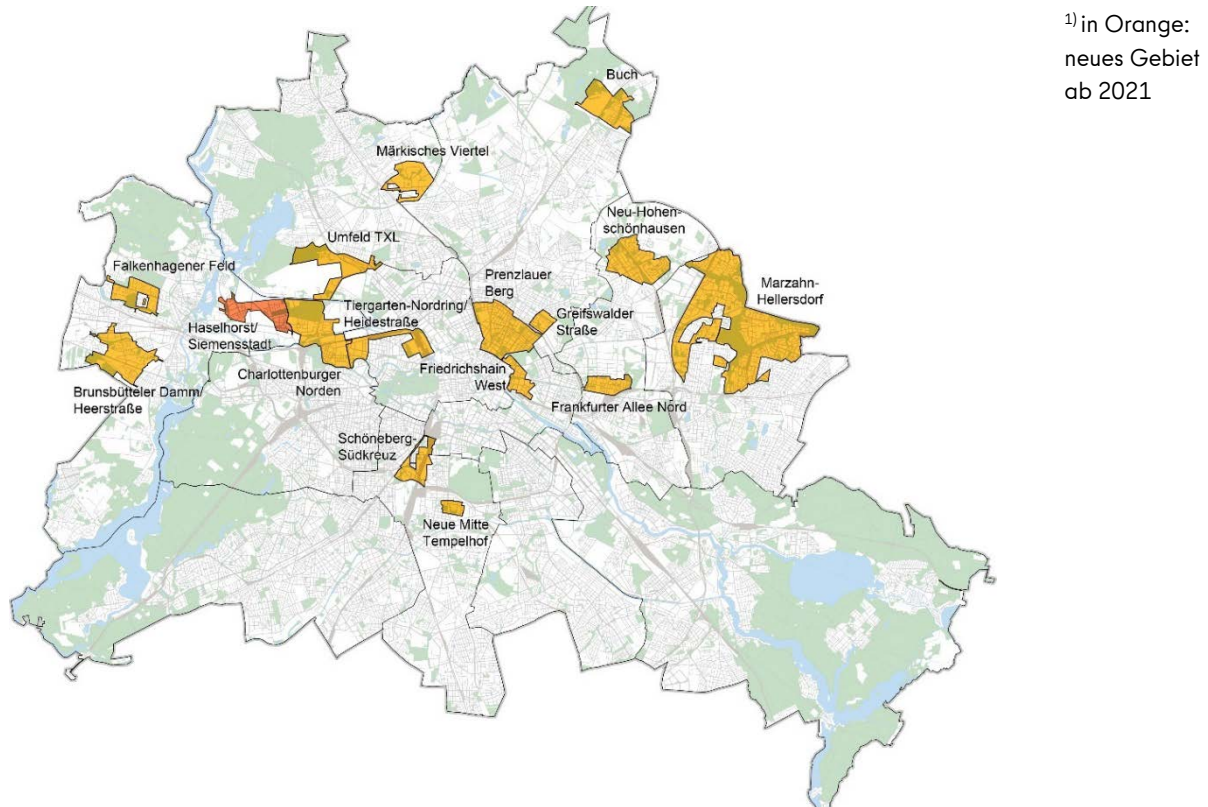
In das Förderprogramm wurde mit Senatsbeschluss Ende 2021 das Fördergebiet Haselhorst/Siemensstadt (Bezirk Spandau) aufgenommen. Eine Festsetzung erfolgte als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB.

In den beiden Fördergebieten Fennpfuhl und Friedrichsfelde sind positive Ergebnisse erreicht und wesentliche Entwicklungsimpulse durch die Städtebauförderung initiiert worden. Die Förderung ist daher in Abstimmung mit dem Bezirk Lichtenberg mit dem Programmjahr 2019 beendet worden.

Durch die geringere Anzahl an Fördergebieten gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum 2018/2019 lebten zum 31.12.2021 insgesamt weniger Menschen innerhalb der Förderkulissen als zum 31.12.2019. Das Bestreben des Landes Berlin neuen Wohnraum für die wachsende Stadtbevölkerung zu schaffen, spiegelt sich insbesondere in den Gebieten Tiergarten - Nordring/Heidestraße (Zuwachs von 18,2 %) und im Gebiet Schöneberg - Südkreuz (Zuwachs von 27,4 %) wider, wo durch Errichtung neuer Wohngebäude ein besonders starker Einwohnerzuwachs zu verzeichnen ist. Auch die Gebiete Frankfurter Allee Nord und Marzahn-Hellersdorf erleben mit 5,2 % bzw. 3,1 % mehr Einwohnerinnen

und Einwohner einen deutlichen Zuwachs gegenüber 2019, was ebenfalls auf Neubautätigkeiten zurückzuführen ist. Rückläufig ist die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet Buch (- 5,5 %), im Gebiet Charlottenburger Norden (- 2,0 %) und im Gebiet Brunsbütteler Damm (- 1,7 %).

**Abb. 8: Nachhaltige Erneuerung Programmgebiete 2020/2021 <sup>1)</sup>**



© Geoportal Berlin / Nachhaltige Erneuerung

### 3.2 Förderbilanz 2020/2021

Bis zum Auslaufen des Solidarpakts II zum Jahresende 2019 erfolgte die Bereitstellung der Bundesfinanzhilfen getrennt in Stadtumbau Ost und West. Diese Trennung entfiel dementsprechend in den Jahren 2020 und 2021.

In den Jahren 2020 und 2021 wurden insgesamt 110 Fördervorhaben mit einem Fördervolumen von rd. 90 Mio. € bewilligt. Davon waren 8 Mio. € EFRE-Mittel der EU.

Gemäß den Programmzielen stehen Maßnahmen im Vordergrund, die dazu beitragen, die Versorgung der Quartiere mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und attraktiven öffentlichen Räumen zu verbessern. Daher liegt der Schwerpunkt der Förderung auf dem Aus- und Neubau von Infrastruktureinrichtungen. Im Bereich der sozialen Infrastruktur konnten insbesondere Maßnahmen zur Anpassung und Sanierung von u.a. Jugendfreizeiteinrichtungen und Kindertagesstätten umgesetzt werden. Auch Schulen und der Neubau von Familien- und Stadtteilzentren stehen im Fokus der Förderung.

Attraktive öffentliche Räume im Wohn- und Arbeitsumfeld tragen nicht nur in dicht besiedelten Stadtquartieren maßgeblich zur Wohn- und Lebensqualität der hier lebenden Bewohnerinnen und Bewohner

bei. Mittels Maßnahmen zur Qualifizierung von Grünanlagen, Plätzen und Wegen konnten durch das Förderprogramm Nachhaltige Erneuerung die Gebiete erheblich aufgewertet werden. Die klimagerechte Weiterentwicklung spielt dabei eine immer wichtiger werdende Rolle.

In vielen Wohnsiedlungen besteht eine enge und gute Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Dabei investieren die Wohnungsunternehmen eigene Mittel, um sozialverträglich nachfrage- und nutzergerechte Wohnungen neu oder im Bestand zu schaffen.

**Abb. 9: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2020/2021**

Fördergebiete	Maßnahmen 2020	Maßnahmen 2021	Förderung 2020**	Förderung 2021**	Summe in € **	%
Tiergarten - Nordring/ Heidestraße	4	3	1.809.000	2.991.000	4.800.000	5,2
Friedrichshain West	4	4	4.878.000	6.326.000	11.204.000	12,1
Buch	2	2	316.000	815.000	1.131.000	1,2
Prenzlauer Berg	2	3	1.440.000	4.078.700	5.518.700	5,9
Greifswalder Straße	5	3	6.562.000	1.772.000	8.334.000	9,0
Charlottenburger Norden	3	6	2.101.000	2.010.000	4.111.000	4,4
Falkenhagener Feld	3	4	2.554.000	3.238.000	5.792.000	6,2
Brunsbütteler Damm/Heer- straße	3	5	3.487.000	2.443.000	5.930.000	6,4
Haselhorst/Siemensstadt	*	3	*	390.000	390.000	0,4
Schöneberg - Südkreuz	5	4	2.941.000	2.457.000	5.398.000	5,8
Neue Mitte Tempelhof	5	1	945.000	463.000	1.408.000	1,5
Marzahn - Hellersdorf	4	6	3.681.000	9.662.000	13.343.000	14,4
Neu - Hohenschönhausen	2	4	1.658.000	1.508.000	3.166.000	3,4
Frankfurter Allee Nord	3	1	4.768.000	3.566.000	8.334.000	9,0
Märkisches Viertel	5	5	3.104.000	1.574.000	4.678.000	5,0
Umfeld TXL	5	1	1.430.000	2.900.000	4.330.000	4,7
Rückstellung für Kostenstei- gerungen, Nachrücker (Titel 89362 Stadtumbau Ost)			1.697.000	231.000	1.928.000	2,1
Rückstellung für Kostenstei- gerungen, Nachrücker (Titel 89363 Stadtumbau West)			1.629.000	1.534.000	3.163.000	3,4
<b>Alle Programmgebiete Nachhaltige Erneuerung (bis PJ 2019 Stadtumbau)</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>45.000.000</b>	<b>47.958.700</b>	<b>92.958.700</b>	<b>100</b>

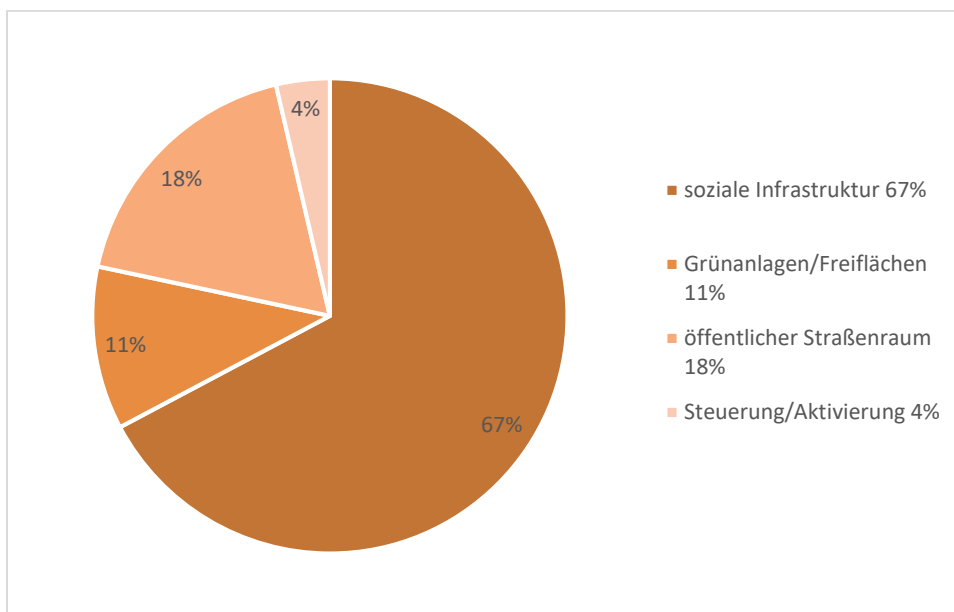
\* Daten liegen nicht vor, da 2020 noch kein Programmeinsatz erfolgte.

\*\* Die genannten Fördermittel beinhalten die Mittel der Titel 89362 „Zuschüsse zur Förderung von Maßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost“, 89363 „Zuschüsse zur Förderung von Maßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau West“, 89373 „Städtebauförderung Nachhaltige Erneuerung“ sowie zur Ausfinanzierung von Maßnahmen des Programms Zukunft Stadtgrün Mittel des Titels 89371 „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Zukunft Stadtgrün“.

Knapp die Hälfte der Fördermittel wurde in den Jahren 2020/2021 in die Gebiete Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-West, Greifswalder Straße und Frankfurter Allee Nord investiert. Allein 15,7 % der Fördermittel sind in das größte Gebiet Marzahn-Hellersdorf geflossen, welches als Großwohnsiedlung mit mehr als 190.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 12/2021) auch nach knapp 20 Jahren Förderung in den Programmen Stadtumbau und Nachhaltige Erneuerung großen Finanzierungsbedarf aufweist.

Ein geringer Teil der Fördermittel ist bereits in das im Jahr 2021 aufgenommene Fördergebiet Haselhorst/Siemensstadt geflossen. Hier wird durch Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der geplanten Quartiersentwicklung „Siemensstadt“ mit einer erheblichen Steigerung des Nutzungsdrucks auf die vorhandene Infrastruktur gerechnet.

**Abb. 10: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2020/2021 (in %)**



Mit 67 % des Fördermitteleinsatzes lag der Schwerpunkt der Investitionen auf Maßnahmen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, darunter insbesondere Bildungseinrichtungen. Mit einem Anteil von zusammen 29 % wurden Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt. Diese gliedern sich auf in Grünanlagen/Freiflächen (11 %) sowie öffentlicher Straßenraum (18 %). Zudem wurden in den Jahren 2020/2021 vorbereitende und begleitende Maßnahmen in den Fördergebieten (wie z.B. Konzepte, Gutachten und Wettbewerbe zur Vorbereitung von Bauvorhaben, Gebietsmanagement) mit 4 % aus Programmmitteln unterstützt.

Der Trend eines verstärkten Fördermitteleinsatzes im Bereich von Grünanlagen und Freiflächen hält auch in den Berichtsjahren 2020 und 2021 weiter an und zeigt abermals den Bedarf an attraktiven wie funktionalen öffentlichen Räumen für die Bevölkerung in den sich mehr verdichtenden Stadtquartieren.

### 3.3 Perspektiven

Das Programm Nachhaltige Erneuerung kann in den Fördergebieten einen großen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten, indem Quartiere klimagerecht umgebaut werden. So werden



auch die Programmziele des Programms Zukunft Stadtgrün als Querschnittsziele im Programm Nachhaltige Erneuerung weiter fortgeführt.

Die sich verändernden klimatischen Bedingungen in Kombination mit einem begrenzten Flächenangebot fordern in unterschiedlichen Bereichen des Bauens den Einsatz innovativer Lösungen. Auf der Gebäudeebene sind gute Lösungen für Grundrisse zur Berücksichtigung des Bedarfs an Mehrfachnutzung, Multifunktionalität oder Nutzungsmischung gefordert. Materialwahl oder Recyclingmöglichkeiten von Baustoffen beeinflussen die Nachhaltigkeit und den ressourcenschonenden Einsatz von Stoffen. Gleiches gilt für die Freiraumgestaltung. Ein nachhaltiges Wassermanagement, Abkühlung durch Verdunstungsflächen und eine bessere Luftqualität sind im Rahmen des Fördermitteleinsatzes erreichbare Ziele. Freiräume dienen zudem weiter als Erholungsorte für die in den Quartieren lebenden Menschen und sind damit wichtig für den Erhalt und die Steigerung der Lebensqualität. Um flexible Nutzungsformen zu begünstigen ist vermehrt auf die Multicodierung der öffentlichen Freiräume zu achten. Nicht zuletzt kommt beim Mitteleinsatz der Förderung klimagerechter Verkehrsformen im öffentlichen Raum eine besondere Rolle zu.

