

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

35. Bericht über die Stadterneuerung

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- IV C 10 -
Tel.: 90173-4913

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
des Senats von Berlin
über

35. 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
2024/2025 dar.

Berlin, den 27.07.2026

Christian G a e b l e r

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

35. Bericht

über die Stadterneuerung

Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2025

Inhalt

	Vorwort	7
1	Sanierungsgebiete.....	9
2	Lebendige Zentren und Quartiere.....	12
2.1	Programmgebiete.....	12
2.2	Förderbilanz 2024/2025.....	15
2.3	Perspektiven	18
3	Nachhaltige Erneuerung.....	19
3.1	Programmgebiete.....	19
3.2	Förderbilanz 2024/2025.....	21
3.3	Perspektiven	24
4	Sozialer Zusammenhalt	26
4.1	Programmgebiete.....	26
4.2	Förderbilanz 2024/2025.....	30
4.3	Perspektiven	33
5	Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere	34
6	BENN – Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften	36
6.1	Programmstandorte	36
6.2	Förderbilanz 2024/2025.....	37
6.3	Perspektiven	37
7	Investitionspakt Soziale Integration im Quartier	38
8	Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten.....	38
9	Nationale Projekte des Städtebaus	38
10	Europa im Quartier.....	39
10.1	Finanzierungsübersicht.....	39
10.2	Förderkulisse.....	40
10.3	Förderprojekte.....	40
10.4	Perspektiven	40
11	Soziale Infrastrukturmaßnahmen in Quartieren auch außerhalb von Städtebaufördergebieten	42

11.1	Förderkulisse.....	42
11.2	Förderbilanz 2024/2025.....	42
11.3	Perspektiven	42
12	Stärkung Berliner Großsiedlungen	43
12.1	Programmgebiete.....	43
12.2	Förderbilanz 2024/2025.....	44
12.3	Perspektiven	44
13	Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen	45
13.1	Programmgebiete.....	45
13.2	Förderbilanz 2024/25	46
13.3	Perspektiven	46
14	Finanzierung	47
14.1	Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung	47
14.2	Steuerliche Förderung.....	48
15	Tag der Städtebauförderung	49
16	Soziale Erhaltungsgebiete, Umwandlungsverordnung, Vorkaufsrecht.....	51
16.1	Soziale Erhaltungsgebiete.....	51
16.2	Umwandlungsverordnung.....	55
16.3	Vorkaufsrecht.....	56
17	Geschäftsprozessoptimierung und Digitalisierung in der Städtebauförderung.....	58

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Grunddaten der laufenden Sanierungsgebiete	9
Abb. 2: Übersicht über den Bearbeitungsstand und die Ausgleichsbeträge zum 31.12.2024	11
Abb. 3: Übersicht der Programmgebiete 2024/2025	13
Abb. 4: Lebendige Zentren und Quartiere Programmgebiete 2024/2025	15
Abb. 5: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2024/2025 (in %)	16
Abb. 6: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2024/2025	17
Abb. 7: Übersicht der Programmgebiete 2024/2025	20
Abb. 8: Nachhaltige Erneuerung Programmgebiete 2024/2025	21
Abb. 9: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2024/2025	23
Abb. 10: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2024/2025 (in %)	24
Abb. 11: Charakteristik der Berliner Quartiersmanagementgebiete im Programm Sozialer Zusammenhalt	26
Abb. 12: Übersicht der Programmgebiete 2024/2025	27
Abb. 13: Sozialer Zusammenhalt Programmgebiete 2024/2025	29
Abb. 14: Fördermittelverteilung nach Handlungsfeldern 2024/2025 (in %)	31
Abb. 15: Programmmittelverteilung Sozialer Zusammenhalt 2024/2025 (in €)	32
Abb. 16: Handlungsräume der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative 2024/2025	35
Abb. 17: BENN – Karte der Programmgebiete am 31.12.2025	36
Abb. 18: Bilanz Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2024/2025 (in €)	37
Abb. 19: Aktuelle Finanzplanung der EFRE-Mittel im Programm Europa im Quartier für 2025-2029 in €	39
Abb. 20: Stärkung Berliner Großsiedlungen, Programmkulisse 2024/2025	43
Abb. 21: Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen, Programmkulisse 2024/2025	45
Abb. 22: Finanzvolumen nach VV Städtebauförderung 2024/2025 (in €)	47
Abb. 23: Zweckgebundene Einnahmen nach Bezirken in den Haushaltsjahren 2024/2025 (in €)	48
Abb. 24: Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2024/2025)	48
Abb. 25: Motiv zum Tag der Städtebauförderung 2025	50
Abb. 26: Entwicklung der Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin	51
Abb. 27: Kennwerte zur Bevölkerung und zum Wohnen zum 31.12.2024 in den sozialen Erhaltungs- gebieten im Vergleich	52

VORWORT

Der Berichtszeitraum ist durch die Prozesse zur Beendigung von Gesamtmaßnahmen und Auswahl neuer Fördergebiete in den drei Programmen der Städtebauförderung gekennzeichnet.

Der Berliner Senat hatte in den Richtlinien der Regierungspolitik ein „Zentren- und Ortskernprogramm“ angekündigt. Das Programm soll, ebenso wie die Überarbeitung des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 (StEP Zentren), dazu beitragen, die Vielfalt der Berliner Zentren zu stärken, robuste Nutzungsmischungen zu entwickeln und qualitätsvolle öffentliche Räume herzustellen. Entsprechend dieses Auftrags hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) in einem strukturierten Auswahlprozess folgende Gebiete für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere identifiziert:

- Brunnenstraße Nord (Mitte)
- Helle Mitte (Marzahn-Hellersdorf)
- Potsdamer Straße (Mitte + Tempelhof-Schöneberg)
- Wilmersdorfer Straße (Charlottenburg-Wilmersdorf)
- Zehlendorf-Mitte (Steglitz-Zehlendorf)

Zudem erfolgte die Entscheidung, das Gebiet Berliner Mitte in das Programm Lebendige Zentren und Quartiere aufzunehmen, um diese als Gesamtraum erlebbar werden zu lassen und sie – entsprechend ihrer gesamtstädtischen Funktion – so zu entwickeln, dass sie als Identifikationsort und Repräsentationsraum für die Gesamtstadt wirkt.

Für die Gebiete wurden integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) erarbeitet und von den Bezirken beschlossen. Für die Gebiete Zehlendorf-Mitte, Helle Mitte, Wilmersdorfer Straße und Brunnenstraße Nord erfolgte der Senatsbeschluss als Stadtumbaugebiet am 02.09.2025, für das Gebiet Berliner Mitte am 19.08.2025. Das Gebiet Potsdamer Straße wurde am 13.05.2026 beschlossen. Die Gebiete wurden daraufhin in das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere aufgenommen.

Mit den Programmjahren 2025, 2026 und 2027 endet das Förderverfahren in insgesamt acht von 16 Gebieten des Programms Nachhaltige Erneuerung. Einem Aufruf zur Bewerbung um neue Fördergebiete der SenStadt folgten bis zum 30.11.2024 die Bezirke und reichten zwölf Vorschläge ein, von denen acht anhand bekannt gegebener Ausschluss- und Auswahlkriterien bewertet wurden. Grundlage der Entscheidung waren sozio-ökonomische und demografische Kriterien, ausreichende personelle Kapazitäten, die Passfähigkeit zur Berliner Förderkulisse sowie ergänzende soziale, klima-, energie- und eigentumsbezogene Faktoren. Eine Jury erstellte im Januar 2025 ein Ranking, auf dessen Basis vier neue Gebiete für eine zukünftige Förderung bestätigt wurden. Die Festlegung eines fünften und sechsten Gebietes wurde bereits 2023 in die Wege geleitet. Voraussetzung für den Mitteleinsatz ist die Erstellung gebietsbezogener ISEKs, deren Fertigstellung 2026 bzw. im ersten Quartal 2027 erwartet wird.

Im Programm Sozialer Zusammenhalt befinden sich seit dem 01.01.2025 19 Gebiete in einer dreijährigen Überleitungsphase, um diese zum 31.12.2027 beenden zu können. Dies ermöglicht dann ab dem 1. Januar 2028 die Aufnahme elf neuer Fördergebiete.

Die SenStadt finanziert mit der Städtebauförderung in den Bezirken bedarfsgerechte Infrastrukturen. Angesichts des schlechten Mittelabflusses der letzten Jahre in den Programmen der Städtebauförderung ist es gemeinsames Interesse aller Beteiligten, bei Planung, Umsetzung und Mittelabfluss schneller und deutlich besser zu werden. Die SenStadt hat daher in einem mehrmonatigen Prozess im Jahr 2025 Vorschläge entwickelt und mit den Bezirken abgestimmt, damit diese die wesentlichen Stadterneuerungsziele im begrenzten Förderzeitraum erreichen können.

Im Ergebnis soll das integrierte Stadtentwicklungskonzept verbindlicher als bisher die Ziele und Maßnahmen für die Förderlaufzeit in jedem Fördergebiet festlegen. Die abgestimmte Kosten- und Finanzierungsübersicht deckelt zukünftig das gebietsbezogene Budget und wird als realistische Planung jährlich aktualisiert. Ein Mittelverfall ist künftig innerhalb dieses gebietsbezogenen Budgets auszugleichen. Zudem werden die Vergabe der ISEKs und der Gebietsbeauftragten bei SenStadt gebündelt und das Förderverfahren verschlankt.

Damit ist das Verfahren gut aufgestellt für die durch den Bund erfolgte Erhöhung der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung. Perspektivisch sollen die Mittel bis 2029 von 790 Mio. € bundesweit auf 1,58 Milliarden € verdoppelt werden. Für Berlin bedeutet dies in 2026 ein Programmvolumen von rund 150 Mio. € und für 2027 ein Programmvolumen von rund 180 Mio. €. Aufbauend auf den bereits erfolgten Optimierungen des Förderverfahrens werden weitere Strategien entwickelt, um die zusätzlichen Mittel effizient für eine Verbesserung der Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner in den Fördergebieten einzusetzen. In der Haushaltsplanung wurden die Mittel zur Kofinanzierung der Bundesfinanzhilfen berücksichtigt.

Durch die Erhöhung der Städtebauförderung ab 2026 entsteht auch ein zusätzlicher Unterstützungsbedarf bei der Planung und baulichen Umsetzung von Investitionen in den Bezirken. Weiterhin bestehen in den bauenden Ämtern der Bezirke Engpässe, die zu einer verzögerten und geminderten Projektumsetzung führen. Dies ist angesichts des beschriebenen Aufwuchses der Städtebauförderung eine besondere Herausforderung. Um dieser zu begegnen, sollen künftig landeseigene Unternehmen wie die Grün Berlin verstärkt Aufgaben bei der Umsetzung von Baumaßnahmen übernehmen.

Neben der Erhöhung der Mittel der Städtebauförderung hat der Bund weiterhin die Anforderungen an Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung verstärkt. Dies wird bei der Weiterentwicklung der Berliner Strategie für die Städtebauförderung konsequenterweise ebenso eine wichtige Rolle spielen.

Neben den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bleiben in der Stadterneuerung die sozialen Ziele von besonderer Bedeutung. Die Bezirke haben im Berichtszeitraum vier neue soziale Erhaltungsgebiete festgelegt. Mit Steglitz-Zehlendorf erhöhte sich im Jahr 2024 die Zahl der Anwenderbezirke auf elf. Ende des Jahres 2025 gab es in Berlin 82 soziale Erhaltungsgebiete.

Ausgehend von der Evaluation Milieuschutz im Jahr 2023 wurden in der ersten Jahreshälfte 2024 durch die SenStadt die Ausführungsvorschriften AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete erarbeitet und am 18.11.2024 erlassen. Damit wurde erstmals eine einheitliche bezirkliche Genehmigungspraxis für das soziale Erhaltungsrecht sichergestellt. Im Jahr 2025 führten veränderte Rechtsprechungen und neue Regelungsbedarfe zu einem Anpassungserfordernis. Eine Zielstellung war, eine Regulierung des Wohnens auf Zeit in den Vorschriften zu verankern, um auf die sprunghaft gestiegene Verbreitung dieses Geschäftsmodells und die damit verbundene akute Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den sozialen Erhaltungsgebieten zu reagieren. Nach Abschluss des Berichtszeitraums wurden die neuen Verwaltungsvorschriften VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete am 07.04.2026 von SenStadt erlassen und traten am 18.04.2026 in Kraft.