Des Weiteren wird das Programm Nachhaltige Erneuerung von Anpassungsmaßnahmen an sozialstrukturelle und wirtschaftliche Veränderungen geprägt sein. Zudem gilt es Partizipationsverfahren mit weitgreifender Beteiligungswirkung durchzuführen sowie zusätzliche oder besondere Qualitäten zu fördern, die über Standardlösungen hinausgehen und einen besonderen Mehrwert erzielen.

## 4 Sozialer Zusammenhalt

Mit der Änderung der Programmstruktur der Städtebauförderung ab 2020 folgt das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ auf das Programm Soziale Stadt. Wie bereits das Vorgängerprogramm, zielt auch das Programm Sozialer Zusammenhalt auf die Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen, die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden Menschen vor erheblichen sozialen Herausforderungen stehen. Das Programm Sozialer Zusammenhalt hat eine komplexe Verfahrensstruktur; diese beruht einerseits auf dem breiten Förderansatz, der bauliche und sozointegrative Maßnahmen zusammenführt, andererseits auf besonderen Beteiligungs- und Verfahrensregelungen. Das Berliner Quartiersmanagement (QM) ist die berlinspezifische Anwendung des Städtebauförderprogramms Sozialer Zusammenhalt.

### 4.1 Programmgebiete

Die aktuelle Förderkulisse Sozialer Zusammenhalt umfasst zum 31.12.2021 insgesamt 34 Gebiete, davon wird in 32 Gebieten das Quartiersmanagementverfahren umgesetzt. Die Umsetzung der Gebiete Bülowstraße und Marzahn-Nord im Programm Sozialer Zusammenhalt erfolgt ohne Quartiersmanagement mit dem Ziel, zentrale bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Gebietssteuerung abzuschließen. Die Quartiersmanagement-Gebiete Gropiusstadt Nord und Titiseestraße sind Sonderfälle und Bestandteil der größeren Kulissen Sozialer Zusammenhalt Gropiusstadt bzw. Märkisches Viertel.

In den Gebieten der Förderkulisse Sozialer Zusammenhalt ist die kommunale Regelversorgung für eine chancengerechte Entwicklung des Stadtteils und seiner Bewohnerschaft allein nicht ausreichend, um soziale Exklusion zu verhindern. Die Gebiete sind durch eine hohe Konzentration sozial schwieriger Lebensbedingungen, wie Arbeitslosigkeit und strukturelle Benachteiligung am Arbeitsmarkt, Armutsgefährdung und Abhängigkeit von Transfereinkommen gekennzeichnet. Die örtliche Überlagerung verschiedener gesellschaftlicher Problemlagen trägt zudem zur Potenzierung negativer Folgen bei.

**Abb. 11: Charakteristik der Berliner Quartiersmanagementgebiete im Programm Sozialer Zusammenhalt <sup>1)</sup>**

Indikator	Spanne aller Gebiete	Durchschnitt aller Gebiete	Durchschnitt Berlin
Anteil der Transfereinkommensbezieher	15,4 % bis 53,5 %	30,4 %	15,5 %
Anteil der Arbeitslosen	4,6 % bis 13,5 %	8,8 %	5,4 %
Anteil der Migrantinnen und Migranten	18,6 % bis 77,5 %	55,7 %	35,7 %

<sup>1)</sup> jeweils bezogen auf die gesamte Gebietsbevölkerung;

Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2020.

Abb. 12: Übersicht der Programmgebiete 2020/2021

Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohner (12/2020)	Veränderung zu 12/2018 (%)	Durchführungsinstrument
<b>Mitte</b>				
Beusselstraße <sup>1)</sup>	102,9	10.316	-57,14	§ 171e BauGB
Soldiner Straße/Wollankstraße	71,1	18.452	-3,62	§ 171e BauGB
Reinickendorfer Straße/Pankstraße	74,8	17.470	-1,75	§ 171e BauGB
Brunnenstraße	57,3	13.135	-1,31	§ 171e BauGB
Ackerstraße (bis 2020) <sup>1)</sup>	64,7	9.480	2,05	§ 171e BauGB
Moabit-Ost	64,3	11.835	-2,41	§ 171e BauGB
Badstraße	98,8	17.260	-3,37	§ 171e BauGB
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>				
Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße	38,1	8.353	-2,40	§ 171e BauGB
Mariannenplatz (bis 2020) <sup>1)</sup>	17,9	5.502	-2,74	§ 171e BauGB
Werner-Düttmann-Siedlung (bis 2020) <sup>1)</sup>	8,5	2.877	-1,13	§ 171e BauGB
Wassertorplatz	57,7	9.893	-0,73	§ 171e BauGB
Mehringplatz	24,6	5.472	0,48	§ 171e BauGB
<b>Spandau</b>				
Falkenhagener Feld Ost <sup>1)</sup>	122,8	18.994	67,70	§ 171e BauGB
Falkenhagener Feld West	65,1	10.481	1,02	§ 171e BauGB
Heerstraße-Nord	116,2	19.329	-1,99	§ 171e BauGB
Spandauer Neustadt	43,2	10.404	-1,96	§ 171e BauGB
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>				
Thermometersiedlung (ab 2021)	31,8	4.636	k.A. <sup>1)</sup>	§ 171e BauGB
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>				
Bülowstraße	80,3	16.950	-4,81	§ 171e BauGB
Germaniagarten (ab 2021)	37,1	3.665	k.A.	§ 171e BauGB
Nahariyastraße (ab 2021)	49,8	7.025	k.A. <sup>1)</sup>	§ 171e BauGB
<b>Neukölln</b>				
Rollbergsiedlung	28,8	5.670	1,38	§ 171e BauGB
Schillerpromenade (bis 2020) <sup>1)</sup>	92,6	22.361	-2,77	§ 171e BauGB
Sonnenallee/High-Deck-Siedl.	55,3	8.398	-3,17	§ 171e BauGB

Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohner (12/2020)	Veränderung zu 12/2018 (%)	Durchführungsinstrument
<b>Neukölln</b>				
Richardplatz-Süd (bis 2020) <sup>1)</sup>	44,7	12.845	-3,36	§ 171e BauGB
Dammwegsiedlung	15,3	4.346	-0,39	§ 171e BauGB
Gropiusstadt <sup>1)</sup>	230,3	35.506	40,27	§ 171e BauGB
Flughafenstraße	25,3	8.609	-4,47	§ 171e BauGB
Körnerpark (bis 2020) <sup>1)</sup>	36,2	11.963	-1,16	§ 171e BauGB
Donaustraße-Nord	22,4	8.264	-1,83	§ 171e BauGB
Ganghoferstraße (bis 2020) <sup>1)</sup>	31,8	7.914	-4,14	§ 171e BauGB
Harzer Straße	110,7	21.539	k.A. <sup>1)</sup>	§ 171e BauGB
Rixdorf	77	20.759	-3,66	§ 171e BauGB
Glasower Straße	110,6	17.754	k.A. <sup>1)</sup>	§ 171e BauGB
<b>Treptow-Köpenick</b>				
Kosmosviertel	37,6	5.660	-0,09	§ 171e BauGB
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>				
Marzahn-NordWest	250,2	24.116	0,50	§ 171e BauGB
Mehrower Allee (bis 2020) <sup>1)</sup>	58,8	8.566	-0,41	§ 171e BauGB
Hellersdorfer Promenade	72,8	11.864	9,23	§ 171e BauGB
Boulevard Kastanienallee	55,5	6.111	0,10	§ 171e BauGB
Alte Hellersdorfer Straße	107,5	12.616	k.A. <sup>1)</sup>	§ 171e BauGB
<b>Reinickendorf</b>				
Letteplatz	87,4	12.471	-0,08	§ 171e BauGB
Klixstraße/Auguste-Viktoria-A.	159,3	22.641	0,70	§ 171e BauGB
Märkisches Viertel	478,4	49.351	k.A. <sup>1)</sup>	§ 171e BauGB
<b>Programmgebiete bis 2020 (34)</b>	<b>2.413</b>	<b>423.508</b>		
<b>Programmgebiete ab 2021 (34)</b>	<b>3.060</b>	<b>479.345</b>		

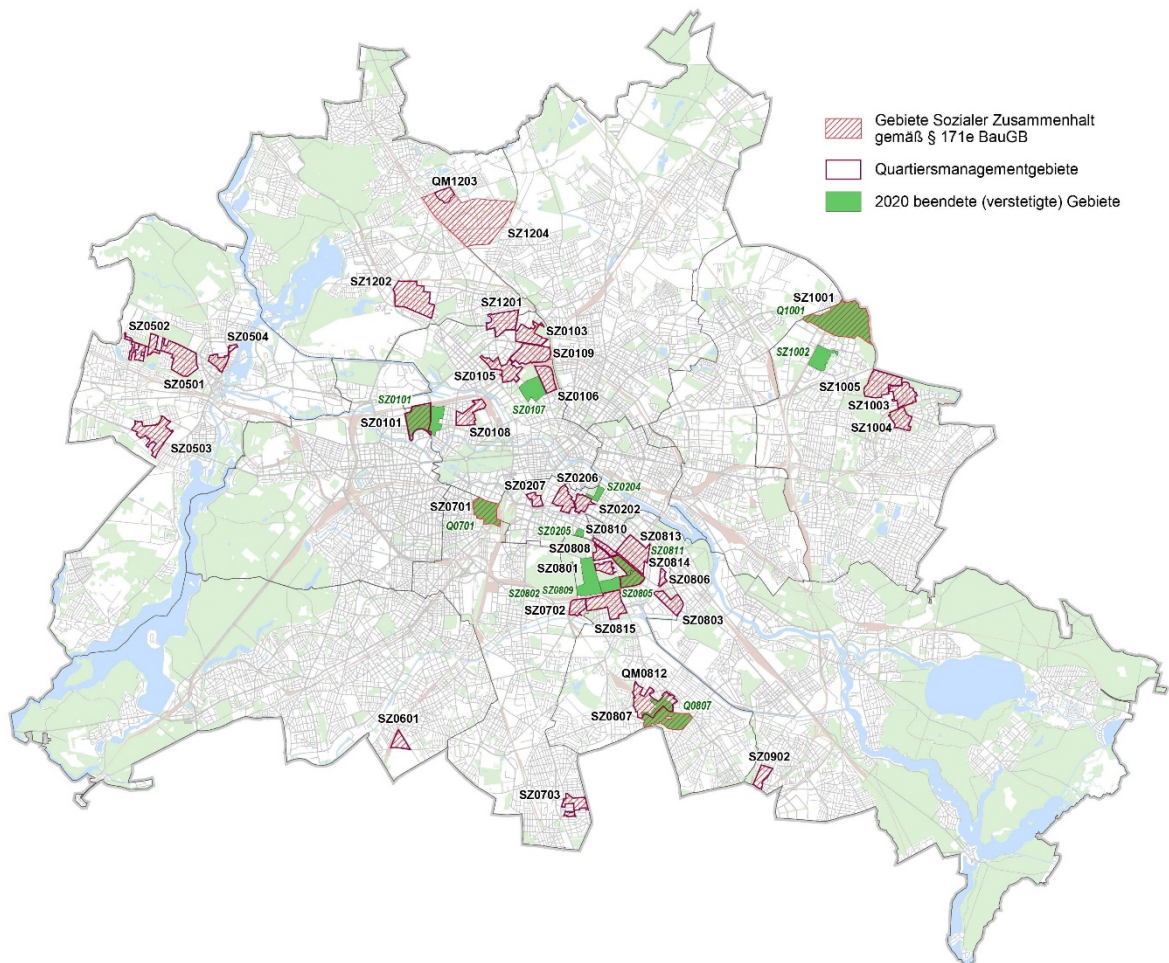
<sup>1)</sup> In den Jahren 2020 und 2021 erfolgte eine Anpassung der Gebietskulisse. Folgende Gebiete wurden Ende 2020 als Förderkulisse Sozialer Zusammenhalt aufgehoben: Mariannenplatz, Werner-Düttmann-Siedlung, Ackerstraße, Körnerpark, Schillerpromenade und Mehrower Allee. Die Gebiete Richardplatz-Süd und Ganghoferstraße in Neukölln wurden ebenfalls als eigenständige Kulissen Ende 2020 aufgehoben und, analog zum gleichnamigen Planungsraum, ab 2021 zum QM Rixdorf neu zusammengefasst. Ab 2021 wurde das Gebiet Beusselstraße verkleinert und die Gebiete Falkenhagener Feld Ost und Gropiusstadt wurden erweitert. Für die neuen Kulissen Germaniagarten, Nahariyastraße, Harzer Straße, Rixdorf, Glasower Straße, Alte Hellersdorfer Straße und Märkisches Viertel mit Beginn ab 2021 liegen keine Vergleichszahlen zu 2018 vor.

Nach jahrelanger erfolgreicher Arbeit konnte eine Verbesserung der Netzwerke und Angebote, der sozialen Infrastruktur sowie des öffentlichen Raums in den folgenden neun Gebieten festgestellt werden: Mariannenplatz, Werner-Düttmann-Siedlung (Friedrichshain-Kreuzberg), Ackerstraße (Mitte), Körnerpark, Schillerpromenade, Lipschitzallee/Gropiusstadt (Neukölln), Mehrower Allee, Marzahn-Nord-West (Marzahn-Hellersdorf), Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark (Tempelhof-Schöneberg). Diese Gebiete wurden daher Ende 2020 aus der Förderung des Quartiersmanagements entlassen und in die Regelfinanzierung der Bezirke überführt. Wichtige weitere Aufgaben wurden auch in die ehrenamtlichen Strukturen vor Ort überführt.

Mit der Verstetigung der genannten QM-Gebiete wurden ab 2021 acht neue Quartiersverfahren in das Programm aufgenommen, bei denen ein besonderer städtebaulicher und sozialräumlicher Handlungsbedarf identifiziert wurde. Nach Auswertung des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2017 und einer mehrstufigen Untersuchung der potentiellen Fördergebiete hat der Senat von Berlin im Januar 2020 eine Kulissenanpassung mit acht neuen Gebieten und einer Gebietserweiterung festgelegt. Folgende neue Quartiere sind ab 2021 gestartet: Thermometersiedlung (Bezirk Steglitz-Zehlendorf); Nahariyastraße und Germaniagarten (beide Bezirk Tempelhof-Schöneberg), Glasower Straße, Harzer Straße und Gropiusstadt-Nord (Bezirk Neukölln), Titiseestraße (Bezirk Reinickendorf) und Alte Hellersdorfer Straße (Bezirk Marzahn-Hellersdorf).

Die Gebiete Boulevard Kastanienallee, Hellersdorfer Promenade und Falkenhagener Feld-West erhalten in Fortführung des Programms "BENN - Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften" aufgrund der erhöhten Integrationsbedarfe als Modellvorhaben „QM Plus“ zusätzliche personelle und finanzielle Unterstützung zum Quartiersmanagementverfahren. QM Plus ergänzt die Arbeit des Quartiersmanagements um die gezielte Einbeziehung der Geflüchteten in die Nachbarschaft und wird aus Landesmitteln finanziert.

Abb. 13: Sozialer Zusammenhalt Programmgebiete 2020/2021



© Geportal Berlin / Sozialer Zusammenhalt

SZ0101 Beusselstraße	SZ0503 Heerstraße	SZ0810 Donaustraße-Nord
SZ0103 Soldiner Straße/Wollankstraße	SZ0504 Spandauer Neustadt	SZ0811 Ganghoferstraße (bis 2020)
SZ0105 Reinickendorfer Straße/Pankstraße	SZ0601 Thermometersiedlung	SZ0813 Harzer Straße
SZ0106 Brunnenstraße	SZ0701 Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark	SZ0814 Rixdorf
SZ0107 Ackerstraße (bis 2020)	SZ0702 Germaniagarten	SZ0815 Glasower Straße
SZ0108 Moabit-Ost	SZ0703 Nahariyastraße	SZ0902 Kosmosviertel
SZ0109 Badstraße	SZ0801 Rollbergsiedlung	SZ1001 Marzahn-NordWest
SZ0202 Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße	SZ0802 Schillerpromenade (bis 2020)	SZ1002 Mehrower Allee (bis 2020)
SZ0204 Mariannenplatz (bis 2020)	SZ0803 Sonnenallee/High-Deck-Siedlung	SZ1003 Hellersdorfer Promenade
SZ0205 Werner-Düttmann-Siedl. (bis 2020)	SZ0805 Richardplatz-Süd (bis 2020)	SZ1004 Boulevard Kastanienallee
SZ0206 Wassertorplatz	SZ0806 Dammwegsiedlung	SZ1005 Alte Hellersdorfer Straße
SZ0207 Mehringplatz	SZ0807 Gropiusstadt (mit QM Gropiusstadt Nord)	SZ1201 Letteplatz
SZ0501 Falkenhagener Feld Ost	SZ0808 Flughafenstraße	SZ1202 Kluxstraße/Auguste-Viktoria-Allee
SZ0502 Falkenhagener Feld West	SZ0809 Körnerpark (bis 2020)	SZ1204 Märkisches Viertel (mit QM Titiseestraße)

## 4.2 Förderbilanz 2020/2021

Das Programm Sozialer Zusammenhalt hat in Berlin mit dem Quartiersmanagement eine stark partizipative und fachübergreifende Interventionsstrategie auf lokaler Ebene, die mithilfe baulicher Investitionen und sozio-integrativer Projekte innerhalb eines Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK) folgende Ziele erreichen will:

- die Lebensbedingungen und -perspektiven der Bewohnerschaft eines Stadtteils zu verbessern,
- das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier zu stärken (Gemeinwesenorientierung) und
- mehr Verantwortungsbewusstsein für das Zusammenleben im Quartier zu fördern (Gemeinsinn).

Somit werden Strukturen verbessert, um gesellschaftliche Exklusionstendenzen in Stadtteilen einzudämmen. Mit dem QM werden Netzwerke und Kooperationen innerhalb eines Stadtteils sowie zwischen Verwaltung und Stadtteil etabliert. Zudem wird die ressortübergreifende Arbeit innerhalb der Verwaltung verbessert. Dabei setzt das QM eine kleinräumlich integrierende Strategie ein, die Menschen im Stadtteil motiviert, die lokale Entwicklung der Stadt mitzugestalten. QM fördert solidarische Nachbarschaftsstrukturen, die das Empowerment der Bewohnerschaft (als „Hilfe zur Selbsthilfe“) stärken. Die im Rahmen des QM geförderten Projekte gleichen strukturelle Schwächen des Gebietes aus und fördern seine Potentiale. Die lokal ausgerichtete Zielsetzung ist in fünf Handlungsfelder gegliedert:

- Integration und Nachbarschaft;
- Bildung;
- Öffentlicher Raum;
- Gesundheit und Bewegung sowie
- Beteiligung, Vernetzung und Kooperation mit Partnern.

In Berlin liegen die Schwerpunkte auf den Handlungsfeldern „Integration und Nachbarschaft“ sowie „Bildung“. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen arbeitet hierbei eng mit den anderen betroffenen Ressorts zusammen, um ein abgestimmtes und gebündeltes Handeln in den Quartieren zu ermöglichen.

Investive Maßnahmen verbessern zudem die soziale Infrastruktur und die Qualität des öffentlichen Raums, geben der Bürgerschaft neue Räume und erfüllen gleichzeitig eine aktivierende Funktion auf Ortsebene.

### **Beteiligung**

Die Beteiligung der lokalen Bürgerschaft ist ein wesentliches Querschnittsziel des Berliner Quartiersmanagement. Die Partizipation vollzieht sich - den jeweiligen Projektausrichtungen entsprechend - sehr differenziert: Sie reicht von der aktivierenden Befragung über offene Gebietskonferenzen bis hin zum Quartiersrat als verfasstem Gremium der Gebietsentwicklung. Die Quartiersräte in den Gebieten des Programms Sozialer Zusammenhalt sind Gremien, die aus der lokalen Bewohnerschaft (mind. 51 %) sowie den lokalen Institutionen und Initiativen (max. 49 %) bestehen. Sie beraten über Entwicklungsschwerpunkte für das jeweilige Gebiet, diskutieren Projektideen aus der Mitte des Quartiers heraus und bringen selbst Vorschläge ein. Kernaufgabe der Quartiersräte ist es, auf der Grundlage der Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepte (IHEK) und in Abstimmung mit den bezirklichen Fachämtern über den Einsatz der im Rahmen verschiedener Fonds dem Gebiet zur Verfügung gestellten Finanzmittel mitzuentcheiden.

### **Fondstruktur des Programms**

Für Maßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalts stehen verschiedene Fonds zur Verfügung:

Baufonds (mind. 50.000 € pro Maßnahme): Finanzierung von Baumaßnahmen, die für die nachhaltige Stabilisierung und Entwicklung der Fördergebiete erforderlich sind, z.B. zur Verbesserung der Bildungsbedingungen, zur Stärkung von Nachbarschaften oder zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes.

Netzwerkfonds (mind. 50.000 € pro Maßnahme, mehrjährige Laufzeit): Nicht-bauliche Maßnahmen als Teil einer integrierten und ressortübergreifenden Stadtentwicklungspolitik. Aufgrund der Umstellung der Fondsstruktur wurde der Netzwerkfonds im Programmjahr 2020 letztmalig eingesetzt.

Projektfonds (mind. 5.000 € pro Maßnahme): Finanzierung von nachhaltigen, strukturfördernden und i.d.R. mehrjährigen Maßnahmen zur Erreichung der Handlungsziele gemäß des gebietsbezogenen integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes. Es können sozio-integrative Projekte, aber auch kleinere Baumaßnahmen gefördert werden.

Aktionsfonds (max. 1.500 € pro Maßnahme): Kleinteilige und kurzfristige Unterstützung von Aktionen des freiwilligen Engagements zur Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Gemeinschaftsprojekte der GI (mind. 400.000 € pro Maßnahme, max. 50 % Finanzierung): Nicht-bauliche Maßnahmen im Rahmen der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere (GI). Es werden ressortübergreifende, sozio-integrative Projekte gefördert, die für vergleichbare Problemlagen in den GI-Handlungsräumen integrierte Lösungen anbieten. Der Förderansatz wurde ab Programmjahr 2021 neu eingeführt.

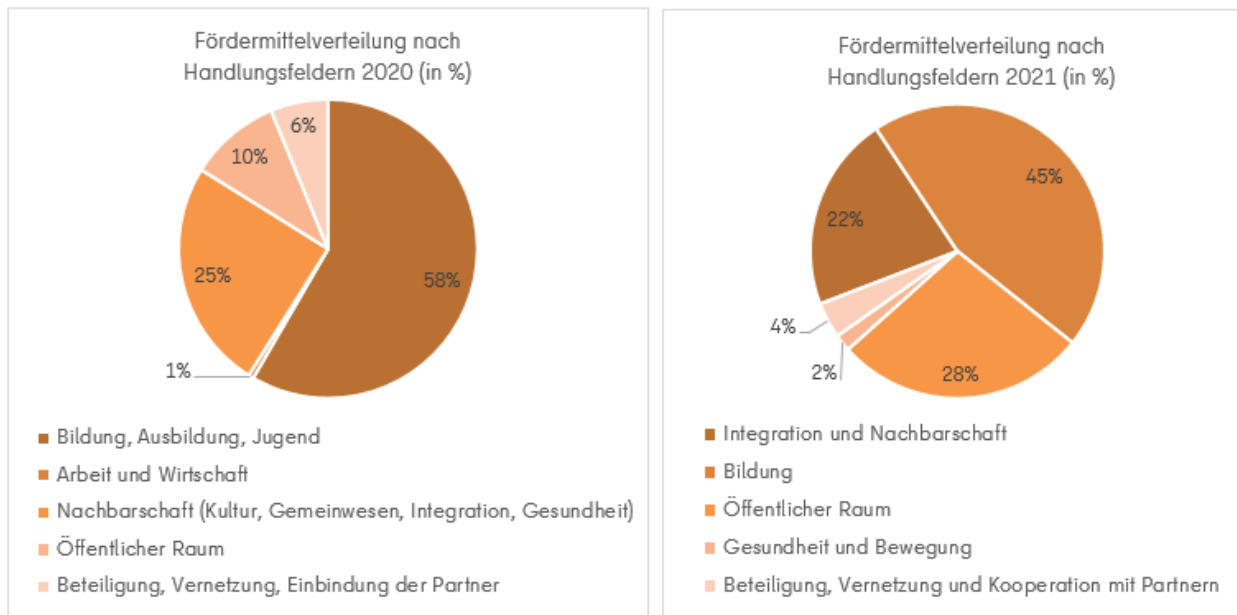
**Abb. 14: Programmmittelverteilung Sozialer Zusammenhalt 2020 (inkl. Zukunft Stadtgrün) in €**

Fonds	Fördermittel 2020*	Fördermittel 2021*
Aktionsfonds	292.000	409.000
Projektfonds	8.218.000	7.170.000
Baufonds inkl. Maßnahmen Zukunft Stadtgrün	26.773.000	18.818.000
Netzwerkfonds	1.494.000	-
Gemeinschaftsprojekte der GI	-	3.400.000
Programmdienstleistungen (inklusive QM-Teams)	-	3.178.000
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>36.777.000</b>	<b>32.975.000</b>

\* Die genannten Fördermittel beinhalten für 2020 die Mittel des Titels 89368 „Zuschüsse für die Zukunftsinitiative Stadtteil 2“ und 2021 die Mittel des Titels 89367 „Sozialer Zusammenhalt“ sowie zur Ausfinanzierung von Maßnahmen des Programms Zukunft Stadtgrün Mittel des Titels 89371 „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Zukunft Stadtgrün“.



**Abb. 15: Fördermittelverteilung nach Handlungsfeldern 2020/2021 (in %)**



### 4.3 Perspektiven

Das Quartiersmanagement hat sich als Instrument zur Stabilisierung benachteiligter Quartiere bewährt und soll in dieser Form fortgeführt werden. Es ist als zeitlich begrenzte Intervention angelegt mit dem Ziel, die Förderung in den Gebieten nach erfolgter Stabilisierung und Aufbau selbsttragender Strukturen zu beenden. Dem Abschluss geht jeweils ein zweijähriger Verstetigungsprozess voraus. Im Rahmen von Aktionsplänen erarbeitet das QM-Team gemeinsam mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung Strategien, wie die im Rahmen des Programms geschaffenen Netzwerke und Strukturen dauerhaft verankert werden können. Dem Verstetigungsprozess kommt für den nachhaltigen Erfolg des Programms eine hohe Bedeutung zu.

Mit dem Programmjahr 2020 endete die EU-Förderung im Programm Sozialer Zusammenhalt (bis 2019: Soziale Stadt) als Teil der Prioritätsachse „Nachhaltige Stadtentwicklung“ des „Operationellen Programms des Landes Berlin für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)“ in der Förderperiode 2014-2020. Seit dem Programmjahr 2021 werden Maßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt ausschließlich aus Bundes- und Landesmitteln finanziert. In der Förderperiode 2021-2027 besteht die Möglichkeit, bei ausgewählten „Leuchtturmprojekten“ ergänzende EU-Mittel zur Ko-Finanzierung einzusetzen.

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sowie klimagerechte Stadtentwicklung stehen – entsprechend der Vorgaben der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung – seit 2020 im Fokus des Programms Sozialer Zusammenhalt, sowohl bei allen baulichen Maßnahmen als auch nicht baulich durch innovative „soziale Klimaprojekte“.

Weitere Impulse für das Programm Sozialer Zusammenhalt ergeben sich im Rahmen der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere (GI). Ziel der Ge-

meinschaftsinitiative ist es, dass die Berliner Senatsverwaltungen ressortübergreifend für sozial benachteiligte Quartiere zusammenarbeiten, um diese durch Sicherung einer leistungsfähigen Infrastruktur sowie nachhaltiger öffentlicher Dienstleistungen und sozio-integrativer Angebote zu stärken. Hierzu haben die Senatsverwaltungen Programme und andere Finanzierungen als Ressortbeiträge festgelegt, die durch ein koordiniertes Vorgehen effizienter in den neu festgelegten Handlungsräumen eingesetzt werden sollen. Der Ansatz der GI soll weiter verfestigt und durch neue Ressortbeiträge ausgebaut werden: Ziel der GI in den nächsten Jahren ist eine stärkere fachliche Abstimmung und Verzahnung der Ressortbeiträge, die konzeptionelle und finanzielle Weiterentwicklung der bestehenden und die Festlegung neuer Ressortbeiträge sowie die Planung und Durchführung von gemeinsamen Modellvorhaben als Gemeinschaftsprojekte.