Zur Fortführung der Steuerung des Umwandlungsgeschehens in den sozialen Erhaltungsgebieten beschloss der Senat am 18.02.2025 die Umwandlungsverordnung 2025. Die Verordnung trat am 13.03.2025 in Kraft und tritt mit Ablauf des 12.03.2030 außer Kraft. Für die Fortführung der gesamtstädtischen Steuerung des Umwandlungsgeschehens beschloss der Senat unmittelbar nach Rechtskraft der Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch am 11.11.2025 die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB. Die Verordnung trat am 01.01.2026 in Kraft und tritt mit Ablauf des 31.12.2030 außer Kraft.

Grundlage für eine effiziente und zielgerichtete Steuerung der Städtebauförderung und Stadterneuerung sind digitale Fachverfahren. Die Entwicklung solcher Fachverfahren wurde im Berichtszeitraum sowohl für die Abwicklung der Verfahren der Städtebauförderung als auch für erhaltungsrechtliche Genehmigungen vorangetrieben.

1 Sanierungsgebiete

Aktueller Stand der Sanierungsgebiete

Zum 31.12.2025 gibt es neben dem Sanierungsgebiet Niederschöneweide aus dem Ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm insgesamt neun laufende Sanierungsgebiete in Berlin. Diese wurden 2011 und 2021 im Rahmen der 12., 14. und 15. Rechtsverordnung festgelegt.

In den laufenden Sanierungsgebieten liegen 3.237 Grundstücke auf einer Fläche von 646 ha und Ende 2025 lebten dort gut 100.000 Menschen. Seit der Festsetzung der Gebiete ist die Einwohnerzahl im Schnitt um 14 % gestiegen, wobei große Unterschiede zwischen den Gebieten auszumachen sind.

Abb. 1: Grunddaten der laufenden Sanierungsgebiete

Sanierungsgebiete		Grundstücke	Fläche in ha	Personen zu Beginn*	Personen 12/2025	Änderung Personen
Mitte	Turmstraße	476	93	13.598	16.220	+19 %
Mitte	Müllerstraße	350	108	13.279	15.596	+17 %
Mitte	Nördl. Luisenstadt	119	26	1.470	3.076	+109 %
Mitte	Bad-/Pankstraße	56	16	1.735	1.747	+1 %
Friedrichshain-Kreuzberg	Südl. Friedrichstadt	157	63	6.215	6.503	+5 %
Pankow	Langhansstraße	646	91	11.436	11.895	+4 %
Spandau	Wilhelmstadt	591	104	12.215	14.700	+20 %
Neukölln	Karl-Marx-Straße/Sonnenallee	740	120	25.762	27.169	+5 %
Lichtenberg	Frankfurter Allee Nord	102	25	2.129	3.456	+62 %
Summe		3.237	646	87.839	100.362	+14 %

* 6/2010 für Gebiete der 12. RVO, 12/2021 für die 14. + 15. RVO

Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierungsgebiete

Die im September 2025 veröffentlichte Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2024 bezieht sich auf die sieben Sanierungsgebiete der 12. Rechtsverordnung aus dem Jahr 2011 sowie die 2021 festgelegten Sanierungsgebiete Badstraße/Pankstraße (14. Rechtsverordnung) und Langhansstraße (15. Rechtsverordnung).

Die geschätzten Kosten nach § 149 Baugesetzbuch zur Erreichung der wesentlichen Planungsziele betragen zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung rund 361 Mio. €. Zur Erreichung der bis Ende 2024 konkretisierten Planungsziele sind für die Kernaufgaben der Stadterneuerung im Saldo gut 519 Mio. € erforderlich. Dabei hat sich seit Beginn der Finanzbedarf für soziale Infrastruktur um 93 Mio. €, für Maßnahmen im öffentlichen Raum um 63 Mio. € und für die gesetzlichen Aufgaben um 19 Mio. € erhöht.

Bis 2024 wurden in den Sanierungsgebieten für die Kernaufgaben der Stadterneuerung Gesamtausgaben in Höhe von rund 338 Mio. € bereitgestellt, in denen auch Zusagen aus Bewilligungen vorangegangener Programmjahre für künftige Kassenjahre enthalten sind. Bezogen auf den notwendigen

Förderbedarf ergibt sich für alle Gebiete ein durchschnittlicher Umsetzungsstand von 65 %. Die Erreichung der Sanierungsziele liegt, bezogen auf die festgelegte Sanierungsdauer, im Zeitplan.

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

Ab 2025 sind Volumina von zusammen rund 181 Mio. € zur Finanzierung der öffentlichen Kernaufgaben der Stadterneuerung erforderlich, davon

- 59,9 Mio. € zur Verbesserung und Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur und sonstiger Baumaßnahmen (Kostengruppen 331 und 35),
- 56,5 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Raums (KGR 332 und 333),
- 64,7 Mio. € für die gesetzlichen Aufgaben (KGR 1, 2, 4, 5) und
- 0,3 Mio. € zur Förderung von Modernisierung und Instandsetzung (KGR 31).

Hinzu kommen 3,5 Mio. € für die Wohnraumförderung (KGR 32).

Die Finanzierung der sanierungsbedingten Maßnahmen erfolgt aus Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Landesmitteln und zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung. Unterstellt wird für die Jahre 2025 bis 2027 ein Programmvolumen von zusammen rund 58 Mio. €. Dieses Volumen entspricht den im Haushaltsplan 2024/2025 und im Haushaltsplan 2026/2027 vorgesehenen Ausgaben zuzüglich der zweckgebundenen Einnahmen.

Auf der Internetseite des Parlaments ist der Bericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht 2024 für die städtischen Sanierungsgebiete veröffentlicht unter:

<https://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-1896.A-v.pdf>

Über diese Seite wird ab Oktober 2026 auch der Bericht per 31.12.2025 abrufbar sein.

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 Teile des Sanierungsgebietes Niederschöneweide sind noch nicht aufgehoben.

Von den festgesetzten bzw. vertraglich vereinbarten Ausgleichsbeträgen von rund 189 Mio. € haben die Bezirke bis Ende 2024 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 – mit Zustimmung der SenStadt – in anderen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen einzusetzen.

Abb. 2: Übersicht über den Bearbeitungsstand und die Ausgleichsbeträge zum 31.12.2024

Bezirk	Sanierungsgebiet	Inkraft-treten der Gebiets-aufhebung	betroffene Grundstücks-fläche in m²	betroffene Grundstücke	erledigte Grundstücke	erforderliche Bescheide insgesamt (mit Teileigentum)	Ausgleichsbeträge bis 31.12.2024 (Angaben in Euro)	
							festgesetzt / vertragl. vereinbart	vereinnahmt / Verrechnet
Mitte	Rosenthaler Vorstadt	28.01.2009	309.088	391	391	1.781	13.781.652	13.118.016
	Spandauer Vorstadt	10.02.2008	502.514	548	544	1.322	18.912.570	17.534.728
	Beusselstraße	21.02.2007	91.954	92	92	232	1.702.338	1.664.448
	Stephankiez	21.02.2007	53.903	49	49	85	900.923	794.989
	Soldiner Straße	21.02.2007	vereinfachtes Verfahren					
Friedrichshain-Kreuzberg	Samariterviertel ²⁾	10.02.2008	149.700	252	252	325	5.304.953	5.135.221
	Warschauer Straße ²⁾	28.04.2011	215.000	262	262	986	4.731.025	4.668.815
	Traveplatz-Ostkreuz ²⁾	11.07.2010	194.000	207	207	1.000	5.596.801	5.544.009
Pankow	Helmholtzplatz	08.02.2015	439.400	556	556	4.647	46.973.725	45.467.621
	Kollwitzplatz	28.01.2009	373.856	389	389	2.382	21.061.282	20.162.792
	Teutoburger Platz	13.03.2013	233.180	329	329	2.503	16.929.937	16.612.943
	Winsstraße	28.04.2011	211.390	225	225	2.518	10.891.649	10.774.176
	Bötzowstraße	28.04.2011	167.030	241	241	2.101	6.889.937	6.832.302
	Komponistenviertel ²⁾	11.07.2010	341.700	446	446	1.347	8.611.370	7.922.192
	Wollankstraße ²⁾	28.04.2011	482.823	359	359	906	11.167.828	10.767.871
Neukölln	Kottbusser Damm Ost ²⁾	21.02.2007	13.227	16	16	47	70.609	70.609
	Wederstraße ²⁾	11.07.2010	122.088	164	164	297	2.732.685	2.732.685
Treptow-Köpenick	Niederschöneweide ^{1) 2)}		174.000	46	32	72	4.244.232	4.244.232
	Altstadt/Kietz Vorstadt ¹⁾	21.02.2007	92.000	130	130	142	2.004.696	1.972.781
	Oberschöneweide	11.07.2010	230.000	236	236	700	3.634.837	3.154.153
Lichtenberg	Kaskelstraße	10.02.2008	vereinfachtes Verfahren					
	Weitlingstraße ^{1) 2)}	28.01.2009	216.000	253	253	319	2.669.505	2.669.505
Summe 9. bis 11. RVO			4.612.853	5.191	5.173	23.712	188.812.554	181.844.088

1) teilw eise vereinfachtes Verfahren (im vereinfachten Verfahren keine Ausgleichsbeträge)

2) 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 SenStadt abgeführten Ausgleichsbeträgen der Bezirke und der Abrechnung der alten unternehmerischen Sanierungsträger des 1. und 2. Berliner Stadterneuerungsprogramms (Kapitel 1240, Titel 34192 – Zweckgebundene Einnahmen).

Für zwei Maßnahmen haben die Bezirke rd. 5,2 Mio. € in den Haushaltsjahren 2024 und 2025 ausgegeben. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um größere und dringend notwendige Investitionen an Schulen sowie Jugend- und Freizeiteinrichtungen. Der Neubau des Sportjugendclubs Wildwuchs wurde 2024 fertiggestellt und konnte im Januar 2025 feierlich eröffnet werden. Mit dieser Einrichtung konnte die Wilhelmstadt in Spandau weiter als attraktiver Wohnort für Familien, insbesondere mit Kindern, qualifiziert werden. Die für die Erneuerung der Elbe Grundschule in Neukölln zugesagten Mittel wurden 2025 komplett verausgabt, die Fortführung der Baumaßnahmen erfolgt 2026 mit bezirklichen Mitteln.

Weitere Mittel in Höhe von insgesamt 7.796.500 € sind für die Herstellung der öffentlichen Wege (Verkehrsanlagen) im Fördergebiet Rathausblock in Friedrichshain-Kreuzberg gebunden und werden in den nächsten Jahren kassenwirksam.

2 Lebendige Zentren und Quartiere

Das Ziel des Förderprogramms ist die Entwicklung multifunktionaler, attraktiver und Identität stiftender Zentren und Geschäftsstraßen. Investitionen zur Erneuerung von Infrastrukturen wie Schulen und Bibliotheken unterstützen deren Ankerfunktion und die Etablierung „Dritter Orte“. Diese können die aufgrund multipler Krisen in den Zentren anhaltenden funktionalen Lücken zumindest teilweise schließen. Der Beitrag des Programms Lebendige Zentren und Quartiere zur Stärkung von urbaner Resilienz, Klimaschutz und Klimaanpassung wird vor allem durch den hohen Fördermitteleinsatz in die Erneuerung der öffentlichen Frei- und Straßenräume deutlich. Die Verankerung zukunftsfähiger Mobilitäts- und Logistikangebote wird bei der Neugestaltung von Straßenräumen ebenso berücksichtigt wie deren Begrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen in diesen zumeist hochfrequentierten Räumen mit hohen Immissionslasten. Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt ist das Regenwassermanagement. Auch die privaten Investitionen zur Belebung von Erdgeschosszonen und zur Nachnutzung von leerstehenden großen Schlüsselimmobilien unterstützen den notwendigen Erneuerungsprozess der Zentren sichtbar. Sie sind ein wichtiger Beitrag, um dort neben einer angemessenen Angebotsvielfalt auch eine hohe Erlebnis-, Aufenthalts- und Gestaltqualität zu erhalten oder wieder herzustellen.

2.1 Programmgebiete

Aus dem Programm Lebendige Zentren und Quartiere wurden im Berichtszeitraum Investitionen in 24 Fördergebieten finanziert. Im Jahr 2025 startete die Förderung in den Gebieten Berliner Mitte und Brunnenstraße Nord (Bezirk Mitte), Wilmersdorfer Straße (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf), Zehlendorf Mitte (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) und Helle Mitte (Bezirk Marzahn-Hellersdorf). Hier wurden vor allem die Erstellung konzeptioneller Grundlagen, die Etablierung von Kommunikations- und Umsetzungsstrukturen sowie erste Startermaßnahmen finanziert. Das ebenfalls neue Fördergebiet Potsdamer Straße Nord (Bezirke Mitte und Tempelhof-Schöneberg) wird ab dem Jahr 2026 gefördert.

Abb. 3: Übersicht der Programmgebiete 2024/2025

Bezirk	Programmgebiet	Größe (ha)	EW (12/2025) ***	Veränderung ggü. 12/2023 (%)	Durchführungsinstrument
Mitte	Turmstraße	105,1	20.655	-1,3 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Müllerstraße	113,8	15.802	+0,2 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Nikolaiviertel**	5,2	1.155	+1,8 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Karl-Marx-Allee II. BA	63,7	9.097	+1,8 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Badstraße/ Pankstraße	73,9	11.724	+1,4 %	Stadtumbaugebiet § 171b BauGB, z.T. Sa- nierungsgebiet § 142 BauGB
	Umfeld Spreeka- nal**	18,1	2.892	+15,3 %	Stadtumbaugebiet § 171b BauGB
	Berliner Mitte	141	7.704	-	Stadtumbaugebiet § 171b BauGB
	Brunnenstraße Nord	69,9	10.732	-	Stadtumbaugebiet § 171b BauGB
Mitte und Friedrichshain- Kreuzberg	Luisenstadt	145,3	23.113	-1,3 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB, teilweise Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Friedrichshain- Kreuzberg	Urbanstraße	112	19.296	-2,0 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Südliche Friedrichstadt	63,5	6.503	+0,1 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB, teilweise Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Rathausblock	12,6	803	-4,2 %	Stadtumbaugebiet § 171b BauGB
Pankow	Langhansstraße	90,5	11.895	+1,8 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Charlotten- burg-Wilmers- dorf	Wilmsdorfer Straße	110,2	23.449	-	Stadtumbaugebiet § 171b BauGB
Spandau	Wilhelmstadt	104	14.747	+0,7 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Altstadt Spandau	57,7	2.688	-4,6 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
Steglitz-Zehlen- dorf	Zehlendorf-Mitte	75,6	3.913	-	Stadtumbaugebiet § 171b BauGB
Tempelhof- Schöneberg	Bahnhofstraße	48,9	2.589	+18,1 %	Senatsbeschluss S-441/2015

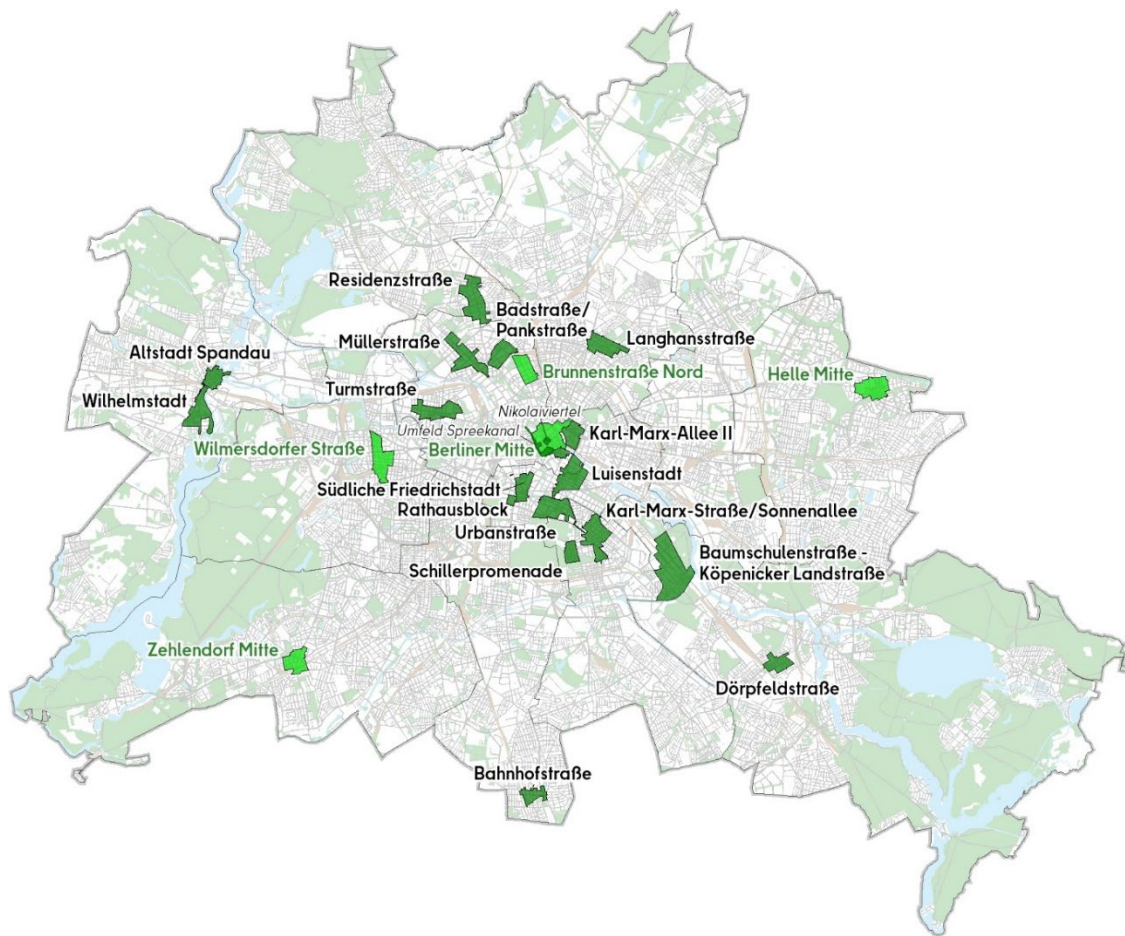
Bezirk	Programmgebiet	Größe (ha)	EW (12/2025) ***	Veränderung ggü. 12/2023 (%)	Durchführungsinstrument
Neukölln	Karl-Marx-Straße/ Sonnenallee	123,6	27.169	-0,7 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Schillerpromenade	42,6	15.338	-1,0 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
Treptow-Köpenick	Dörpfeldstraße	61,3	6.987	-0,2 %	Senatsbeschluss S-441/2015
	Baumschulenstraße / Köpenicker Landstraße	258,9	24.736	+3,8 %	Senatsbeschluss S-2377/2019
Marzahn-Hellersdorf	Helle Mitte	99,2	12.996	-	Stadtumbaugebiet § 171b BauGB
Reinickendorf	Residenzstraße	135,3	14.650	+2,4 %	Senatsbeschluss S-441/2015
Gesamt		2.108,6	286.586	+24,3 %*	

* v.a. aufgrund neuer Fördergebiete

** ab Ende 2025 Teil des Fördergebiets Berliner Mitte

*** Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 4: Lebendige Zentren und Quartiere Programmgebiete 2024/2025¹



© Geoportal Berlin / Lebendige Zentren und Quartiere

2.2 Förderbilanz 2024/2025

Im Berichtszeitraum 2024/2025 wurden 213 Maßnahmen mit einem Fördermittelvolumen von insgesamt 100.391.723 € bewilligt, zuzüglich der Kosten für Grunderwerb betrug das Mittelvolumen insgesamt 106.664.699 €. Von den Fördermitteln wurden 31 % für Investitionen zur Qualifizierung und Erneuerung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, 23 % für Maßnahmen zur Erneuerung und Qualifizierung der öffentlichen Grün- und Freiräume und 24 % für Straßenumbaumaßnahmen vorgesehen.

¹ Die 2025 aufgenommenen Gebiete sind in einem helleren grün dargestellt.

Abb. 5: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2024/2025 (in %)

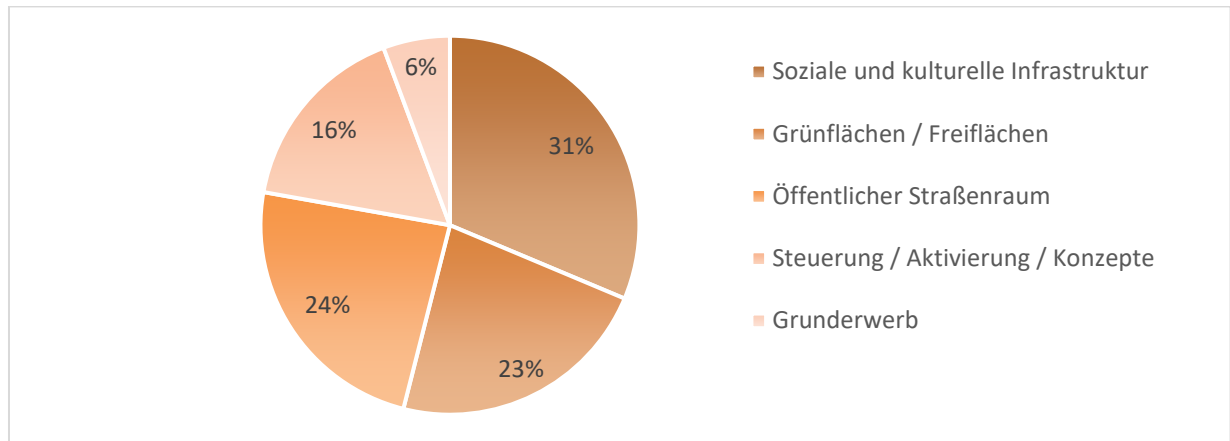


Abb. 6: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2024/2025

Programmgebiete	Maßnahmen 2024	Maßnahmen 2025	Förderung 2024* in €	Förderung 2025* in €	Summe in € *
Turmstraße	9	-	2.112.066	-	2.112.066
Müllerstraße	5	7	2.677.000	1.303.000	3.980.000
Nikolaiviertel	4	-	600.000	-	600.000
Karl-Marx-Allee II. BA	8	6	2.166.250	3.365.200	5.531.450
Badstraße/Pankstraße	5	8	611.376	8.903.088	9.514.464
Umfeld Spreekanal	3	1	2.212.222	697.491	2.909.713
Berliner Mitte	-	1	-	978.996	978.996
Brunnenstraße Nord	-	2	-	495.021	495.021
Luisenstadt	7	8	6.511.132	5.031.773	11.542.905
Urbanstraße	5	5	3.885.912	3.603.305	7.489.217
Südliche Friedrichstadt	3	1	1.629.000	796.000	2.425.000
Rathausblock	2	3	2.190.059	610.313	2.800.372
Langhansstraße	2	2	234.200	677.733	911.933
Wilmerdorfer Straße	-	4	-	1.010.000	1.010.000
Wilhelmstadt	6	7	2.043.784	4.368.272	6.412.056
Altstadt Spandau	6	6	3.878.000	1.212.000	5.090.000
Zehlendorf-Mitte	-	7	-	1.138.905	1.138.905
Bahnhofsstraße	3	1	2.516.500	4.040.976	6.557.476
Karl-Marx-Straße/ Sonnenallee	9	9	1.839.000	4.434.726	6.273.726
Schillerpromenade	5	4	1.045.000	2.085.000	3.130.000
Dörpfeldstraße	5	3	5.009.826	812.313	5.822.139
Baumschulenstraße/Köpenicker Landstraße	8	8	2.186.996	2.095.502	4.282.498
Helle Mitte	-	4	-	781.209	781.209
Residenzstraße	12	9	5.148.292	3.454.285	8.602.577
Gesamt	107	106	48.496.615	51.895.108	100.391.723
Alle Gebiete Grunderwerb und Dienstleistungen			3.677.289	2.595.687	6.272.976
Gesamt			52.173.904	54.490.795	106.664.699

* Die genannten Fördermittel beinhalten die Mittel der Titel 89371 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Titel 89374 Städtebauförderung Lebendige Zentren und Quartiere.