## 5 BENN - Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften

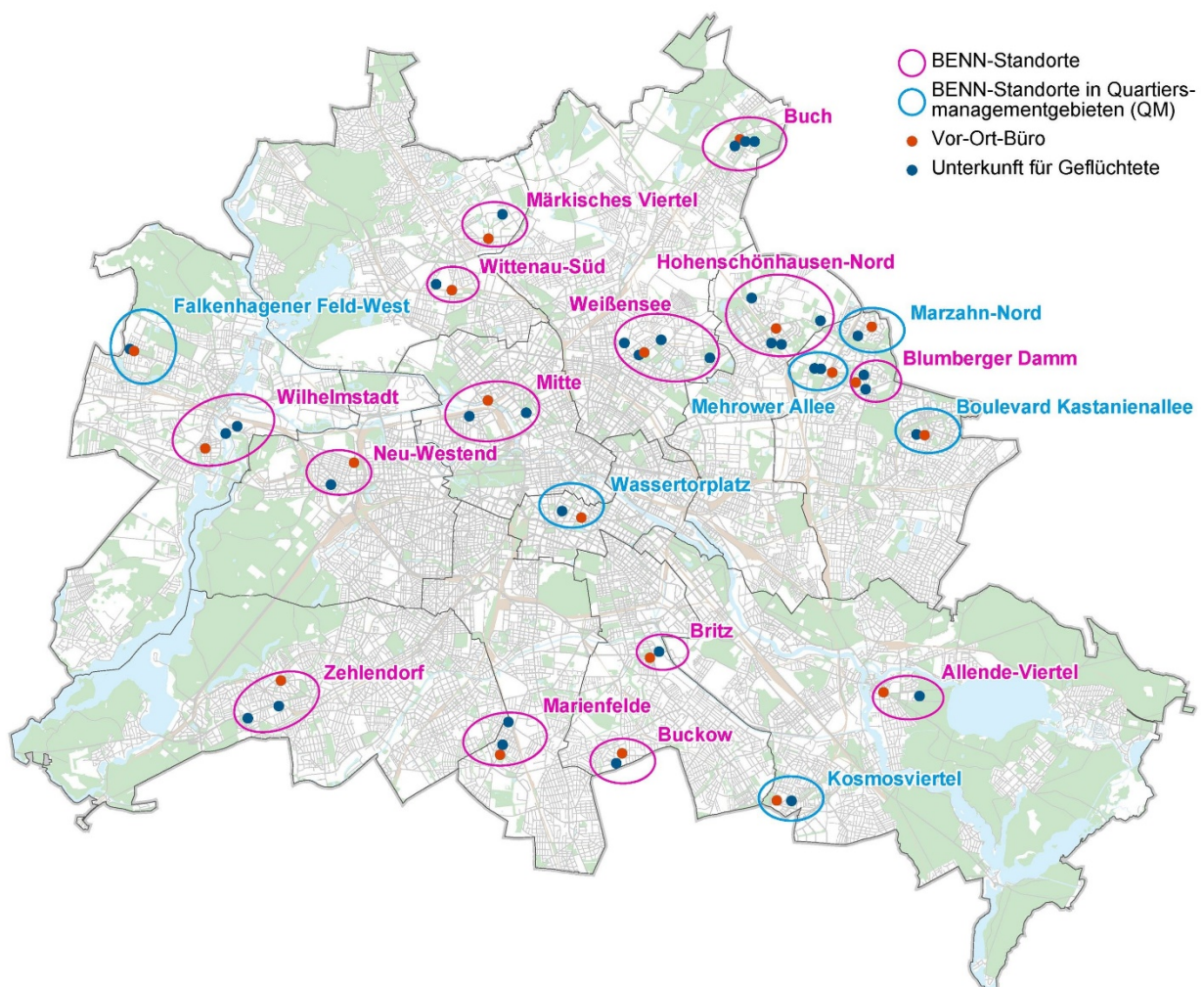
Das Integrationsmanagement „BENN - Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften“ startete 2017 mit elf Standorten in der Umgebung großer Flüchtlingsunterkünfte und wurde 2018 auf 20 Standorte erweitert. Es war auf den Zeitraum bis Ende 2021 angelegt.

### 5.1 Programmstandorte

Die BENN-Standorte befinden sich in der Umgebung großer Flüchtlingsunterkünfte und sind durch eine hohe Anzahl Geflüchteter am Standort und Konflikte in der Nachbarschaft gekennzeichnet.

In 2020 und 2021 wurden das Integrationsmanagement an insgesamt 20 Standorten durchgeführt, die sich auf alle 12 Berliner Bezirke verteilen.

Abb. 16: BENN-Standorte 2020/2021



## 5.2 Förderbilanz 2020/2021

Sechs der insgesamt 20 BENN-Standorte wurden 2020/21 aus verbleibenden Kassenraten der Programmjahre 2017 und 2018 aus dem Investitionspakt Soziale Integration im Quartier finanziert. An 14 BENN-Standorten werden die Förderbedarfe durch Landesmittel gedeckt. Darunter sind auch die Standorte, die vorher im Rahmen der Innovationsklausel des Programms Soziale Stadt gefördert wurden.

Das Ziel des geförderten Integrationsmanagement BENN ist die Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders und die Förderung der Integration im Stadtteil und soll mit folgenden Handlungsfeldern erreicht werden:

- Stärkung von Nachbarschaften,
- Aktivierung und Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements,
- Vernetzung der Infrastruktureinrichtungen und Initiativen sowie Aufbau von Kooperationen,
- Aktivierung und Unterstützung der Geflüchteten sowie
- begleitende bauliche Aufwertung der sozialen Infrastruktur im Quartier.

Die Beteiligung der Geflüchteten und der lokalen Bürgerschaft ist ein Querschnittsziel in BENN. Die Partizipation erfolgt je nach Standort differenziert, von der aktivierenden Befragung, über Begegnungscafés, gemeinsame Aktionen, Wohnerräte bis hin zu Nachbarschaftsforen oder vergleichbaren Formen.

Dem Integrationsmanagement werden Sach- und Honorarmittel zur Verfügung gestellt, die zur Förderung der genannten Ziele dienen. Das Integrationsmanagement wird in enger Kooperation mit dem jeweiligen Bezirk durchgeführt.

**Abb. 17: Bilanz Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2020/2021 (in €)**

Fördermitteleinsatz für	Mittelvolumen 2020	Mittelvolumen 2021
Programmdienstleistungen (inklusive BENN-Teams)	3.144.000	3.140.000
Sach- und Honorarmittel	540.000	540.000
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>3.684.000</b>	<b>3.680.000</b>

## 5.3 Perspektiven

Das Integrationsmanagement wurde als zeitlich begrenzte sozialräumliche Unterstützung in einer Laufzeit von 2017-2021 angelegt. Aufgrund des großen Erfolges zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders und der Integration im Stadtteil wird das Programm BENN ab 2022 mit vorerst 16 Gebieten weitergeführt. Aufgrund der hohen Zuwanderung von geflüchteten Menschen aus der Ukraine ist geplant, das Programm zukünftig aufzustocken und weitere BENN-Gebiete einzurichten.

## **6 Investitionspakt Soziale Integration im Quartier**

Ziel des 2017 bis 2020 aufgelegten Bund-Länder-Programms Investitionspakt Soziale Integration im Quartier war es, Angebote der quartiersbezogenen Integration und des sozialen Zusammenhalts zu schaffen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als Orte der Integration zu qualifizieren. Dafür können Einrichtungen wie Stadtteilzentren, Bibliotheken, Kinder- und Jugendclubs oder auch Grün-, Sport-, Spiel- und Freiflächen erneuert oder erweitert werden. Ebenso trägt der Einsatz von Integrationsmanagements dazu bei.

### **6.1 Förderprojekte**

Die Mittel des Investitionspaktes wurden in den Kulissen der Städtebauförderung oder in Gebieten mit vergleichbaren Problemlagen bzw. mit erhöhtem Integrationsbedarf eingesetzt. Neben Standorten von oder im Umfeld von Unterkünften für Geflüchtete wurden bei der Projektauswahl insbesondere Wachstumsräume, das heißt Gebiete mit steigenden Einwohnerzahlen und Wohnungsneubau, berücksichtigt.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum sieben investive Projekte in vier Bezirken mit Mitteln des Investitionspaktes unterstützt. Die inhaltlichen Schwerpunkte lagen bei Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie Nachbarschaftseinrichtungen.

Abb. 18: Übersicht der geförderten Maßnahmen in den Programmjahren 2020/2021



© Geoportal Berlin / Investitionspakt Soziale Integration im Quartier

IP0101	Bildungs- und Kulturbrücke (Stadtteilzentrum)
IP0801	Ersatzneubau Jugendclub NW 80
IP0803	Sanierung der Alten Dorfschule als Jugendfreizeiteinrichtung
IP0805	Ersatzneubau Ausbildungszentrum DLRG
IP0601	Sanierung und Erweiterung der Jugendfreizeiteinrichtung Düppel
IP0602	Umbau und Sanierung Johann-Baptist-Gradl-Grünzug
IP0904	Erweiterungsbau für die Kita Sonnenschein und Begegnungsstätte

## 6.2 Förderbilanz 2020/2021

Das Programmvolumen betrug 2020 gut 13,8 Mio. €, wovon der Förderanteil des Bundes 75 % betrug. 2021 wurden weitere knapp 6 Mio. € zur Ausfinanzierung laufender Projekte eingesetzt.

Im Jahr 2020 wurden sieben investive Projekte gefördert, von denen drei in Städtebaufördergebieten liegen. Lediglich ein neues Projekt konnte in die Förderung aufgenommen werden, die übrigen sechs Projekte wurden bereits in vorherigen Programmjahren gefördert. Ein Projekt – die Neugestaltung von Spiel- und Sportflächen im Grünzug Wartenberger Straße (Lichtenberg) – konnte bis Ende 2020 fertiggestellt werden.



Im Jahr 2021 wurden Fördermittel zur Ausfinanzierung von vier investiven Projekten bewilligt. Bis Ende 2021 konnten weitere neun Projekte abgeschlossen werden. Dazu zählen die sechs Integrationsmanagements (BENN), die über den Investitionspakt Soziale Integration im Quartier gefördert wurden und ab 2022 mit Landesmitteln weiterfinanziert werden. Zu den bis Ende 2021 fertiggestellten Bauprojekten zählen die Sanierung des Pangea-Hauses (Charlottenburg-Wilmersdorf), die Sanierung und der Umbau des Johann-Baptist-Gradl-Grünzugs (Steglitz-Zehlendorf) und die Aufwertung und Erweiterung des Kinder- und Jugendzirkus CABUWAZI (Treptow-Köpenick).

**Abb. 19: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2020/2021 (in €)**

Bezirk	Maßnahme	Fördergebiet	Förderung 2020	Förderung 2021	Summe
Mitte	Bildungs- und Kulturbrücke (Stadtteilzentrum)	Nachhaltige Erneuerung Tiergarten-Nordring/Heidestraße (Einzugsbereich)	2.500.000	2.628.000	5.128.000
Neukölln	Ersatzneubau Jugendclub NW 80	Ohne Gebietsbezug	3.000.000	1.247.000	4.247.000
Neukölln	Sanierung der Alten Dorfschule als Jugendfreizeiteinrichtung	Ohne Gebietsbezug	2.400.000	1.125.000	3.525.000
Neukölln	Ersatzneubau Ausbildungszentrum DLRG	Ohne Gebietsbezug	700.000		700.000
Steglitz-Zehlendorf	Sanierung und Erweiterung der Jugendfreizeiteinrichtung Düppel	Ohne Gebietsbezug	2.500.000	909.000	3.409.000
Steglitz-Zehlendorf	Umbau und Sanierung Johann-Baptist-Gradl-Grünzug	Sozialer Zusammenhalt Thermometersiedlung (Einzugsbereich)	1.067.000		1.067.000
Treptow-Köpenick	Erweiterungsbau für die Kita Sonnenschein und Begegnungsstätte	Sozialer Zusammenhalt Kosmosviertel	1.700.000		1.700.000
<b>Alle Bezirke</b>	<b>Alle Maßnahmen</b>	<b>Summe</b>	<b>13.867.000</b>	<b>5.909.000</b>	<b>19.776.000</b>

### 6.3 Perspektiven

Der Bund hat im Jahr 2020 letztmalig Finanzhilfen für den Investitionspakt Soziale Integration im Quartier zur Verfügung gestellt. Es gilt, die aus dem Programm geförderten und noch in Umsetzung befindlichen Bauprojekte bis 2025 fertigzustellen.

## **7 Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten**

Der Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten ergänzt die Städtebauförderung seit 2020 und unterstützt bei einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung. Sportstätten spielen als Teil der sozialen Infrastruktur vor Ort eine besonders wichtige Rolle. Der Investitionspakt verfolgt deshalb die Ziele, gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen, Orte zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration zu schaffen und die Gesundheit der Bevölkerung zu fördern.

### **7.1 Förderprojekte**

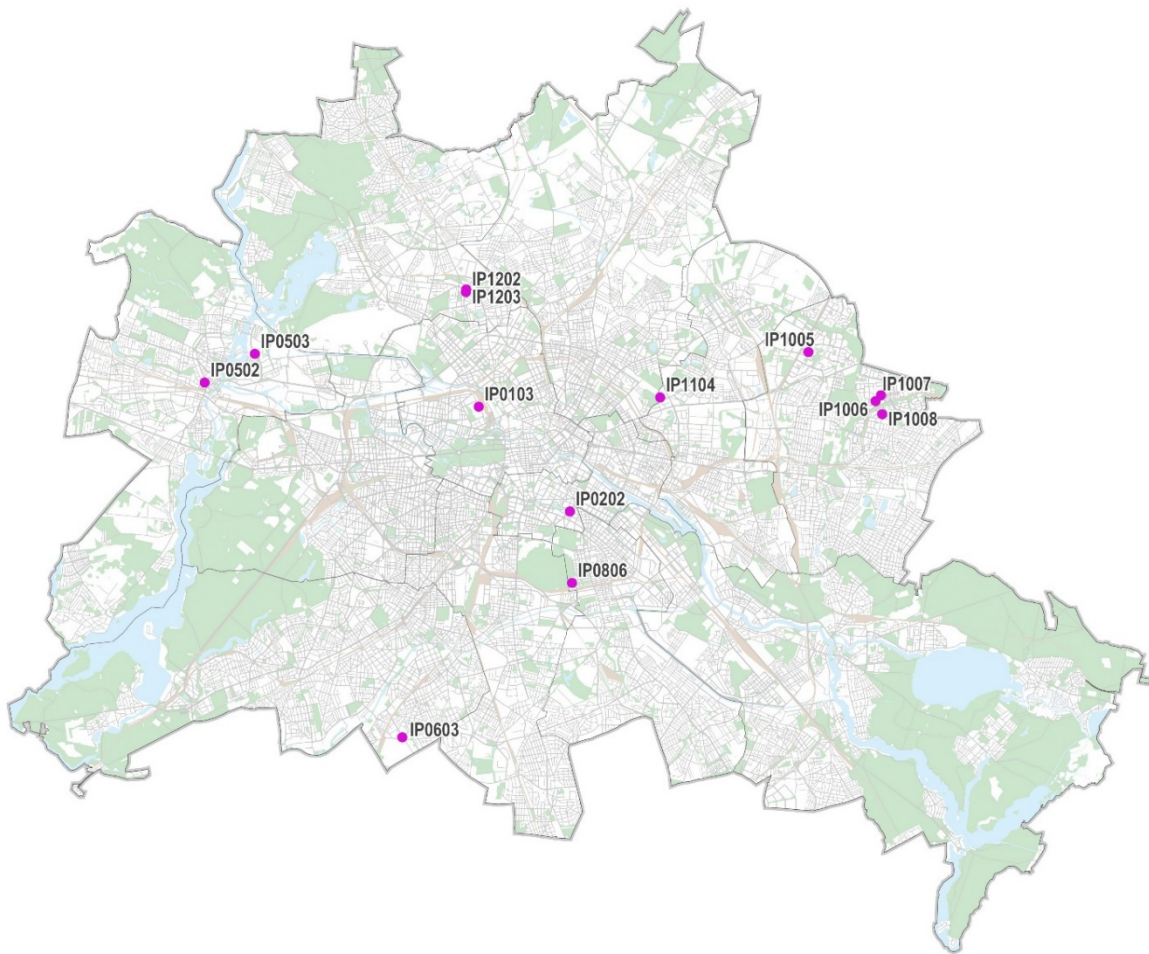
Gefördert werden gedeckte oder ungedeckte Sportstätten sowie zugehörige Gebäude und Anlagen in der Regel in Städtebaufördergebieten, die Bestandteil der integrierten städtebaulichen Entwicklungsplanung sind. Förderfähig sind die Sanierung, der Ausbau, die Erweiterung und in besonderen Fällen auch der Ersatzneubau bzw. der Neubau von Sportstätten.