2.3 Perspektiven

Auch künftig ist es die zentrale Aufgabe des Förderprogramms, die Zentren nicht nur als Orte des Konsums und der Produktion, sondern auch als wichtige Kommunikations- und Identifikationsorte zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Fokussierung des Fördermitteleinsatzes auf Investitionen zur Qualifizierung öffentlicher Frei- und Straßenräume sowie zur Stabilisierung zentrenrelevanter Funktionen und Angebote ist auch weiterhin wichtig, um private Investitionen in Gebäude und deren Nutzungen zu flankieren. Konkrete Standortentwicklungsstrategien, lokale Akteursnetzwerke und ebenso die gut etablierten Gebietsfonds und Kooperationsprojekte unterstützen die Investitionen des Förderprogramms wirkungsvoll.

Die jährlich stattfindenden Zentrendialoge und die Zentrenwerkstätten werden durch einen kontinuierlich größeren Akteurs- und Expertenkreis als wichtige Informations- und Austauschformate genutzt. Im Berichtszeitraum 2024/25 widmeten sich die Veranstaltungen dem Thema Zukunft der Zentren. Diskutiert wurden hier die zentralen Herausforderungen und strategischen Lösungsansätze einer zukunftsfähigen Innenstadt- und Zentrenentwicklung sowie konkrete lokale Handlungsansätze und Prozesse.

Das Jahresthema 2026 widmet sich den Zentren als Orten der Produktion und der Wissensproduktion. Im Fokus des Jahresthemas stehen Bürostandorte und Gewerbehöfe, Hochschulen und Verwaltungsstandorte sowie Pop-Up-, Co-Working- und Makerspaces in den Zentren. Diese sind nicht nur Arbeits- und Lernorte mit zum Teil hoher Nutzungsfrequenz. Sie erhöhen in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft auch die Nachfrage nach gastronomischen und Dienstleistungsangeboten und tragen damit direkt zur Multifunktionalität und Attraktivität der Zentren bei.

3 Nachhaltige Erneuerung

Das Programm Nachhaltige Erneuerung ist auf die Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des demografischen und wirtschaftlichen Wandels sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ausgerichtet. Da das Land Berlin einen steten Bevölkerungszuwachs erfährt, sind vor allem die Qualifizierung der öffentlichen Einrichtungen und die Verbesserung des direkten Wohn- und Arbeitsumfeldes für die wachsende und sich verändernde Bevölkerungsstruktur erforderlich.

3.1 Programmgebiete

Die Festlegung der Fördergebiete erfolgt i.d.R. als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB. Im Berichtszeitraum wurde mit Senatsbeschluss vom 2. September 2025 das Fördergebiet Marzahn-Hellersdorf entlassen. Eine Aufnahme neuer Fördergebiete fand nicht statt. Die Zahl der Fördergebiete beläuft sich daher zum 31.12.2025 auf 15 Gebiete. Diese befinden sich in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Mitte, Pankow, Reinickendorf, Spandau und Tempelhof-Schöneberg. Im aufgehobenen Fördergebiet Marzahn-Hellersdorf werden die bereits bewilligten Einzelmaßnahmen aus Kassenmitteln vorangegangener Programmjahre planmäßig bis zu ihrer Fertigstellung im Jahr 2027 weiter finanziert.

Abb. 7: Übersicht der Programmgebiete 2024/2025

Bezirk	Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohner (12/2025)*	Veränderung ggü. 12/2023 (%)	Durchführungsinstrument
Mitte	Tiergarten-Nordring / Heidestraße	264	18.721	+6,3 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Friedrichshain-Kreuzberg	Friedrichshain West	132	25.540	+3,8 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Pankow	Buch	335	11.362	-0,1 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Prenzlauer Berg	515	103.202	-0,3 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Greifswalder Straße	76	9.954	+0,2 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Charlottenburg-Wilmersdorf	Charlottenburger Norden	525	35.060	+2,3 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Spandau	Falkenhagener Feld	220	23.645	+0,6 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Brunsbütteler Damm / Heerstraße	443	31.857	-0,1 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Haselhorst / Siemensstadt	274	24.857	+4,6 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Tempelhof-Schöneberg	Schöneberg-Südkreuz	183	6.912	+5,5 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Neue Mitte Tempelhof	62	4.701	+1,9 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Marzahn-Hellersdorf	Marzahn-Hellersdorf**	1.897	208.820	+2,0 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Lichtenberg	Neu-Hohenschönhausen	410	59.562	+1,3 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Frankfurter Allee Nord	150	20.204	+1,4 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Reinickendorf	Märkisches Viertel	253	38.673	-0,1 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Umfeld TXL	330	5.250	+2,2 %	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Gesamt	Alle Fördergebiete	6.069	628.320		

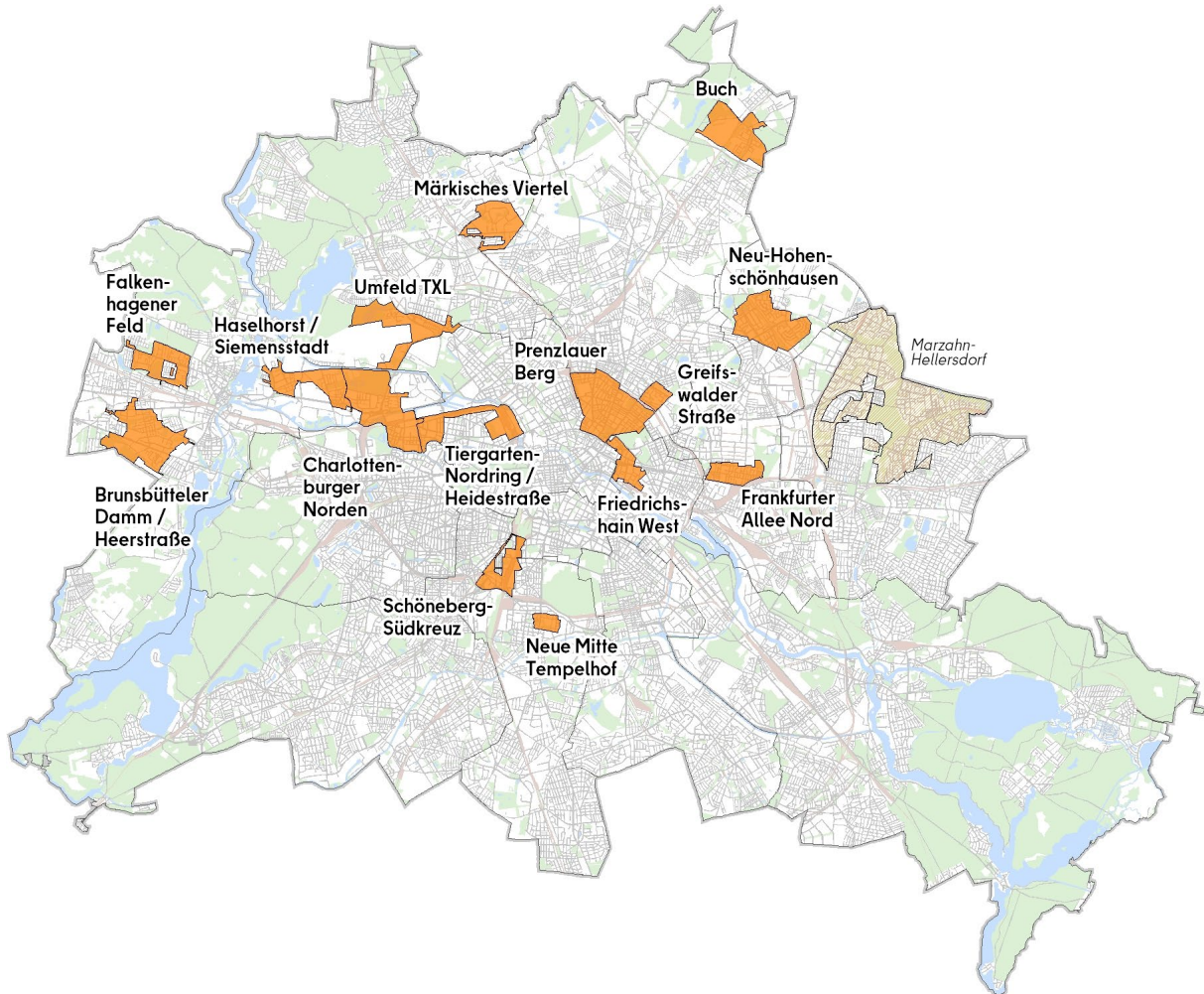
* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

** Das Gebiet wurde im September 2025 aufgehoben

Es ist ein positiver Bevölkerungstrend festzustellen, der sich gegenüber den letzten Jahren verlangsamt hat. Lebten zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 618.932 Menschen in den 16 Fördergebieten, so sind

es zum 31.12.2025 insgesamt 628.320. Dies entspricht einem Zuwachs von 9.388 Menschen bzw. 1,52 %. Bei der Betrachtung der einzelnen Fördergebiete verzeichnen die Gebiete Buch (- 0,1 %), Prenzlauer Berg (-0,3 %), Brunsbütteler Damm (-0,1 %) und das Märkische Viertel (-0,1 %) jeweils eine leichte Abnahme der Bevölkerungszahl. Für alle anderen Gebiete sind Zuwächse zu verzeichnen. Die am stärksten wachsenden Fördergebiete sind Tiergarten-Nordring/Heidestraße (+6,3 % bzw. 1.113 Personen) sowie Schöneberg Südkreuz (+5,5 % bzw. 358 Personen), was auf Neubautätigkeiten im Wohnbausektor zurückzuführen ist.

Abb. 8: Nachhaltige Erneuerung Programmgebiete 2024/2025



© Geoportal Berlin / Nachhaltige Erneuerung

3.2 Förderbilanz 2024/2025

Im Berichtszeitraum 2024/2025 wurden 127 Maßnahmen mit einem Fördervolumen von gut 90 Mio. € bewilligt. Es floss ein erheblicher Teil der Fördermittel in die Anpassung der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, d.h. in Erweiterungen, Neubauten und energetische Sanierungen von Schulen und Kitas. Förderschwerpunkte waren multifunktionale Einrichtungen der sozialen Infrastruktur für unterschiedliche Generationen, Geschlechter und Kulturen wie z.B. das Haus für Familie und Bildung im Förderge-

biet Friedrichshain West oder die Jugendfreizeiteinrichtung Klinka im Fördergebiet Marzahn-Hellersdorf. Das Programm liefert damit insgesamt einen hohen Beitrag, die Versorgung der Quartiere mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und lebenswerten öffentlichen Räumen zu verbessern.

Weiter sichern qualifizierte Grünflächen, Parks und Spielplätze die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner. Als Förderschwerpunkte im Bereich öffentliche Freiräume in den Jahren 2024 und 2025 sind die barrierefreie Neugestaltung des Promenadenbandes im Fördergebiet Greifswalder Straße sowie die Qualifizierung der Werneuchener Wiese im Fördergebiet Prenzlauer Berg für Spiel-, Sport- und Freizeitnutzungen einschließlich einer Schuldrehlscheibe hervorzuheben.

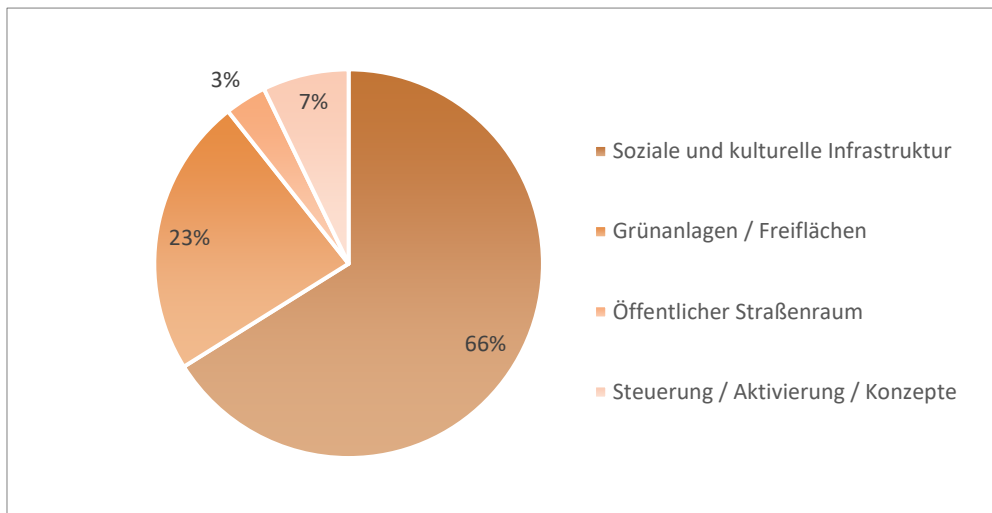
Grundlegend sollen im Programm Nachhaltige Erneuerung Schwerpunkte im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung gesetzt werden. Klimaresiliente Grünanlagen und begrünte Gebäude, die Hitzeinselleffekten entgegenwirken können, Maßnahmen zur Stärkung der Biodiversität und zur Versickerung von Niederschlagswasser, der Einsatz nachwachsender oder natürlicher Baustoffe, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie kreislaufwirtschaftliche Ansätze sind zunehmend in den Einzelmaßnahmen verankert. Ebenso folgt die Umnutzung aufgegebenen Flächen dem Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und leistet damit einen Beitrag zur Ressourceneinsparung.

Abb. 9: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2024/2025

Fördergebiete	Maßnahmen 2024	Maßnahmen 2025	Förderung 2024 in €	Förderung 2025 in €	Summe in €
Tiergarten-Nordring/Heidestraße	5	2	2.594.750	385.820	2.980.570
Friedrichshain West	3	4	4.843.750	6.174.370	11.018.120
Buch	4	4	1.665.250	4.210.820	5.876.070
Prenzlauer Berg*	2	2	3.274.150	400.820	3.674.970
Greifswalder Straße	3	2	5.521.750	1.860.386	7.382.136
Charlottenburger Norden	1	7	218.750	2.687.815	2.906.565
Falkenhagener Feld	2	1	2.180.230	170.820	2.351.050
Brunsbütteler Damm/Heerstraße	5	7	6.689.750	2.047.985	8.737.735
Haselhorst/Siemensstadt	7	5	786.750	1.041.820	1.828.570
Schöneberg-Südkreuz	4	7	1.132.750	6.701.270	7.834.020
Neue Mitte Tempelhof	9	5	1.364.250	4.150.020	5.514.270
Marzahn-Hellersdorf	3	4	4.882.350	3.469.558	8.351.908
Neu-Hohenschönhausen	2	2	1.984.750	2.405.820	4.390.570
Frankfurter Allee Nord	5	5	839.250	851.320	1.690.570
Märkisches Viertel	5	4	3.475.050	4.617.270	8.092.320
Umfeld TXL	3	2	2.743.750	2.717.820	5.461.570
Reserve für Mehrkosten			802.720	1.106.266	1.908.986
Alle Programmgebiete Nachhaltige Erneuerung	63	63	45.000.000	45.000.000	90.000.000
Maßnahmen Zukunft Stadtgrün*	1		481.540		
Gesamtvolumen	64	63	45.481.540	45.000.000	90.481.540

* Zusätzliche Fördermittel aus Ausgaberesten wurden zur Ausfinanzierung von Maßnahmen des Programms Zukunft Stadtgrün aus dem Titel 89371 „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Zukunft Stadtgrün“ herangezogen.

Abb. 10: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2024/2025 (in %)



Schwerpunkte des Fördermitteleinsatzes waren mit 66 % (bzw. rd. 58,2 Mio. €) Investitionen zur Qualifizierung und Erneuerung der sozialen und kulturellen Infrastruktur. 23 % (bzw. rd. 20,5 Mio. €) wurden für Maßnahmen zur Erneuerung und Qualifizierung der öffentlichen Grün- und Freiräume verwendet. Für Straßenumbaumaßnahmen wurden 3 % (bzw. 3,0 Mio. €) der Mittel eingesetzt. Weiterhin wurden vorbereitende und begleitende Maßnahmen in den Fördergebieten (wie z.B. Konzepte, Gutachten und Wettbewerbe zur Vorbereitung von Bauvorhaben, Gebietsfonds, -management) mit 7 % (bzw. 6,3 Mio. €) aus Programmmitteln der Nachhaltigen Erneuerung unterstützt.

Im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum 2022/2023 lässt sich festhalten, dass die Investitionen in die soziale und kulturelle Infrastruktur um vier Prozentpunkte und bei den Grünanlagen um zwei Prozentpunkte gestiegen sind.

3.3 Perspektiven

Die Fördergebiete Prenzlauer Berg, Charlottenburger Norden, Falkenhagener Feld, Schöneberg-Süd-kreuz, Marzahn-Hellersdorf, Neu-Hohenschönhausen, Frankfurter Allee Nord und Märkisches Viertel wurden beendet oder stehen in den nächsten Jahren vor einer Beendigung. Daraus resultiert auch die Notwendigkeit einer Weiterentwicklung der Gebietskulisse im Förderprogramm Nachhaltige Erneuerung. Die Bezirke wurden deshalb im Juli 2024 aufgerufen, bis zum 30.11.2024 Vorschläge für neue Gebietskulissen bei SenStadt einzureichen. Es gingen zwölf Bewerbungen aus zehn Bezirken ein. Acht davon gingen in die engere Auswahl und wurden anhand der vorher kommunizierten Auswahlkriterien bewertet. Es wurden sozio-ökonomische und demografische Kriterien, soziale, klima- und energiebezogene Faktoren, Eigentumsstrukturen sowie Bedarfe der sozialen Infrastruktur bewertet. Eine Jury mit internen und externen Jurorinnen und Juroren erarbeitete im Januar 2025 ein Ranking.

SenStadt hat die Auswahl von vier Gebieten als Untersuchungsräume bestätigt, für die ein ISEK erstellt werden soll:

- Tegel Süd (Reinickendorf)
- Ostseeviertel (Lichtenberg)
- Osloer Straße (Mitte)
- Pankow-Süd (Pankow)

Dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf war bereits 2023 in Aussicht gestellt worden, das Gebiet Marzahn-Süd in die Förderung aufzunehmen. Auch Marzahn-Ost war bereits für die Neuaufnahme in das Programm vorgesehen. Diese gesonderte Entscheidung reflektiert den fachlichen Bedarf an einem weiteren Fördermitteleinsatz in der aufgehobenen überdurchschnittlich großen Gebietskulisse, die sich über die Hälfte des Bezirks und die vollständige Großsiedlung erstreckte.

- Marzahn-Süd (Marzahn-Hellersdorf)
- Marzahn-Ost (Marzahn-Hellersdorf)

Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln ist die Erarbeitung eines gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Die ISEKs müssen durch politischen Beschluss auf Bezirks- und Landesebene bestätigt werden, bevor mit der Vorbereitung und Umsetzung der ersten Bauprojekte begonnen werden kann. Mit der Fertigstellung der ISEKs wird 2026 bzw. im ersten Quartal 2027 gerechnet. Erste Einzelmaßnahmen (Startermaßnahmen) sollen durch die Bezirke bis Ende September 2026 für das Förderprogramm angemeldet werden, um einen Maßnahmenbeginn im Jahr 2027 zu gewährleisten.

In der Bedarfsermittlung zeigen sich leichte Verschiebungen: Durch den erfolgreichen Ausbau von Kitaplätzen und demografische Veränderungen sinkt berlinweit der Bedarf an zusätzlichen Betreuungseinrichtungen, während Maßnahmen der Klimaanpassung weiter an Bedeutung gewinnen. Großprojekte mit einem Finanzbedarf von deutlich über 10 Mio. Euro stellen eine besondere Herausforderung für die Programmumsetzung dar. Bei einzelnen Projekten kann gegebenenfalls eine Mitfinanzierung über das Programm Europa im Quartier² erfolgen. Dies ermöglicht die Umsetzung komplexer, für die städtebauliche Entwicklung strategisch bedeutsamer Investitionen.

Im Zuge des Aufwuchses der Städtebauförderung steht eine erneute Weiterentwicklung der Förderkulisse an. Während die o.g. acht der bislang 16 Gebiete mit dem Programmjahr 2025, 2026 und 2027 auslaufen, sollen im Anschluss an den ISEK-Prozess die sechs neuen Fördergebiete beschlossen werden. Da perspektivisch weitere Fördergebiete dem Ende der Förderdauer von 15 Programmjahren entgegenstreben, ist eine weitere Veränderung der Förderkulisse in den nächsten Jahren absehbar.

² s. Kapitel 10 dieses Berichts

4 Sozialer Zusammenhalt

Das Programm Sozialer Zusammenhalt zielt auf die Stabilisierung und Aufwertung von Stadtteilen, die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden Menschen vor erheblichen sozialen Herausforderungen stehen. Das Programm Sozialer Zusammenhalt hat eine integrierte Verfahrensstruktur; diese beruht einerseits auf dem breiten Förderansatz, der bauliche und soziointegrative Maßnahmen zusammenführt, andererseits auf besonderen Beteiligungs- und Verfahrensregelungen. Das Berliner Quartiersmanagement (QM) ist das berlinspezifische Umsetzungsinstrument des Städtebauförderprogramms Sozialer Zusammenhalt.

4.1 Programmgebiete

Die aktuelle Förderkulisse Sozialer Zusammenhalt umfasst zum 31.12.2025 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 Gebietsstabilisierung abzuschließen. In den Gebieten Gropiusstadt (Neukölln) und Märkisches Viertel (Reinickendorf) wird modellhaft erprobt, ob und wie das Programm Sozialer Zusammenhalt in größeren Räumen eingesetzt werden kann. Das Instrument Quartiersmanagement (QM) ist hier auf Kernbereiche innerhalb der Gesamtmaßnahmen Sozialer Zusammenhalt beschränkt.

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*

Indikator	Spanne aller Gebiete	Durchschnitt aller Gebiete	Durchschnitt Berlin
Anteil der Transfereinkommensbezieher	17,6 % bis 47,1 %	25,3 %	14,3 %
Anteil der Arbeitslosen	4,6 % bis 13,2 %	7,7 %	4,9 %
Anteil der Migrantinnen und Migranten	27,7 % bis 79,5 %	59,6 %	41,1 %

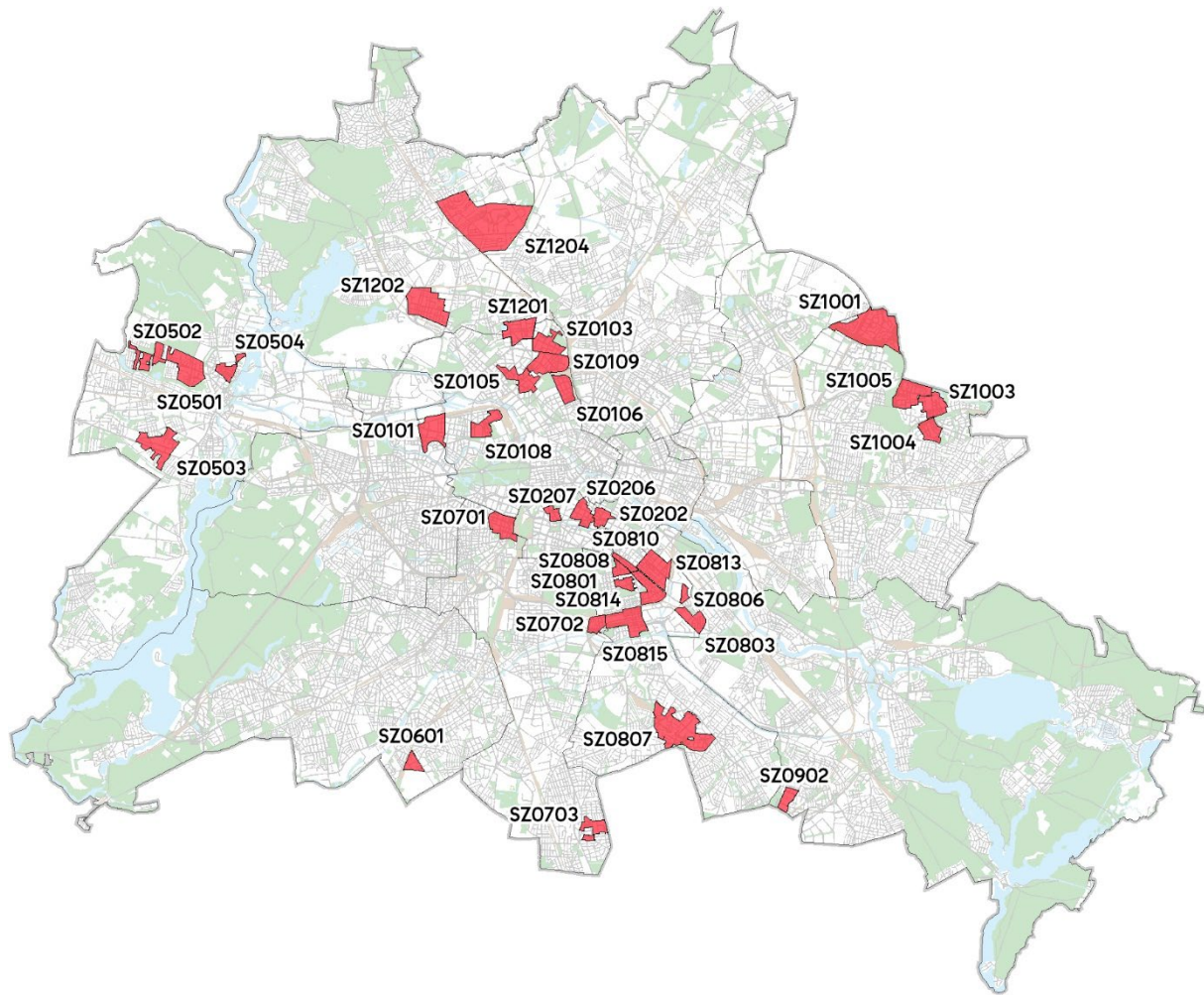
* jeweils bezogen auf die gesamte Gebietsbevölkerung; Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2024.