Über einen Projektaufruf waren alle Bezirke aufgefordert, Projektvorschläge für Sportstätten mit Förderbedarf einzureichen.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 13 Projekte in acht Bezirken mit Mitteln des Investitionspaktes Sportstätten unterstützt. Die inhaltlichen Schwerpunkte lagen bei ungedeckten Sportstätten sowie bei Funktionsgebäuden.



Abb. 20: Übersicht der geförderten Maßnahmen in den Programmjahren 2020/2021



© Geoportal Berlin / Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten

IP0202	Sanierung Sporthalle Böckhstraße 5
IP1104	Sanierung Sportfunktionsgebäude Hohenschönhauser Straße 76
IP1005	Sanierung Sportanlage Walter-Felsenstein-Straße
IP1006	Neubau Rundlaufbahn „Zirkus Maximus“
IP1007	Ersatzneubau Skateanlage
IP1008	Neubau Cricketfeld
IP0103	Aufwertung Eingangsbereich Poststadion
IP0806	Sanierung Funktionsgebäude Sportpark Neukölln
IP1202	Sanierung Anlaufbahn Weitsprung Sportanlage Aroser Allee
IP1203	Ersatzneubau Umkleide- und Duschcontainer Sportanlage Aroser Allee
IP0502	Umrüstung von fünf Sportanlagen auf LED-Beleuchtung
IP0503	Sanierung Rundlaufbahn und Neubau Ballfangzaun Sportanlage Haselhorst
IP0603	Sanierung Kunstrasenplatz Carl-Schumann-Sportanlage

## 7.2 Förderbilanz 2020/2021

Das Programmvolumen betrug 2020 10,4 Mio. € und 2021 knapp 7,6 Mio. €, wovon der Förderanteil des Bundes 75 % betrug.

Im Jahr 2020 wurden elf und im Jahr 2021 zwei Projekte in die Förderung aufgenommen. Bis Ende 2021 konnten bereits zwei Projekte fertiggestellt werden, darunter die Sanierung der Tennen-Anlaufbahn Weitsprung auf der Sportanlage Aroser Allee (Reinickendorf) und die Sanierung des Großspiel-feld-Kunstrasenplatzes auf der Carl-Schumann-Sportanlage (Steglitz-Zehlendorf).

**Abb. 21: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2020/2021 (in €)**

Bezirk	Maßnahme	Fördergebiet	Förderung 2020	Förderung 2021	Summe
Friedrichshain-Kreuzberg	Sanierung Sporthalle Böckhstraße 5	Lebendige Zentren und Quartiere Urbanstraße	2.533.000	0	2.533.000
Lichtenberg	Sanierung Sportfunktionsgebäude Hohenschönhauser Straße 76	Nachhaltige Erneuerung Fennpfuhl	0	1.483.000	1.483.000
Marzahn-Hellersdorf	Sanierung Sportanlage Walter-Felsenstein-Straße	Nachhaltige Erneuerung Marzahn-Hellersdorf	1.540.000	0	1.540.000
Marzahn-Hellersdorf	Neubau Rundlaufbahn „Zirkus Maximus“	Nachhaltige Erneuerung Marzahn-Hellersdorf	625.550	0	625.550
Marzahn-Hellersdorf	Ersatzneubau Skateanlage	Nachhaltige Erneuerung Marzahn-Hellersdorf	1.370.000	0	1.370.000
Marzahn-Hellersdorf	Neubau Cricketfeld	Sozialer Zusammenhalt Boulevard Kastanienallee	216.722	0	216.722
Mitte	Aufwertung Eingangsbereich Poststadion	Nachhaltige Erneuerung Tiergarten-Nordring/Heidestraße	930.000	0	930.000
Neukölln	Sanierung Funktionsgebäude Sportpark Neukölln	Sozialer Zusammenhalt Schillerpromenade	0	4.820.000	4.820.000
Reinickendorf	Sanierung Anlaufbahn Weitsprung Sportanlage Aroser Allee	Lebendige Zentren und Quartiere Residenzstraße	495.000	0	495.000
Reinickendorf	Ersatzneubau Umkleide- und Duschcontainer Sportanlage Aroser Allee	Lebendige Zentren und Quartiere Residenzstraße	330.000	0	330.000

Bezirk	Maßnahme	Fördergebiet	Förderung 2020	Förderung 2021	Summe
Spandau	Umrüstung von fünf Sportanlagen auf LED-Beleuchtung	Verschiedene Fördergebiete	350.000	0	350.000
Spandau	Sanierung Rundlaufbahn und Neubau Ballfangzaun Sportanlage Haselhorst	Nachhaltige Erneuerung Haselhorst/Siemensstadt	668.000	0	668.000
Steglitz-Zehlendorf	Sanierung Kunstrasenplatz Carl-Schuhmann-Sportanlage	Sozialer Zusammenhalt Thermometersiedlung	514.000	0	0
Alle Gebiete	Rückstellungen für Kostensteigerungen	Alle Fördergebiete	827.728	1.288.000	2.115.728
<b>Geförderte Bezirke</b>	<b>Alle Maßnahmen</b>	<b>Summe</b>	<b>10.400.000</b>	<b>7.591.000</b>	<b>17.991.000</b>

### 7.3 Perspektiven

Der Sanierungsbedarf und der Investitionsstau im Bereich Sportstätten wird anhaltend hoch bleiben. Es bleibt abzuwarten, ob der Bund die ursprünglich bis 2024 in Aussicht gestellten weiteren Finanzhilfen für den Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen und finanziellen Lage zur Verfügung stellen wird.

Ziel muss sein, die Themen Nachhaltigkeit und Mehrfachnutzung von Sportstätten sowie Klimaschutz und -anpassung bei der Sanierung stärker zu verankern und den Individualisierungstendenzen im Sportverhalten gerechter zu werden.

## **8 Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur**

### **8.1 Förderprojekte und -bilanz 2020/2021**

Im Bundesprogramm werden investive Projekte mit besonderer regionaler oder überregionaler Bedeutung gefördert, mit hoher Qualität im Hinblick auf ihre Wirkungen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und eine soziale Stadt(teil)entwicklung. Darüber hinaus sollen die Projekte auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und ein überdurchschnittliches Investitionsvolumen oder ein hohes Innovationspotential aufweisen.

Derzeit werden in Berlin noch drei Projekte der Programmjahre 2015 und 2018 ausfinanziert. Im Berichtszeitraum sind keine weiteren Projekte hinzugekommen.

Von den drei Projekten im Land Berlin, die aus dem Projektauftrag 2015 für eine Förderung ausgewählt wurden, befinden sich zwei Projekte in der Fertigstellungsphase. Der Komplex Nauener Platz soll bis Ende 2022 saniert sein; ein erster Bauteil wurde bereits 2021 zur Nutzung übergeben. Die Sanierung des Freizeitforums Marzahn soll bis Ende 2022 beendet sein. Aus dem Programmjahr 2018 wird noch das Sommerbad Spandau Süd saniert. Mit der Förderung (Bund 2,5 Mio. €; Land Berlin 3 Mio. €) sollen die Außenbecken (Schwimmer-/Springerbecken, Nichtschwimmerbecken) in Edelstahl erneuert sowie das Kinderplanschbecken versetzt und in Edelstahl ausgekleidet werden.

### **8.2 Perspektiven**

Bei zukünftigen Programmaufrufen des Bundes sind die Bezirke antragsberechtigt.

## 9 Nationale Projekte des Städtebaus

Mit dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ fördert das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) seit 2014 investive und konzeptionelle Projekte von besonderer nationaler Wahrnehmbarkeit und Qualität. Diese Projekte sind gekennzeichnet durch ein hohes Innovationspotenzial und überdurchschnittliches Investitionsvolumen. Dafür hat der Bund in den Jahren 2020 und 2021 jeweils 75 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Bundesweit wurden 25 Projekte im Antragsjahr 2020 und 24 Projekte im Antragsjahr 2021 nach einem Wettbewerb zur Förderung ausgewählt. Die Projektauswahl erfolgt über eine Expertenjury des Bundes. Im Zuge der Bewerbung (Projektskizzen) hat das Land Berlin im Ergebnis zwei Zuwendungen erhalten:

- DampflokWerk Berlin - Zentrum für Technik, Bildung und Kultur als Quartierseingang; Projektlaufzeit 2020 - 2024
- Kuratierte Erdgeschossflächen im Haus der Statistik; Projektlaufzeit 2021 - 2025

### 9.1 Förderprojekte

#### **Projekt: DampflokWerk Berlin - Zentrum für Technik, Bildung und Kultur als Quartierseingang**

Das überwiegend um 1906 errichtete, denkmalgeschützte Ensemble des Bahnbetriebswerks Schöne-weide ist ein wertvolles Zeugnis der Berliner Verkehrs- und Industriekultur. Der Verein Dampflokfreunde Berlin e.V. hat sich das Ziel gesetzt, die Anlage zu erhalten, zu sanieren und nicht betriebsnotwendige Bereiche für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Durch die Förderung im Rahmen des Programms Nationale Projekte des Städtebaus soll ein Zentrum für Technik, Bildung und Kultur entstehen. Es ist geplant, die denkmalgeschützten Übernachtungs- und Dienstgebäude umzubauen sowie die Freianlagen neu zu gestalten. Durch den Umbau wird die Nutzung durch bestehende Bildungs- und Ausbildungsangebote mit Eisenbahnbezug um die Bereiche technisches Handwerk, Denkmalpflege sowie Industrie- und Sozialgeschichte erweitert. Wichtigster Nutzer neben dem Verein Dampflokfreunde Berlin e.V. wird die internationale Jugendbauhütte Berlin-Brandenburg, die ein freiwilliges Jahr im Bereich Handwerk und Denkmalschutz anbietet. Durch den Umbau des Dampflokwerks und die städtebauliche Entwicklung des neuen Quartiers Gleislinse und des Entwicklungsgebiets Johannisthal/Adlershof in unmittelbarer Umgebung rückt das Dampflokwerk aus seiner Insellage in die vorderste Reihe. Projektträger und Bauherr ist der Verein Dampflokfreunde Berlin e.V.

#### **Projekt: Kuratierte Erdgeschossflächen im Haus der Statistik**

Die Fördermaßnahme „Kuratierte Erdgeschossflächen im Haus der Statistik“ im Rahmen der Nationalen Projekte des Städtebaus ist eingebettet in die Gesamtentwicklung des Modellprojekts Haus der Statistik des Landes Berlin. Seit 2018 wird das ehemalige Haus der Statistik als gemischt genutztes, langfristig bezahlbares Quartier kooperativ durch eine Genossenschaft für Stadtentwicklung, Politik und Verwaltung entwickelt. Als zukünftige Nutzungen sind Wohnungsneubau, Verwaltung und gemeinwohlorientierte Nutzungen vorgesehen.

In den Erdgeschosszonen sollen gemeinwohlorientierte Nutzungen etabliert werden, in denen Zonen der Begegnung und aktiven Teilhabe durch Pioniere bereitgestellt werden. Gegenstand der Förderung ist die Herrichtung der Bestandsflächen im Erdgeschoss, sowie der Anbau zusätzlicher Flächen an die Bestandsgebäude B und C (ca. 1.300 m<sup>2</sup> BGF Bestand / 460 m<sup>2</sup> BGF Neubau). Der nutzergetragene (Selbst-)Ausbau der hergestellten Flächen ist ein weiterer Baustein. Dieser soll nach dem Prinzip der Bauhütten realisiert werden, wodurch Menschen befähigt werden, offene Räume für Viele als inklusive Treffpunkte im Quartier zu errichten. Durch niedrighschwellige Ausbaustandards und Prinzipien der zirkulären Materialverwendung sollen Nachhaltigkeitsaspekte modellhaft erprobt werden.

Die Projektträger sind die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) und die ZUSAMMENKUNFT Berlin eG - Genossenschaft für Stadtentwicklung.

## 9.2 Förderbilanz 2020/2021

Im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ standen in den Programmjahren 2020 und 2021 Mittel in Höhe von 12,9 Mio. € bereit:

**Abb. 22: Fördermitteleinsatz Nationale Projekte des Städtebaus in den Programmjahren 2020/2021 (in €)**

Jahr	Projekt	Bund	Land	Summe
2020	DampflokWerk	5.280.000	2.720.000	8.000.000
2021	Kuratierte Erdgeschossflächen im Haus der Statistik	3.268.667	1.634.333	4.903.000
<b>Gesamt</b>	<b>Projekte 2020 und 2021</b>	<b>8.548.667</b>	<b>4.354.333</b>	<b>12.903.000</b>

## 9.3 Perspektiven

Aufgrund erheblicher Kostensteigerungen laufender Maßnahmen wurden keine weiteren Förderanträge gestellt.

Im Rahmen des Projektauftrags 2022 hat der Bund das Projekt „Blau-grüne Promenade am Halleschen Ufer“, das vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eigenständig beantragt wurde, für eine Förderung ausgewählt.

## **10 Soziale Infrastruktur in Quartieren außerhalb von Städtebaufördergebieten**

Im Kontext der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere (GI) wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstmalig 2021 das Landesprogramm „Soziale Infrastruktur in Quartieren außerhalb von Städtebaufördergebieten“ ergänzend zum Programm Sozialer Zusammenhalt umgesetzt. Das Landesprogramm stellt einen Ressortbeitrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen dar, der in Kooperation mit anderen Senatsverwaltungen umgesetzt wird.

### **10.1 Förderkulisse**

Die Förderkulisse umfasst die 13 Handlungsräume der Gemeinschaftsinitiative; ein Fokus liegt dabei auf Maßnahmen außerhalb von Städtebaufördergebieten. Des Weiteren können Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Programm BENN (Berlin entwickelt neue Nachbarschaften) sowie von verstetigten Kulissen des Programms Sozialer Zusammenhalt berücksichtigt werden.

### **10.2 Förderbilanz 2021**

Die Mittel sollen vorrangig für Investitionen zum Neubau, zur Erweiterung oder zum Ausbau bzw. zur Qualifizierung von Infrastruktureinrichtungen eingesetzt werden, die eine ressortübergreifende Mehrfachnutzung erlauben. Prioritär sind dabei Projekte an Schulen zur Öffnung in das Quartier sowie Projekte mit Campus-Charakter. Inhaltlich sind unter anderem folgende Nutzungen möglich, wobei mindestens zwei Nutzungen miteinander kombiniert werden sollen: Schulen, Kitas, Stadtteilzentren, Familienzentren, Jugendfreizeiteinrichtungen, Seniorenfreizeitstätten, kulturelle Einrichtungen, Stadtteilbibliotheken, Einrichtungen der Gemeinschaftsverpflegung, (Frei-)Räume für Sport und Bewegung sowie Umweltbildung.

Für das Programmjahr 2021 wurden Mittel in Höhe von 25 Mio. € zur Verfügung gestellt (Titel 89369). Damit werden neun Maßnahmen in sechs Bezirken im Zeitraum bis 2024 finanziert.

### **10.3 Perspektiven**

Das Landesprogramm „Soziale Infrastrukturmaßnahmen in sozial benachteiligten Quartieren“ entspricht dem Ansatz der Gemeinschaftsinitiative idealtypisch. Die Beförderung von Mehrfachnutzungen sozialer Infrastrukturen ist ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklungspolitik des Landes Berlin, da ein hoher Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bzw. der öffentlichen Daseinsvorsorge vorhanden ist. Gleichzeitig stehen nur begrenzt Flächen zur Verfügung, die zugleich auch mit anderen Nutzungsansprüchen (Wohnen, Gewerbe, Freiraum) konkurrieren.



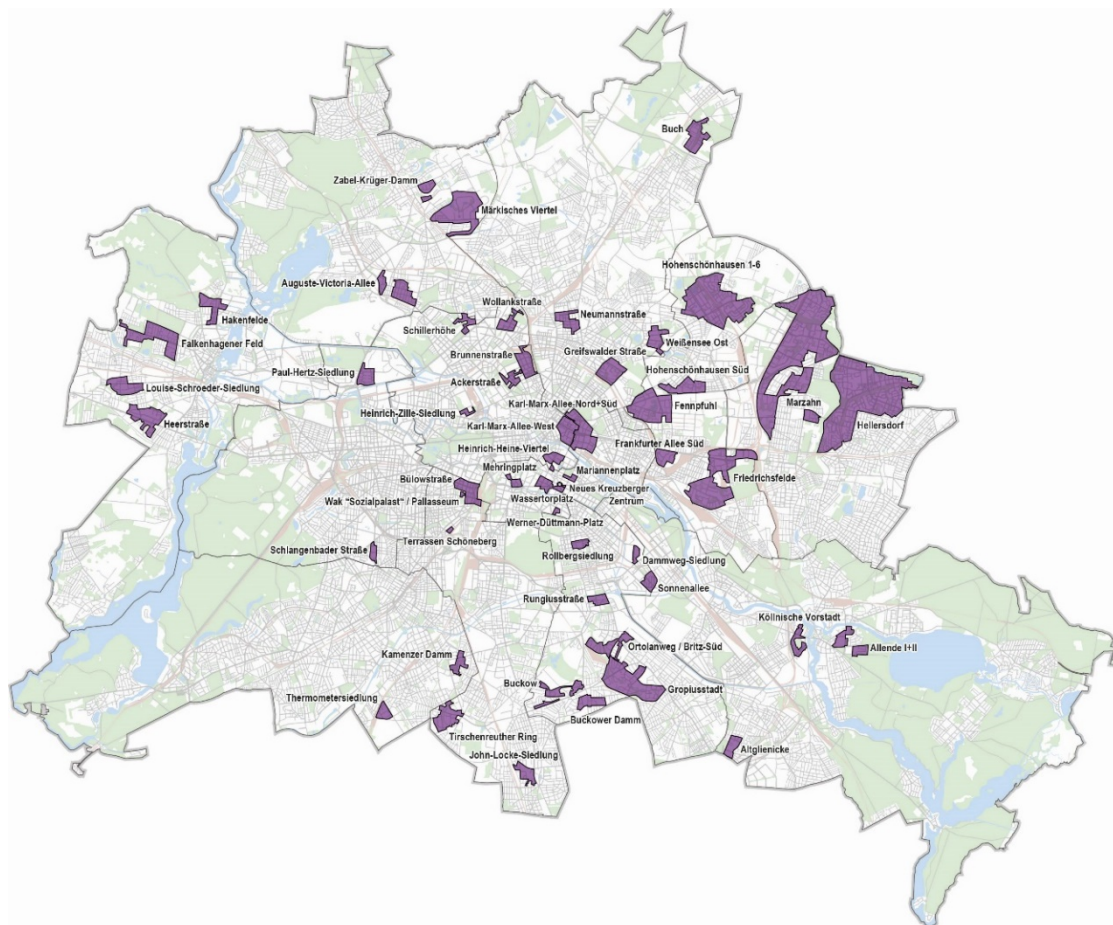
## 11 Stärkung Berliner Großsiedlungen

Das im Jahr 2020 gestartete Landesprogramm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ zielt auf eine Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts durch Unterstützung der lokalen nachbarschaftlichen Strukturen und Angebote, die Förderung und Stärkung von Engagement und das Ermöglichen von Begegnung und Kommunikation ab. Dafür werden insbesondere sozio-kulturelle Projekte in den Großsiedlungen sowie die Koordination vor Ort bzw. deren Unterstützung finanziert. Es können Maßnahmen mit den Handlungsfeldern Nachbarschaftliches Miteinander, Freiwilliges Engagement, Integration, Kinder und Jugendliche, Attraktivität des öffentlichen Raumes und Beteiligung, Vernetzung und Kooperation durchgeführt werden. Die Koordination vor Ort wird überwiegend an lokale Stadtteilzentren oder ähnliche Einrichtungen in den jeweiligen Großsiedlungen oder in unmittelbarer Nähe angegliedert und unterstützt somit bereits vorhandene Strukturen.

### 11.1 Programmgebiete

Die Förderkulisse beinhaltet 24 Großsiedlungen in zehn Berliner Bezirken. Wesentliche Kriterien zur Auswahl der Programmgebiete waren städtebauliche Faktoren zur Festlegung als Großsiedlung sowie die Lage außerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes und außerhalb der Städtebauförderkulisse des Programms Sozialer Zusammenhalt.

Abb. 23: Stärkung Berliner Großsiedlungen, Programmkulisse 2020/2021





**Abb. 24: Stärkung Berliner Großsiedlungen, Übersicht Programmstandorte**

Bezirk	Großsiedlung
Charlottenburg-Wilmersdorf	Paul-Hertz-Siedlung
Charlottenburg-Wilmersdorf	Schlangenbader Straße
Lichtenberg	Fennpfuhl
Lichtenberg	Frankfurter Allee Süd
Lichtenberg	Friedrichsfelde
Lichtenberg	Hohenschönhausen Süd
Lichtenberg	Hohenschönhausen 1-6
Marzahn-Hellersdorf	Marzahn
Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf
Mitte	Schillerhöhe
Neukölln	Buckower Damm
Neukölln	Ortolanweg/Britz-Süd
Neukölln	Buckow
Pankow	Greifswalder Straße
Pankow	Weißensee Ost
Pankow	Neumannstraße
Pankow	Buch
Spandau	Hakenfelde
Spandau	Louise-Schroeder-Siedlung
Steglitz-Zehlendorf	Kamenzer Damm
Tempelhof-Schöneberg	Tirschenreuther Ring
Tempelhof-Schöneberg	John-Locke-Siedlung
Treptow-Köpenick	Allende I+II
Treptow-Köpenick	Köllnische Vorstadt

## **11.2 Förderbilanz 2020/2021**

Im Berichtszeitraum wurden 2 Mio. € Landesmittel zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

## **11.3 Perspektiven**

Die Durchführung des Landesprogramms Stärkung Berliner Großsiedlungen ist vorerst bis 2024 angesetzt.

## 12 Finanzierung

### 12.1 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung

Der Bund gewährt gemäß § 164b BauGB den Ländern nach Artikel 104b des Grundgesetzes Finanzhilfen für städtebauliche Maßnahmen als besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft und zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums. In jährlich zu schließenden Verwaltungsvereinbarungen regeln Bund und Länder den Einsatz der Bundesfinanzhilfen in den Ländern.

In den Jahren 2020 und 2021 wurden bundesweit Städtebaufördermittel i. H. v. jährlich 790 Mio. € durch den Bund an die Länder ausgereicht.

Insgesamt erhielt Berlin seit 1971 Bundesfinanzhilfen in Höhe von rund 1.228 Mio. € (Stand 31.12.2021). Die 2020 und 2021 in Anspruch genommenen Bundesfinanzhilfen sind in folgender Abbildung dargestellt. Die Bundesfinanzhilfen der Programmjahre 2020 und 2021 wurden den Ländern als Zuschuss gewährt.

**Abb. 25: Finanzvolumen nach VV Städtebauförderung 2020/2021 (in €) <sup>1)</sup>**

Programm	Bund 2020	Land 2020	Summe 2020	Bund 2021	Land 2021	Summe 2021
Lebendige Zentren und Quartiere	16.343.000	29.791.000	46.134.000	16.062.000	29.044.000	45.106.000
Nachhaltige Erneuerung	13.715.000	27.430.000	41.145.000	15.036.000	30.072.000	45.108.000
Sozialer Zusammenhalt	11.662.000	23.324.000	34.986.000	10.531.000	21.062.000	31.593.000
<b>Summe</b>	<b>41.720.000</b>	<b>80.545.000</b>	<b>122.265.000</b>	<b>41.629.000</b>	<b>80.178.000</b>	<b>121.807.000</b>

<sup>1)</sup> In der Darstellung sind die erfolgten Umschichtungen im Landesprogramm Berlins berücksichtigt.

### Zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung in Sanierungsgebieten

Die Einnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - zweckgebundene Rückführungen von Sanierungsförderungsmitteln sowie Abführungen von Finanzierungsbeiträgen - für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 942.234 € sind für den Berichtszeitraum in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Abb. 26: Zweckgebundene Einnahmen nach Bezirken in den Haushaltsjahren 2020/2021 (in €)<sup>1)</sup>**

Fördermaßnahme	Ausgleichsbeträge	Rückflüsse aus Darlehen an Dritte	Rückflüsse von Vorauszahlungsmitteln	Gesamteinnahmen
Mitte		695.524	17.539	713.063
Friedrichshain-Kreuzberg		133.435		133.435
Spandau	25.146			25.146
Tempelhof-Schöneberg	79.521			79.521
<b>Summe</b>	<b>104.667</b>	<b>828.959</b>	<b>17.539</b>	<b>951.165</b>

<sup>1)</sup> Kapitel 1240, Titel 34192

## 12.2 Einsatz von Mitteln der Europäischen Union

Im Rahmen der EU-Strukturfondsförderung erhält Berlin Fördermittel der Europäischen Union aus dem EFRE für die nachhaltige Stadtentwicklung. Diese Fördermittel werden im Rahmen einer Mischachse für die Zukunftsinitiative Stadtteil II (ZIS II) mit den Förderprogrammen Bildung im Quartier, Sozialer Zusammenhalt - Netzwerkfonds, Baufonds und Quartiersverfahren, Nachhaltige Erneuerung sowie Stadtteilzentren und Bibliotheken im Stadtteil und für das Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung (BENE) ausgereicht. Hierfür stehen insgesamt 115 Mio. € zur Verfügung, davon 90 Mio. € für die Förderprogramme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Die Zukunftsinitiative Stadtteil II (ZIS II) dient der integrierten Entwicklung lokaler Potentiale durch

- a) die nachhaltige Stabilisierung und Entwicklung von Stadtteilen, in denen die gebietsbezogene Überlagerung von Problemen die gesellschaftliche Integration der dort lebenden Menschen stark beeinträchtigt, sowie
- b) die Entwicklung und Anbindung von Quartieren, die sich in Umstrukturierung befinden und besondere Chancen zur Verbesserung der Lebensqualität Berlins bieten.

Zur Erreichung dieses Ziels werden folgende Teilziele verfolgt:

- Verbesserung und Anpassung der sozialen Infrastruktur an lokale Erfordernisse mit Fokus auf die Bereiche Bildung, Integration, Nachbarschaft und Armutsbekämpfung,
- Qualifizierung des öffentlichen Stadtraums/Aufwertung von Freiflächen,
- Verbesserung des quartiersbezogenen Klimaschutzes und der Maßnahmen zur Klimaanpassung,
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts; Förderung der Selbsthilfe und des bürgerschaftlichen Engagements,
- Durchführung integrierter Beteiligungsverfahren,
- Unterstützung von Armut betroffener Personen durch Verbesserung des Zugangs zu Dienstleistungen mit lokalen, niedrigschwelligen Angeboten, insbesondere in den Bereichen Bildung und Qualifizierung,

- Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind und
- Stärkung der Nutzungsvielfalt unter Einbeziehung von Mitteln Privater zur Stärkung der Standortattraktivität.

In der EU-Förderperiode 2014-2020 wurden bis zum 31.12.2020 für die Programme Bildung im Quartier, Sozialer Zusammenhalt und Nachhaltige Erneuerung 297 Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund 245 Mio. € bewilligt.

Die nationale Kofinanzierung wird in den ZIS II -Förderprogrammen Sozialer Zusammenhalt-Baufonds, Quartiersverfahren und Nachhaltige Erneuerung aus Bundesmitteln der Städtebauförderung und aus Landesmitteln aufgebracht. Im Programm Bildung im Quartier erfolgt die Kofinanzierung aus sonstigen nationalen Mitteln sowie aus privaten Mitteln und im Programm Sozialer Zusammenhalt-Netzwerkfonds aus Landesmitteln.

Die ZIS II endet mit dem Auslaufen der EU-Förderperiode 2014-2020. Neubewilligungen finden nicht mehr statt. Derzeit befinden sich die letzten Projekte der Förderperiode 2014-2020 in der Abschlussphase.

Mit der neuen EU-Förderperiode 2021-2027 wird die nachhaltige Stadtentwicklung im Zusammenhang mit EFRE-Mitteln durch das Instrument „Europa im Quartier“ (EQ) abgedeckt werden. Mit EQ soll ebenfalls wie bei ZIS II eine Stabilisierung benachteiligter Quartiere erreicht werden. Hierfür werden rd. 75 Mio. € EFRE-Mittel zur Verfügung stehen, welche mit einem Kofinanzierungssatz in Höhe von 60 % komplettiert werden müssen.

### **12.3 Steuerliche Förderung**

Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks können nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungskosten über einen Zeitraum von 12 Jahren erhöht steuerlich absetzen.

Seit mehreren Berichtszeiträumen sinkt die Nachfrage nach der steuerlichen Förderung deutlich. Ursache ist, dass der Gebäudebestand in den Sanierungsgebieten nicht mehr so hohe Sanierungsbedarfe aufweist wie noch zu Beginn der 1990er Jahre.

Die Abb. 27 zeigt, auf welche Investitionssummen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sich die in den Jahren 2020 und 2021 erteilten Bescheinigungen nach § 7 h EStG beziehen.