Abb. 12: Übersicht der Programmgebiete 2024/2025

Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohner (12/2024)	Veränderung zu 12/2023	Durchführungs-instrument
Mitte				
Beusselstraße	102,9	10.694	+1,40 %	§ 171e BauGB
Soldiner Straße/Wollankstraße	71,1	18.422	-1,36 %	§ 171e BauGB
Reinickendorfer Straße/Pankstraße	74,8	17.665	-0,34 %	§ 171e BauGB
Brunnenstraße	57,3	13.166	-0,66 %	§ 171e BauGB
Moabit-Ost	64,3	11.692	-1,29 %	§ 171e BauGB
Badstraße	98,8	17.173	-0,28 %	§ 171e BauGB
Friedrichshain-Kreuzberg				
Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße	38,1	7.831	-1,53 %	§ 171e BauGB
Wassertorplatz	57,7	9.485	-2,21 %	§ 171e BauGB
Mehringplatz	24,6	5.350	-0,56 %	§ 171e BauGB
Spandau				
Falkenhagener Feld Ost	122,8	19.610	+1,01 %	§ 171e BauGB
Falkenhagener Feld West	65,1	10.800	+0,84 %	§ 171e BauGB
Heerstraße	116,2	20.029	+0,50 %	§ 171e BauGB
Spandauer Neustadt	43,2	10.632	-1,27 %	§ 171e BauGB
Steglitz-Zehlendorf				
Thermometersiedlung	31,8	4.539	-0,83 %	§ 171e BauGB
Tempelhof-Schöneberg				
Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark	80,3	17.055	+0,45 %	§ 171e BauGB
Germaniagarten	37,1	3.671	-1,05 %	§ 171e BauGB
Nahariyastraße	49,8	7.183	+5,17 %	§ 171e BauGB
Neukölln				
Rollbergsiedlung	28,8	5.622	-1,59 %	§ 171e BauGB
Sonnenallee/High-Deck-Siedlung	55,3	8.207	-0,76 %	§ 171e BauGB
Dammwegsiedlung	15,3	4.237	-0,66 %	§ 171e BauGB
Gropiusstadt	230,3	36.805	+1,98 %	§ 171e BauGB
Flughafenstraße	25,3	8.246	-1,46 %	§ 171e BauGB
Donaustraße-Nord	22,4	7.930	-1,48 %	§ 171e BauGB
Harzer Straße	110,7	21.123	-0,95 %	§ 171e BauGB
Rixdorf	77	20.272	-0,41 %	§ 171e BauGB
Glasower Straße	110,6	18.909	+1,73 %	§ 171e BauGB
Treptow-Köpenick				
Kosmosviertel	37,6	6.013	+0,72 %	§ 171e BauGB

Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohner (12/2024)	Veränderung zu 12/2023	Durchführungs- instrument
Marzahn-Hellersdorf				
Marzahn-Nord	250,2	24.657	-0,17 %	§ 171e BauGB
Hellersdorfer Promenade	72,8	13.744	+0,45 %	§ 171e BauGB
Boulevard Kastanienallee	55,5	6.241	+0,21 %	§ 171e BauGB
Alte Hellersdorfer Straße	107,5	15.382	+0,95 %	§ 171e BauGB
Reinickendorf				
Letteplatz	87,4	12.697	+0,80 %	§ 171e BauGB
Klixstraße/Auguste-Viktoria-Allee	159,3	23.429	+1,31 %	§ 171e BauGB
Märkisches Viertel	478,4	50.658	+0,65 %	§ 171e BauGB
Programmgebiete gesamt (34)	3.060	489.169		

Abb. 13: Sozialer Zusammenhalt Programmgebiete 2024/2025



© Geoportal Berlin / Sozialer Zusammenhalt

SZ0101	Beusselstraße	SZ0504	Spandauer Neustadt	SZ0814	Rixdorf
SZ0103	Soldiner Straße/Wollankstraße	SZ0601	Thermometersiedlung	SZ0815	Glasower Straße
SZ0105	Reinickendorfer Straße/Pankstraße	SZ0701	Bülowsstraße/Wohnen am Kleistpark	SZ0902	Kosmosviertel
SZ0106	Brunnenstraße	SZ0702	Germaniagarten	SZ1001	Marzahn-Nord
SZ0108	Moabit-Ost	SZ0703	Nahariyastraße	SZ1003	Hellersdorfer Promenade
SZ0109	Badstraße	SZ0801	Rollbergsiedlung	SZ1004	Boulevard Kastanienallee
SZ0202	Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße	SZ0803	Sonnenallee/High-Deck-Siedlung	SZ1005	Alte Hellersdorfer Straße
SZ0206	Wassertorplatz	SZ0806	Dammwegsiedlung	SZ1201	Letteplatz
SZ0207	Mehringplatz	SZ0807	Gropiusstadt (mit QM Gropiusstadt Nord)	SZ1202	Klixstraße/Auguste-Viktoria-Allee
SZ0501	Falkenhagener Feld Ost	SZ0808	Flughafenstraße	SZ1204	Märkisches Viertel (mit QM Titiseestraße)
SZ0502	Falkenhagener Feld West	SZ0810	Donaustraße-Nord		
SZ0503	Heerstraße	SZ0813	Harzer Straße		

4.2 Förderbilanz 2024/2025

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

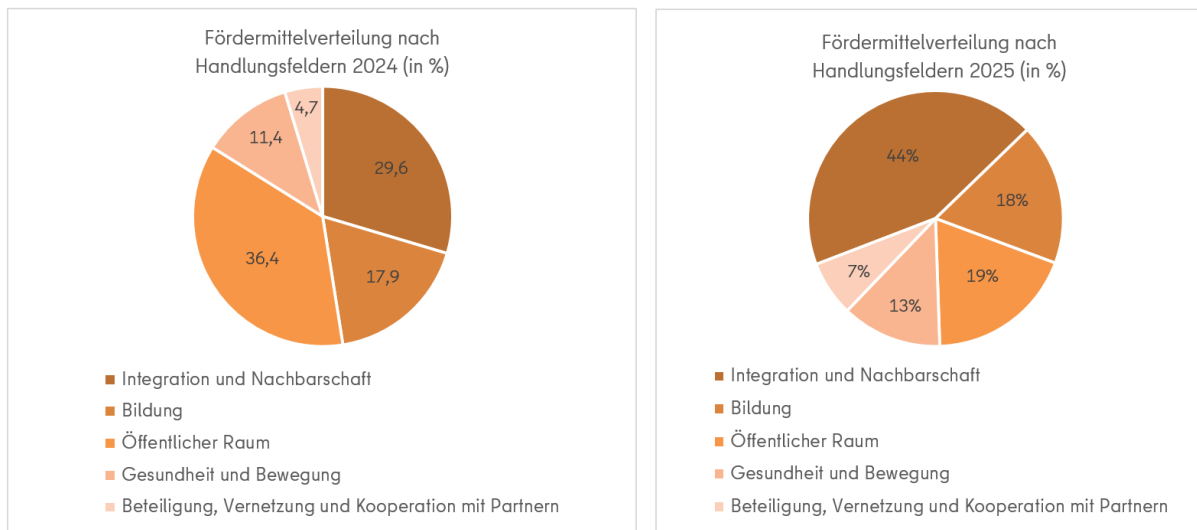
- die Lebensbedingungen und -perspektiven der Bewohnerschaft eines Stadtteils zu verbessern,
- das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier zu stärken (Gemeinwesenorientierung) und
- mehr Verantwortungsbewusstsein für das Zusammenleben im Quartier zu fördern (Gemeinsinn).

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 und gestärkt. 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 SenStadt arbeitet hierbei eng mit den anderen betroffenen Ressorts zusammen, um ein abgestimmtes und gebündeltes Handeln in den Quartieren zu ermöglichen.

Abb. 14: Fördermittelverteilung nach Handlungsfeldern 2024/2025 (in %)



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 Stadtteilebene.

Beteiligung

Die Beteiligung der lokalen Bürgerschaft ist ein wesentliches Querschnittsziel des Berliner Quartiersmanagements. 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 Zusammenhalt 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.

Projektfonds (mind. 5.000 € pro Maßnahme): Finanzierung von nachhaltigen und strukturfördernden 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. Alle Gebiete des Förderprogramms Sozialer Zusammenhalt liegen in den Handlungsräumen der GI.³

Abb. 15: Programmmittelverteilung Sozialer Zusammenhalt 2024/2025 (in €)

Fonds/Mittel	Fördermittel 2024	Fördermittel 2025
Aktionsfonds	341.000	574.000
Projektfonds	9.136.850	7.827.000
Baufonds	16.724.550	17.170.993
Gemeinschaftsprojekte der GI in Gebieten des Programms Sozialer Zusammenhalts	1.797.600	2.146.300
Programmdienstleistungen	0	281.707
Sozialer Zusammenhalt gesamt	28.000.000	28.000.000
weitere Finanzierungen in Programmgebieten:		
Mittel für QM-Teams	8.418.474	8.536.742
Maßnahmen Zukunft Stadtgrün*	2.363.608	415.610
Gesamtvolumen	38.782.082	36.952.352

* Zusätzliche Fördermittel aus Ausgaberesten zur Ausfinanzierung von Maßnahmen des Programms Zukunft Stadtgrün aus dem Titel 89371 „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Zukunft Stadtgrün“.

Beendigung

Das Programm Sozialer Zusammenhalt mit dem Berliner Quartiersmanagement hat sich als Instrument zur Stabilisierung benachteiligter Quartiere bewährt und soll weiterhin in Berlin zum Einsatz kommen. Es ist jedoch als zeitlich begrenzte Intervention angelegt mit dem Ziel, die Städtebauförderung in den Gebieten nach erfolgter Stabilisierung und erfolgtem Aufbau selbsttragender Strukturen zu beenden. Die Förderdauer ist auf 15 Programmjahre begrenzt.

Zum 31.12.2027 wird die Förderung in 19 Programmgebieten Sozialer Zusammenhalt beendet. Derzeit befinden sich die Quartiersverfahren in der dreijährigen Überleitungsphase (01.01.2025-31.12.2027). Der Fokus liegt dabei auf der Stabilisierung aufgebauter Netzwerke, der Überführung des Quartiersrates in ein Bürgergremium, der Verstetigung von Leuchtturmprojekten und der Fertigstellung letzter baulicher Maßnahmen. Die Quartiersmanagement-Teams sind während der Überlei-

³ s. Kapitel 5 dieses Berichts

tungsphase im bisherigen Umfang in den Quartieren präsent. Sie haben im Jahr 2024/2025 Abschlusspläne erarbeitet. Auf deren Grundlage wurden bzw. werden, soweit für die Beendigung erforderlich, aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt Mittel für die Durchführung von Projekten und Maßnahmen bereitgestellt. Letztes reguläres Programmjahr für die Gebiete war 2025.