**Abb. 27: Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2020 bis 2021)**

Bezirk	Anzahl der Bescheinigungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst - Investitionssumme (in T€)
Mitte	42	1	42	4.630
Neukölln	8	1	40	159
<b>Summe 2020</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	<b>82</b>	<b>4.789</b>
Mitte	15	5	k.A.	7.092
Spandau	57	2	95	20.007
<b>Summe 2021</b>	<b>72</b>	<b>7</b>	<b>95</b>	<b>27.099</b>

Die Abb. 28 zeigt die Anzahl der abgeschlossenen Vereinbarungen, die noch nicht zu einer Bescheinigung geführt haben.

**Abb. 28: Abgeschlossene Vereinbarungen, die noch nicht zu Bescheinigungen nach § 7 h EStG geführt haben**

Bezirk	Anzahl der Vereinbarungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst - Investitionssumme (in T€)
Mitte	1	1	k.A.	k.A.
Neukölln	2	2	35	6.761
<b>Summe</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>6.761</b>

## 13 Finanzielle Beendigung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

Die Bundesfinanzhilfen sind auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung und den hierzu von Berlin erlassenen Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV Stadterneuerung 2014, Abschnitt E Nr. 15 ff. im Amtsblatt für Berlin Nr. 25 vom 13. Juni 2014, verlängert mit Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 52 vom 28. Dezember 2018, 7194) nach jeweiligem Abschluss der Maßnahme abzurechnen.

### 13.1 Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Ost

Im Berichtszeitraum wurde eine Gesamtmaßnahme aus dem Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Ost (15. Aufhebungsverordnung Pankow Helmholtzplatz) mit abrechenbaren Kosten in Höhe von rd. 165 Mio. € gegenüber dem Bund abgerechnet. Die vom Bund zur Verfügung gestellten Finanzhilfen wurden durch Landesmittel unter Berücksichtigung der zweckgebundenen Einnahmen überproportional gegenfinanziert.

**Abb. 29: Abrechnungsstand der Bundesfinanzhilfen des Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Ost (in €) (Ehem. Sanierungsgebiet Ost 15. AufhebVO)**

Bezirk	Gesamtmaßnahme/ Sanierung Ost	Datum Abrechnung	Finanzhilfen Bund	Eigenmittel Berlin*	Summe
Pankow	Helmholtzplatz	10.12.2020	36.222.793,85	128.896.576,91	165.119.370,76

\* Einschließlich zusätzlicher Landesmittel Berlins

## 14 Tag der Städtebauförderung

Der Tag der Städtebauförderung hat sich bundesweit als zentraler Veranstaltungstag etabliert, um einen intensiven Austausch von Bürgerschaft, Politik, Engagierten vor Ort und Verwaltung zum Thema Städtebauförderung zu ermöglichen. Bürgerinnen und Bürger sowie weitere lokale Akteure sollen mit Hilfe des Tages der Städtebauförderung informiert und zur Mitwirkung an Gebietsentwicklungen motiviert werden. Das vielfältige Engagement aller Akteure der Städtebauförderung vor Ort soll entsprechend gewürdigt werden.

Der Tag der Städtebauförderung richtet sich in erster Linie an alle Städte und Gemeinden, d. h. in Berlin an die Bezirke, die aktuell Gebiete mithilfe der Bund-Länder-Städtebauförderung entwickeln, inklusive des Investitionspakts Soziale Integration im Quartier, des Investitionspakts zur Förderung von Sportstätten sowie der Bundesprogramme Nationale Projekte des Städtebaus und Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur. Der Tag der Städtebauförderung ist ein Gemeinschaftsprojekt und wird von Bund, Ländern, Deutschem Städtetag, Deutschem Städte- und Gemeindebund und weiteren Partnern getragen.

Ziele des Tages der Städtebauförderung sind:

- Erfolge der Städtebauförderung zu feiern,
- die Kommunikation zum Thema Städtebauförderung zu intensivieren, z. B. auch zwischen Politik und Bevölkerung, und
- über die Städtebauförderung zu informieren und Beteiligungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Tag der Städtebauförderung im Jahr 2020 kurzfristig Mitte März abgesagt. Im Jahr 2021 fand der Tag der Städtebauförderung nahezu vollständig digital statt. Anlässlich des 50jährigen Bestehens der Städtebauförderung wurde die Webdokumentation „50 Jahre gemeinsam Berlin gestalten“ veröffentlicht. Vom 4. bis zum 21. Dezember wurde die Wanderausstellung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat „Gemeinsam Stadt bewegen! 50 Jahre Städtebauförderung“ im Ausstellungsraum des Kino International gezeigt. Ergänzende digitale Angebote wurden ebenso bereitgestellt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützte den Tag der Städtebauförderung 2021 sowie die Wanderausstellung mit einer vorrangig digitalen Rahmenkommunikation. Ziel war, über die Bündelung einer Vielzahl von Veranstaltungen an einem Tag mehr Aufmerksamkeit zu erhalten und vor allem auch Zielgruppen zu erreichen, die sonst wenige Berührungspunkte mit den Themen Städtebauförderung und Beteiligung haben.



Abb. 30: Plakatmotiv zum Tag der Städtebauförderung 2020



© Runze & Casper Werbeagentur GmbH

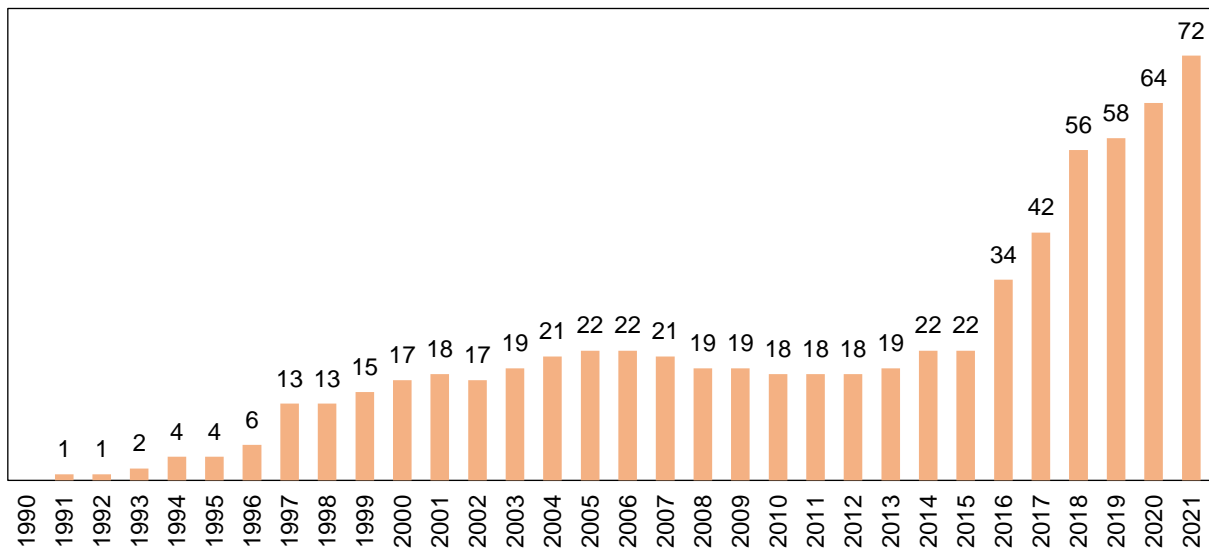
Trotz der kurzfristigen Notwendigkeit den Tag der Städtebauförderung 2021 aufgrund der unmittelbar vorher erlassenen Bundesnotbremse auf digitale bzw. kontaktlose Formate umzustellen, kann eine positive Resonanz gezogen werden. Vielen Veranstaltern war es gelungen, ihr Programm auf digitale Formate umzustellen. Insgesamt konnten so 37 Veranstaltungen am 8. Mai 2021 angeboten werden. Dabei waren die angebotenen Formate wie Filme, Podcasts und digitale Karten/Rundgänge weitgehend von sehr guter Qualität. 29 Angebote waren auch nach dem Tag noch weiter online abrufbar. Wie in den vergangenen Jahren auch hat sich gezeigt, dass insbesondere diejenigen Veranstaltungen erfolgreich waren, die neben der Bewerbung durch die Senatsverwaltung auch durch spezifische genau auf die örtlichen Zielgruppen abgestimmte Maßnahmen beworben worden sind.

## 15 Soziale Erhaltungsgebiete, Umwandlungsverordnung, Vorkaufsrecht

### 15.1 Soziale Erhaltungsgebiete

Das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung wird in Berlin von den Bezirken umfassender seit Mitte der 1990er Jahre eingesetzt und hat in den letzten Jahren zusätzlich an wohnungspolitischer Bedeutung gewonnen. Zum 31.12.2021 gab es in Berlin 72 festgelegte soziale Erhaltungsgebiete, in denen rund 1.078.000 Personen in 580.000 Wohnungen lebten. Die Kulisse hat sich im Berichtszeitraum um 14 neue soziale Erhaltungsgebiete erheblich erweitert.

**Abb. 31: Entwicklung der Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin**



Nach Bezirken verteilen sich die 72 Gebiete wie folgt: Zwölf Gebiete in Mitte, elf Gebiete in Friedrichshain-Kreuzberg, 14 Gebiete in Pankow, sieben Gebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf, zwei Gebiete in Spandau, acht Gebiete in Tempelhof-Schöneberg, zehn Gebiete in Neukölln, drei Gebiete in Treptow-Köpenick, drei Gebiete in Lichtenberg und zwei Gebiete in Reinickendorf. Die meisten dieser Gebiete liegen in der Inneren Stadt.

In der folgenden Übersicht sind ausgewählte Kennwerte zur Bevölkerungsstruktur und zur Wohnsituation im Vergleich dargestellt für die Gesamtkulisse der 72 sozialen Erhaltungsgebiete, für die Innere Stadt (Anlehnung an Abgrenzung S-Bahn-Ring, inklusive der sozialen Erhaltungsgebiete), für die Äußere Stadt sowie für Berlin insgesamt.

**Abb. 32: Kennwerte zur Bevölkerung und zum Wohnen zum 31.12.2020 in den sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich**

	72 soziale Erhaltungsgebiete	Innere Stadt	Äußere Stadt	Berlin
<b>Bevölkerung</b>				
Personen (Hauptwohnsitz)	1.078.268	1.377.522	2.392.440	3.769.962
Anteil Personen ...				
... im Alter unter 15 Jahre	13,5 %	13,0 %	14,2 %	13,8 %
... im Alter ab 65 Jahre	12,3 %	13,6 %	22,5 %	19,2 %
... mit Migrationshintergrund	50,5 %	47,2 %	29,0 %	35,7 %
... mit mindestens 10 Jahren Wohndauer	41,7 %	42,7 %	48,6 %	46,4 %
Anteil Arbeitslose an Personen im Alter von 15 bis unter 65 Jahre (SGB II und III)	9,2 %	9,0 %	7,2 %	8,0 %
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Personen im Alter unter 65 Jahre (SGB II)	18,3 %	17,6 %	15,6 %	16,5 %
<b>Wohnen</b>				
Wohnungen (ohne Wohnheime)	579.625	739.233	1.214.563	1.953.796
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (GWZ 2011) ...				
... mit Baujahr vor 1919	56,2 %	52,6 %	12,3 %	27,5 %
... mit Baujahr 1919-1948	10,7 %	8,3 %	18,9 %	14,9 %
... mit Baujahr 1949-1990	28,7 %	34,3 %	56,0 %	47,8 %
... mit Baujahr ab 1991	4,4 %	4,8 %	12,8 %	9,8 %
... im Eigentum landeseigener Wohnungsunternehmen und von Wohnungsgenossenschaften	12,1 %	15,2 %	29,8 %	24,3 %
Anteil Eigentumswohnungen an allen Wohnungen	35,4 %	37,8 %	21,4 %	27,6 %
Angebotsmiete (nettokalt)	11,47 €/m <sup>2</sup>	12,16 €/m <sup>2</sup>	9,34 €/m <sup>2</sup>	10,14 €/m <sup>2</sup>

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, SenSBW

Das in § 172 BauGB geregelte Instrument zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den festgelegten Gebieten aus städtebaulichen Gründen ab. Diese sind z.B. die Vermeidung von Folgekosten zur Anpassung städtischer Infrastrukturen oder die Sicherung der Wohnraumversorgung.

In den sozialen Erhaltungsgebieten kommen besondere Genehmigungsvorbehalte zum Einsatz, flankiert vom Vorkaufsrecht. So sind der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum genehmigungspflichtig. Zugleich sind in § 172 Abs. 4 BauGB Tatbestände bestimmt, für die ein Genehmigungsanspruch besteht. So ist

eine Genehmigung für Vorhaben, die Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderungen umfassen, zu erteilen, wenn:

- eine Versagung für den Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar ist,
- ein zeitgemäßer Ausstattungstand einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen gewahrt bleibt,
- energetische Maßnahmen die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung, wenn diese weiter anzuwenden ist, nicht überschreiten.

Die fachliche Zuständigkeit zur Vorbereitung und Durchführungssteuerung, einschließlich des Erlasses der entsprechenden Rechtsverordnungen, obliegt den Berliner Bezirken. In der Regel haben die Bezirke Prüfkriterien für das Genehmigungsverfahren bestimmt und veröffentlicht.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übt keine Fachaufsicht aus, prüft jedoch bei Anzeige der Bezirke einen Monat vor Erlass der Rechtsverordnung, ob gesamtstädtische Belange berührt sind (§ 30 i. V. m. § 7 AGBauGB). Darüber hinaus obliegt ihr die Prüfung eines Widerspruchs gegen einen Verwaltungsakt einer Bezirksverwaltung, wenn dieser im bauaufsichtlichen Verfahren für ein Vorhaben mit mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ergangen ist (§ 88 BauO Bln).

## **15.2 Umwandlungsverordnung**

Am 13.03.2020 trat die Umwandlungsverordnung 2020 in Kraft. Sie löste die erste Umwandlungsverordnung ab, die im Zeitraum 14.03.2015 bis 13.03.2020 galt. Die Umwandlungsverordnung 2020 gilt wiederum fünf Jahre und wird mit Ablauf des 12.03.2025 außer Kraft treten. Die Umwandlungsverordnung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB stellt in allen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unter Genehmigungsvorbehalt. Zugleich ist mit der Umwandlungsverordnung kein umfassendes Umwandlungsverbot in den sozialen Erhaltungsgebieten eingeführt, da im § 172 Abs. 4 BauGB sechs Tatbestände bestimmt sind, für die ein Genehmigungsanspruch besteht. So ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn:

1. eine Versagung für den Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar ist,
2. ein Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum zugunsten von Miterben begründet werden soll,
3. Wohnungseigentum zur Eigennutzung an Familienangehörige veräußert werden soll,
4. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung zur Übertragung von Wohnungseigentum im Grundbuch erfolgte,
5. das Gebäude zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter zu veräußern.