4.3 Perspektiven

Um die im Rahmen der Gesamtmaßnahmen Sozialer Zusammenhalt aufgebauten Strukturen in den 19 Beendigungsgebieten nachhaltig zu sichern, werden durch die SenStadt mit dem bereits erprobten Instrument der „Stadtteilkoordination Plus“ und dem neuen „QM light“ ab 2028 zwei Formen der Nachsorge getroffen.

Mit der Kulissenanpassung 2027/2028 werden zum 1. Januar 2028 elf neue Fördergebiete des Sozialen Zusammenhalts gemäß § 171e BauGB (Maßnahmen der Sozialen Stadt) aufgenommen: Nauener Platz (Mitte), Südpankepark (Mitte), Askanischer Platz (Friedrichshain-Kreuzberg), Paul-Hertz-Siedlung (Charlottenburg-Wilmersdorf), Neustadt West (Spandau), Georg-Ramin-Siedlung (Spandau), Tirschenreuther Ring (Tempelhof-Schöneberg), Britz Nord (Neukölln), Britz Süd (Neukölln), Böhlener Straße (Marzahn-Hellersdorf) und Hausotterplatz (Reinickendorf).

5 Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere

Seit 2018 arbeiten die Berliner Senatsverwaltungen ressortübergreifend für die Stärkung sozial benachteiligter Quartiere im Rahmen der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative (GI) zusammen. Ziel ist die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen und -chancen in Berlin durch die Sicherstellung einer leistungsfähigen sozialen Infrastruktur sowie nachhaltiger öffentlicher Dienstleistungen und sozio-integrativer Angebote in sozial benachteiligten Quartieren. Die Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative wirkt explizit in Quartieren mit einer hohen Konzentration sozial benachteiligter Bewohnerinnen und Bewohner. Sie flankiert die Umsetzung des Programms Sozialer Zusammenhalt mit zielgruppen- oder ressortspezifischen Angeboten.

Dafür bündelt sie additiv Fördermittel anderer Ressorts, um auf die multiplen Herausforderungen in den Quartieren einzugehen. Der sozialräumliche Aspekt in den Aktivitäten der Senatsverwaltungen wird gestärkt und gemeinsame Ziele und Maßnahmen werden entwickelt. Durch die Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative finden sozio-integrative Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen integrierten Quartiersentwicklung so eine dauerhafte Verankerung im Landeshaushalt. Die Berliner Senatsverwaltungen haben bislang 30 Programme und andere Finanzierungen als Ressortbeiträge festgelegt, die durch ein koordiniertes Vorgehen effizienter in den 13 vereinbarten Handlungsräumen eingesetzt werden. Alle Kulissen des Programms Sozialer Zusammenhalt befinden sich in den GI-Handlungsräumen. Die Handlungsräume werden unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen, unter anderem im Monitoring Soziale Stadtentwicklung, angepasst. Darüber hinaus werden weitere kleinräumige Daten der Senatsverwaltungen berücksichtigt.

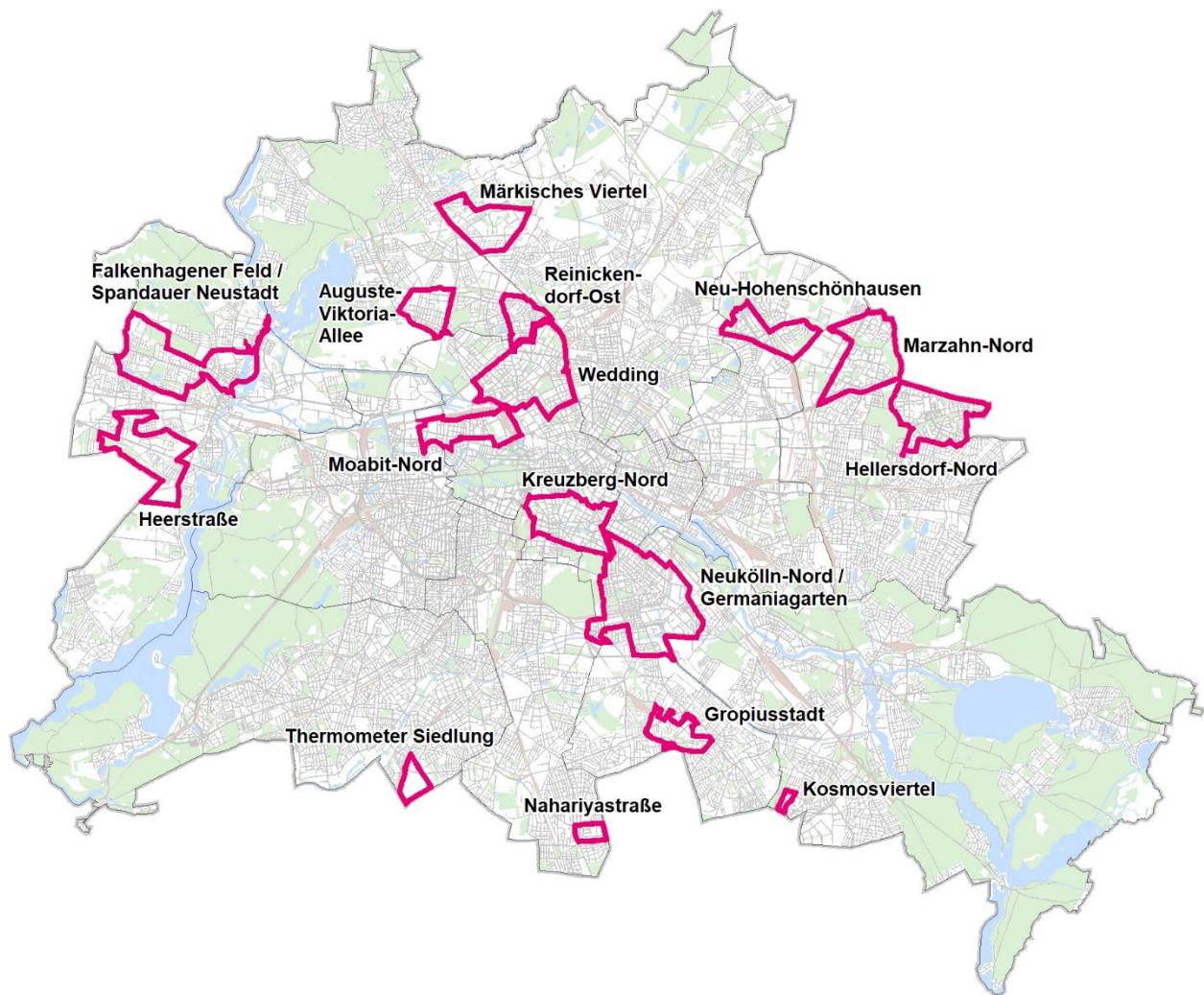
Der Ansatz der GI soll weiter verfestigt und ausgebaut werden. Dies umfasst die kontinuierliche fachliche Abstimmung und Verzahnung der Ressortbeiträge und Programmatiken der beteiligten Senatsverwaltungen, die konzeptionelle und finanzielle Weiterentwicklung der bestehenden sowie die Festlegung neuer Ressortbeiträge. Der ressortübergreifende Ansatz wird von SenStadt durch die Bereitstellung finanzieller Mittel für Baumaßnahmen (Programm Soziale Infrastrukturmaßnahmen in Quartieren auch außerhalb von Städtebaufördergebieten)⁴ und sozio-integrative Projekte (beides Kapitel 1240, Titel 89369) unterstützt. Ebenso werden Mittel der EU sowie ergänzende Landes- und Bundesmittel zur Kofinanzierung im Rahmen des Programms Europa im Quartier eingesetzt.⁵

Eingesetzt werden die Mittel in den 13 Handlungsräumen der Gemeinschaftsinitiative.

⁴ s. Kapitel 11 dieses Berichts.

⁵ s. Kapitel 10 dieses Berichts.

Abb. 16: Handlungsräume der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative 2024/2025



© Geoportal Berlin / Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative

Die Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative ist eine wertvolle Unterstützung zur zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt und zur nachhaltigen Stärkung sozial benachteiligter Quartiere über das Förderende hinaus.

6 BENN – Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften

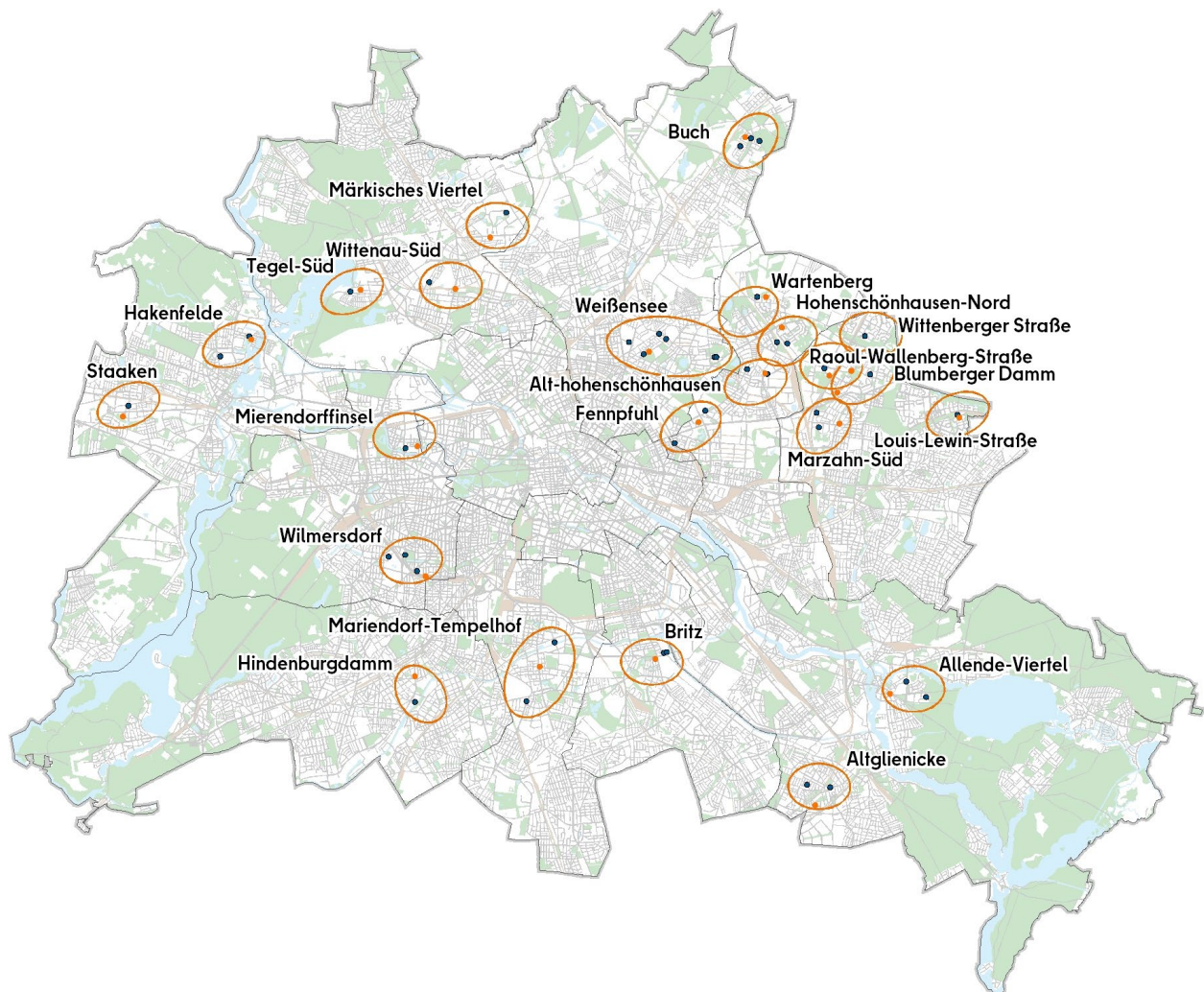
Das Programm BENN – Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften startete 2017 mit elf Gebieten. 2022 wurden 16 BENN-Gebiete gefördert und seit 2023 gibt es berlinweit 23 BENN-Gebiete.

6.1 Programmstandorte

Die BENN-Gebiete befinden sich in der Umgebung großer Flüchtlingsunterkünfte und sind durch eine hohe Anzahl Geflüchteter im Gebiet, Konflikte in der Nachbarschaft und geringe Wahlbeteiligung gekennzeichnet.