Seit dem Jahr 2015 wird die Anwendung der Umwandlungsverordnung über ein Monitoring der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen begleitet. Zum Monitoring gehört ein Berichtswesen, in dem umfassende Analysen zur Genehmigungspraxis und zur Entwicklung der Rahmenbedingungen dargestellt und Rückschlüsse zur Wirksamkeit des Instruments gezogen werden.

Die Jahresberichte sind auf [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale\\_erhaltungsgebiete/umwandlungsverordnung.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/umwandlungsverordnung.shtml) für Politik, Fachwelt und die interessierte Öffentlichkeit zugänglich.

Zentrales Ergebnis der bisherigen Untersuchungen ist, dass die Umwandlungsverordnung eine dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten entfaltet. Zudem wird deutlich, dass von den Genehmigungstatbeständen im § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB nur die Nr. 6 eine relevante Rolle spielt. Danach ist eine Umwandelungsgenehmigung zu erteilen, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter zu veräußern. Für den gesamten Zeitraum seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung am 14.03.2015 bis zum 31.12.2021 musste die Umwandlung von rund 42.400 Wohnungen aufgrund der Regelung "Nr. 6" genehmigt werden. In nur 98 Fällen (= 98 Wohnungen) wurde bisher ein beantragter Weiterverkauf an Mieter genehmigt, was 0,23% der genehmigten Umwandlungen nach "Nr. 6" entspricht.

Das Land Berlin hat seit dem Jahr 2017 kontinuierlich Vorschläge zur ersatzlosen Streichung des Tatbestands "Nr. 6" an Bund und Länder gerichtet, was aufgrund der politischen Mehrheitsverhältnisse erfolglos blieb. Eine grundlegende Änderung der Genehmigungspraxis konnte erst im Jahr 2021 auf Grundlage des § 250 - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten - als neue Regelung im Baugesetzbuch erzielt werden.

§ 250 BauGB eröffnet den Ländern die Möglichkeit, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen durch Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Berlin hat als erstes Bundesland davon Gebrauch gemacht und mit Erlass der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB das gesamte Land Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt.

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist seit dem 06.08.2021 in Kraft. Seitdem bedarf in Berlin die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in bestehenden Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen der Genehmigung. § 250 BauGB geht dabei dem § 172 BauGB vor. In Wohngebäuden, welche weniger als sechs Wohnungen aufweisen und in sozialen Erhaltungsgebieten liegen, gelten die Bestimmungen des § 172 BauGB auf Grundlage der Umwandlungsverordnung 2020 fort.

Im § 250 Abs. 3 BauGB sind Tatbestände bestimmt, für die ein Genehmigungsanspruch besteht. Dies ist der Fall, wenn

1. ein Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum zugunsten von Miterben begründet werden soll,
2. Wohnungseigentum zur Eigennutzung an Familienangehörige veräußert werden soll,
3. Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,
4. eine Versagung für den Eigentümer unzumutbar ist,

5. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung zur Übertragung von Wohnungseigentum im Grundbuch erfolgte.

Die Tatbestände sind angelehnt an den § 172 Abs. 4 BauGB, wobei die Regelung "Nr. 6" nicht übernommen wurde. Dagegen ist die Regelung zur Veräußerung des Wohnungseigentums an zwei Drittel der Mieter neu (§ 250 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Eingeschätzt wird, dass sich aufgrund der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB das Umwandlungsgeschehen berlinweit in den kommenden Jahren sehr stark reduzieren wird.

### **15.3 Vorkaufsrecht**

Das Instrument des Vorkaufsrechts ist auch im Berichtszeitraum in sozialen Erhaltungsgebieten ein wichtiges Instrument zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

In den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird im Rahmen der Anhörung des Käufers geprüft, ob dieser sich verbindlich im Wege einer einseitigen Abwendungserklärung bzw. eines Vertrages (Abwendungsvereinbarung) verpflichtet, die Ziele der jeweiligen Erhaltungsverordnung einzuhalten. Dann kommt das Vorkaufsrecht nicht zur Anwendung.

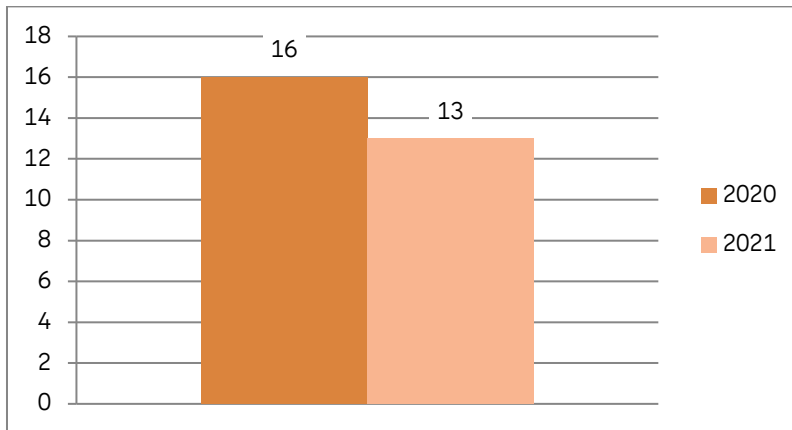
Bei fehlender Bereitschaft des Erwerbers wird der Bezirk das Vorkaufsrecht nur in Einzelfällen zu eigenen Gunsten, vielmehr in aller Regel zugunsten eines geeigneten Dritten (insb. städtische Wohnungsbau-gesellschaften) ausüben und diesen auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verpflichten. In jüngerer Vergangenheit wurde das Vorkaufsrecht vermehrt auch zugunsten von Wohnungsbaugenossenschaften und sonstigen geeigneten Dritten (z.B. Stiftungen) ausgeübt.

Es findet ein stetiger Informationsaustausch aller Beteiligten statt. Auch bei Einzelfällen und rechtlichen Fragestellungen unterstützen sich die Beteiligten gegenseitig. Unterstützt wird dies durch regelmäßige Arbeitssitzungen, an denen Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Senatsverwaltung für Finanzen, der Anwenderbezirke und Vertreter der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften teilnehmen. Ferner können die Bezirke auf das Konzept für die Nutzung von Vorkaufs-rechten im Land Berlin zurückgreifen.

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten liegt im Ermessen des jeweiligen Bezirks und ist vom Einzelfall abhängig. Der Bezirk hat aufgrund einer Gesamtwürdigung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse zu beurteilen, ob der Kauf und die mit ihm verfolgten Absichten eine Beeinträchtigung der Belange der Erhaltungsverordnung zur Folge haben können. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt den Vorkauf, wenn er das Erhaltungsziel der Verordnung fördert, insbesondere, wenn er dazu beitragen kann, erhaltungswidrigen Entwicklungen vorzubeugen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann dabei zum Wohl der Allgemeinheit aus unterschiedlichen Gründen gerechtfertigt sein. Relevante Tatsachen können sich z.B. aus dem Kaufvertrag selbst, aus bauaufsichtlichen Anträgen des Käufers oder der Beschaffenheit aufstehender Gebäude ergeben.

In den Jahren 2020 und 2021 (Stichtag 31.12.2021) wurde berlinweit insgesamt in 29 Fällen vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht.

**Abb. 33: Ausgeübte Vorkaufsrechte in Berlin in 2020/2021**

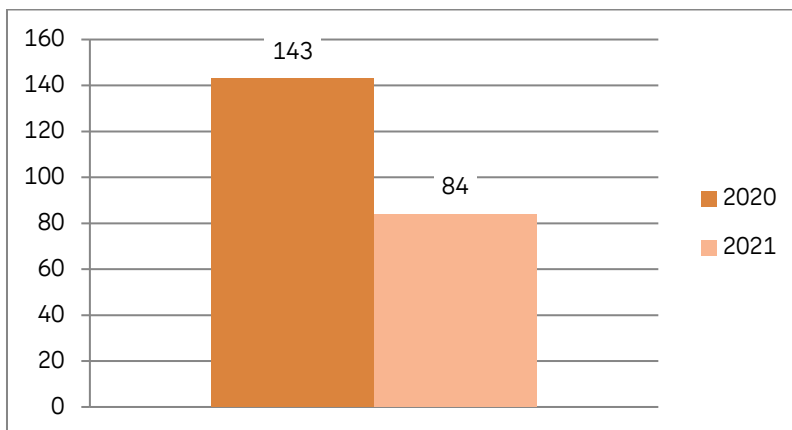


Im Jahr 2020 wurde in 16 Fällen vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und im Jahr 2021 in 13 Fällen.

Sofern der Käufer eines Grundstücks in der Lage und willens ist, das Grundstück entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen und sich hierzu verpflichtet, kann ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Dies kann der Käufer im Wege einer einseitigen Abwendungserklärung tun, vorzugsweise ist jedoch eine zweiseitige Abwendungsvereinbarung zwischen Käufer und Bezirk.

In den Jahren 2020 und 2021 gab es berlinweit insgesamt 227 Abwendungsfälle. Die nachfolgende Abbildung stellt die berlinweiten Abwendungsfälle in den Jahren 2020 und 2021 dar.

**Abb. 34: Abwendungsfälle in Berlin 2020/2021**

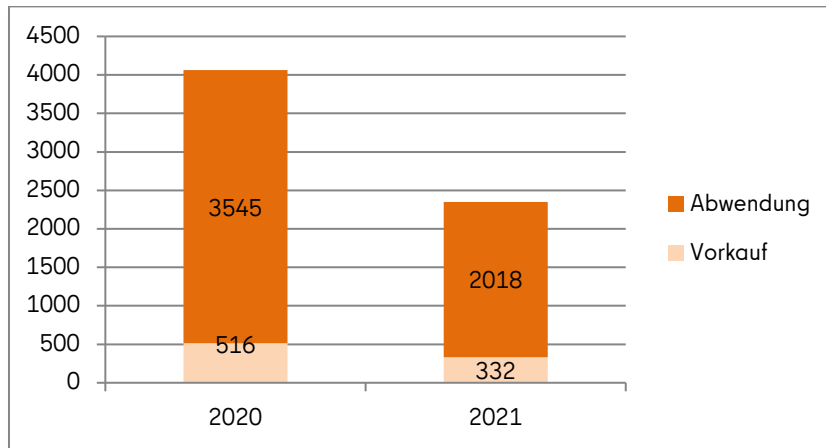


Im Jahr 2020 sind 143 und im Jahr 2021 sind 84 Abwendungsfälle zu verzeichnen.

Insgesamt, also sowohl durch Ausübung von Vorkaufsrechten als auch durch Abwendung, konnten 2020 und 2021 berlinweit insgesamt 6.411 Wohnungen gesichert werden. Hiermit sind Wohnungen gemeint, die durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts oder die Abwendung den Zielen der jeweiligen Erhaltungsverordnung unterworfen werden, so dass, bezogen auf die Grundstücke, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf absehbare Zeit geschützt ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der in den Jahren 2020 und 2021 in Berlin insgesamt gesicherten Wohnungen.

**Abb. 35: Insgesamt gesicherte Wohnungen in Berlin in 2020/2021**



Im Jahr 2020 konnten durch Vorkauf und Abwendung insgesamt 4.061 Wohnungen gesichert werden und im Jahr 2021 betrifft es 2.350 Wohnungen.

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) ist der in vielen Kommunen jahrelang geübten Praxis, in sozialen Erhaltungsgebieten Vorkaufsrechte zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auszuüben, weitgehend die Grundlage entzogen worden. Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist es nur noch in sehr wenigen Fällen möglich, das Vorkaufsrecht überhaupt zu prüfen. Gerade in den Innenstadtbereichen kann nur noch punktuell nachverdichtet werden. Hier ist der Erhalt einer angemessenen Wohnraumversorgung im Bestand aber essentiell. Speziell in Gebieten mit Sozialen Erhaltungssatzungen sind Vorkaufsrechte ein wichtiges Instrument, um die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen und spekulativen Grundstücksgeschäften entgegenzuwirken. Um die Vorkaufsrechte wieder zweckentsprechend anwenden zu können, muss das Baugesetzbuch geändert werden. 13 Ausübungsbescheide, die zum Zeitpunkt des genannten Urteils des Bundesverwaltungsgerichts noch nicht bestandskräftig waren, sich also im Widerspruchs- oder Klageverfahren befanden, mussten aufgehoben werden. Dies betrifft Fälle aus den Jahren 2016-2019 und 2021. Die zurückgenommenen Vorkaufsrechte sind aus der nachfolgenden Abbildung herausgerechnet.

Die nachfolgende Abbildung stellt nach Bezirken sortiert sämtliche seit 2015 bis einschließlich 31.12.2021 ausgeübten Vorkaufsrechte, Abwendungen und die gesicherten Wohnungen dar. Die nicht aufgeführten Bezirke haben bisher keine sozialen Erhaltungsverordnungen erlassen.



**Abb. 36: Vorkaufsrechte/Abwendungen (2015-2021)**

Bezirk	Vorkauf	Abwendung	Wohnungen Vorkauf	Wohnungen Abwendung	Wohnungen gesamt
Mitte	12	79	434	1.911	2.345
Friedrichshain-Kreuzberg	31	91	740	1.973	2.713
Pankow	8	40	207	1.081	1.288
Charlottenburg- Wilmerdorf	1	6	21	129	150
Spandau	0	3	0	35	35
Tempelhof- Schöneberg	8	61	194	1.736	1.930
Neukölln	20	84	751	2.313	3.064
Lichtenberg	1	10	33	214	247
Treptow-Köpenick	2	13	41	254	295
Reinickendorf	1	4	9	123	132
<b>Gesamt</b>	<b>84</b>	<b>391</b>	<b>2.430</b>	<b>9.769</b>	<b>12.199</b>

## **16 Geschäftsprozessoptimierung und Digitalisierung in der Städtebauförderung**

Die Vereinfachung und Digitalisierung der Verwaltungsabläufe in der Städtebauförderung ist ein wichtiger Schritt in die Zukunft. Seit Mitte 2018 wird das Projekt „eFörderung“, das an die Vorgaben des Berliner E-Government-Gesetzes anknüpft, durchgeführt. Im Zuge der Geschäftsprozessoptimierung konnten die Fachverfahren programmübergreifend vereinfacht und vereinheitlicht werden. In zahlreichen Workshops mit den Bezirken konnten Prozessschritte verringert, Bearbeitungszeiten verkürzt und der Arbeitsaufwand für alle Beteiligten minimiert werden. Nun liegt ein insgesamt angeglichenes Verfahren mit gleichen Fristen für die wichtigen Prozessschritte vor. Seit 2021 wird das neue Verfahren bereits im Programm Lebendige Zentren und Quartiere angewandt. Ab 2023 erfolgt die Implementierung auch in den Programmen Nachhaltige Erneuerung und Sozialer Zusammenhalt. Aktualisierte Programmleitfäden dokumentieren die verbesserten Verfahren für die Anwenderinnen und Anwender. An der Einführung eines passenden IT-Workflow-Verfahrens wird zurzeit gearbeitet.