In 2024 und 2025 wurde das Programm in insgesamt 23 Gebieten durchgeführt, die sich auf 10 Berliner Bezirke verteilen. Die Finanzierung erfolgt aus Landesmitteln.

Abb. 17: BENN – Karte der Programmgebiete am 31.12.2025⁶



© Geoportal Berlin / BENN-Standorte

⁶ Die gelben Punkte stellen Vor-Ort-Büros, die blauen Punkte Unterkünfte für geflüchtete Menschen dar.

6.2 Förderbilanz 2024/2025

Ziel des Programms BENN ist die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und die Förderung der Integration im Quartier. Dieses Ziel soll durch Aktionen und Maßnahmen im Rahmen der Handlungsfelder Begegnung und aktives Miteinander, Empowerment und Beteiligung, Kommunikation und Dialog sowie Netzwerkarbeit und Quartiersentwicklung erreicht werden.

Den Vor-Ort-Teams wurden Sachmittel zur Verfügung gestellt, die zur Förderung der genannten Ziele dienen. Das Programm wird in enger Kooperation mit dem jeweiligen Bezirk durchgeführt. Durch eine interne Wirkungsanalyse werden Effekte gemessen.

Das Programm sollte ursprünglich Ende 2021 auslaufen. Aufgrund seiner erfolgreichen Bilanz und der weiter anhaltenden Zuwanderung nach Berlin ist es bis Ende 2028 verlängert worden.

Abb. 18: Bilanz Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2024/2025 (in €)

Mittel für...	Mittelvolumen 2024	Mittelvolumen 2025
Programmdienstleistungen (BENN-Teams)	5.140.000	5.320.000
Sachmittel	630.000	630.000
Mietkosten Vor-Ort-Büros	270.000	300.000
Gesamtvolumen	6.040.000	6.250.000

6.3 Perspektiven

Das Programm ist auf einen Zeitraum bis 31.12.2028 angelegt. Vor Auslaufen wird geprüft, ob bzw. in welchen Gebieten eine Unterstützung weiterhin erforderlich ist.

7 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 konnten Einrichtungen wie Stadtteilzentren, Bibliotheken, Kinder- und Jugendclubs oder auch Grün-, Sport-, Spiel- und Freiflächen erneuert oder erweitert werden. Ebenfalls trug der Einsatz von Integrationsmanagements dazu bei.

Zu den im Berichtszeitraum fertiggestellten Bauprojekten zählen der Ersatzneubau des Jugendclubs NW80 (Neukölln) und die Begegnungsstätte SonnenAtrium als Erweiterungsbau der Kita Sonnenschein (Treptow-Köpenick).

8 Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten

Der Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten ergänzte die Städtebauförderung von 2020 bis 2022 und unterstützte bei einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung. Sportstätten spielen als Teil der sozialen Infrastruktur vor Ort eine besonders wichtige Rolle. Der Investitionspakt verfolgte 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.

Bis Ende 2025 konnten fünf Projekte fertiggestellt werden, darunter der Neubau des Sportbandes am Hans-Zoschke-Stadion (Lichtenberg). Die vier weiteren fertiggestellten Projekte liegen allesamt in Marzahn-Hellersdorf: der Bau der Rundlaufbahn Zirkus Maximus um den Beerenpfehlgraben als Teil des Aktivparks Hellersdorf, der Bau eines Cricket-Übungsfeldes, der Ersatzneubau der Skateanlage nahe dem Liberty Park sowie der Bau eines Pumptracks im Liberty Park.

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.

Im Berichtszeitraum wurden durch die SenStadt sieben Projekte aus den Jahren 2016-2021 betreut und teilweise finanziert. Im Jahr 2024 konnten zwei Projekte erfolgreich abgeschlossen werden: Real-labor Radbahn sowie Öffentliches Zentrum für Sprache und Bewegung am Campus Efeuweg.

10 Europa im Quartier

Das Programm Europa im Quartier (EQ) wird aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) finanziert und ist damit Bestandteil der Kohäsionspolitik der Europäischen Union. Ziel der Kohäsionspolitik ist es, die in Artikel 174 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) verankerten Zielsetzungen – die Reduzierung regionaler und nationaler Entwicklungsunterschiede sowie die Förderung des wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhaltes innerhalb der Europäischen Union (EU) – zu verwirklichen.

Berlin stehen in der aktuellen EU-Förderperiode 2021-2027 insgesamt 680 Mio. € aus dem EFRE zur Verfügung. Grundlage der Förderung in Berlin ist das von der Europäischen Kommission genehmigte Berliner EFRE-Programm. Dieses beschreibt Förderstrategien, Maßnahmen und Ziele, die Berlin mit Hilfe des EFRE in der laufenden Förderperiode umsetzen will. In Berlin sind die EFRE-Mittel auf fünf Prioritäten ausgerichtet, die neun spezifische Ziele verfolgen. EQ ist der Priorität 4 Integrierte städtische Entwicklung zugeordnet. Übergreifendes Ziel dieser Priorität ist die Stabilisierung sozial benachteiligter Quartiere und die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

Die Umsetzung von EQ erfolgt im Rahmen der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative (GI) zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere. Innerhalb dieser gemeinsam mit weiteren Senatsverwaltungen umgesetzten Initiative zur integrierten Bearbeitung sozialer Herausforderungen stellt EQ den größten, sich auf sämtliche GI-Handlungsräume erstreckenden, investiven Ressortbeitrag dar.

10.1 Finanzierungsübersicht

EQ verfügt in der Förderperiode 2021 bis 2027 über eine Mittelausstattung in Höhe von 75 Mio. € aus dem EFRE. Einschließlich der zu erbringenden Kofinanzierung (60 %) aus Bundes-, Landes- oder privaten Mitteln erlangt das Programm ein Gesamtinvestitionsvolumen von 187,5 Mio. € und stellt damit das mit Abstand größte Vorhaben des aktuellen Berliner EFRE-Programms im Bereich der integrierten städtischen Entwicklung dar. EQ kommt insbesondere in Ergänzung zur nationalen Städtebauförderung zum Einsatz und konzentriert sich auf die Umsetzung größerer Vorhaben. Die zur Durchführung des Programms seitens SenStadt benötigten Mittel werden im Titel 1240/89375 etatisiert.

Abb. 19: Aktuelle Finanzplanung der EFRE-Mittel im Programm Europa im Quartier für 2025-2029 in €

Jahr	EFRE-Anteil in €
2025	15.463.666
2026	18.786.023
2027	18.419.770
2028	14.868.127
2029	7.462.414
gesamt	75.000.000

Die finanzielle Planung zur Programmdurchführung unterliegt einer fortlaufend dynamischen Entwicklung, die insbesondere auf Verzögerungen bei der Bewilligung des Berliner EFRE-Programms, haushaltspolitischen Entwicklungen des Landes Berlin sowie Verzögerungen in der Umsetzung der geförderten Maßnahmen zurückzuführen ist.

10.2 Förderkulisse

In der laufenden EU-Förderperiode 2021-2027 erfolgt die Förderung im Programm EQ innerhalb der 13 per Senatsbeschluss festgelegten Handlungsräume der GI.⁷

Fördertechnische Voraussetzung und inhaltliche Grundlage der Förderung sind die jeweiligen integrierten Konzepte dieser Handlungsräume. Die zu fördernden Maßnahmen bzw. der sich ergebende Bedarf der Förderung sind aus dem jeweiligen GI-Handlungskonzept abzuleiten.

10.3 Förderprojekte

Die Förderung erfolgt als Projektförderung. Bauliche Maßnahmen werden dabei ab einem Gesamtkostenumfang von 500.000 € gefördert; sozio-integrative Projekte ab 100.000 € Gesamtkosten. Kombinationsprojekte mit baulichen und sozio-integrativen Projektbestandteilen sind ebenfalls möglich. Der Schwerpunkt der EQ-Förderung liegt auf der Anpassung der sozialen Infrastruktur, der Erweiterung oder Schaffung von ergänzenden Bildungsangeboten sowie in der Unterstützung des Zugangs zu Bildung und sozialen Angeboten.

Die Projektauswahl erfolgt grundsätzlich im Rahmen jährlich stattfindender Projektaufrufe. Die jeweiligen Aufrufe werden auf der Internetseite des EQ-Programms unter <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/programme/europa-im-quartier-eq/> veröffentlicht; dort wird zugleich über die Ergebnisse der Projektauswahl informiert. Hinweise auf geplante Projektaufrufe erfolgen darüber hinaus regelmäßig über die Internetpräsenz der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe.

10.4 Perspektiven

Als Instrument der integrierten Stadtentwicklung kommt die EFRE-Förderung in Berlin bereits seit dem Jahr 2000 zum Einsatz und blickt heute auf eine entsprechend langjährige Tradition zurück. In den letzten 25 Jahren konnten über 400 Mio. € aus reinen EFRE-Mitteln für die integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung bereitgestellt und zahlreiche Leuchtturmprojekte zur Stärkung der sozial benachteiligten Quartiere Berlins umgesetzt werden. Ohne die komplementäre Finanzierung aus Mitteln des EFRE wäre der Strukturwandel, der sich in den Berliner Fördergebieten in den vergangenen Jahren vollzogen hat, so nicht möglich gewesen. Mit dem aktuellen EQ-Programm der SenStadt wird diese Erfolgsgeschichte fortgeführt.

Gegenüber der Europäischen Kommission wurde EQ als Big Point Project (BPP), als Vorhaben von besonderer strategischer Bedeutung zur Erreichung der Programmziele des EFRE, gemeldet. Die über

⁷ s. Kapitel 5, Abbildung 16 dieses Berichts.

EQ finanzierten Projekte stehen damit stellvertretend für die Gesamtheit der geförderten Vorhaben und sollen so den Erfolg und die Wirkungen des Berliner EFRE-Programms sichtbar machen.

Durch die gezielte Förderung zentraler Ankerprojekte leistet die EFRE-Förderung im Bereich der integrierten Stadtentwicklung einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung sozial benachteiligter Quartiere Berlins, da zahlreiche der geförderten Maßnahmen ohne die Unterstützung aus dem EFRE in dieser Form nicht umgesetzt werden könnten. Von besonderer Relevanz erweist sich hierbei die langjährige und erfolgreiche Kooperation zwischen dem EFRE und der nationalen Städtebauförderung.

Aktuell laufen die Verhandlungen zur EU-Förderperiode 2028-2034. Die Entwürfe zum nächsten Mehrjährigen Finanzrahmen 2028-2034 der EU sehen einen deutlichen Rückgang der Mittelausstattung für die Kohäsionspolitik vor. Für Metropolregionen wie Berlin, denen eine zentrale Rolle bei der Stärkung des nationalen wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhaltes zufällt, sind größtmögliche finanzielle Handlungsspielräume für Interventionen im Bereich der nachhaltigen Gebietsentwicklung von entscheidender Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sollen die Belange Berlins frühzeitig und umfassend in den Diskurs mit maßgeblichen Entscheidungsträgern eingebracht werden, um auch unter den Bedingungen rückläufiger Mittelverfügbarkeiten bestmögliche Konditionen für die nachhaltige Stadtentwicklung in der EU-Förderperiode 2028-2034 zu sichern.

11 Soziale Infrastrukturmaßnahmen in Quartieren auch außerhalb von Städtebaufördergebieten

Im Kontext der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere (GI) wird durch die SenStadt seit 2021 das Landesprogramm Soziale Infrastrukturmaßnahmen in Quartieren auch außerhalb von Städtebaufördergebieten (Soziale Infrastrukturmaßnahmen) ergänzend zum Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt umgesetzt. Das Landesprogramm stellt einen Ressortbeitrag der SenStadt dar, der in Kooperation mit anderen Senatsverwaltungen umgesetzt wird.

Mit dem Programm werden prioritär bauliche Maßnahmen gefördert, die dem ressortübergreifenden Charakter der Gemeinschaftsinitiative entsprechen und intelligente Lösungen für Mehrfachnutzungen ermöglichen. Die Mittel sollen vorrangig für Investitionen zum Neubau, zur Erweiterung oder zum Ausbau bzw. zur Qualifizierung von Infrastruktureinrichtungen eingesetzt werden.

11.1 Förderkulisse

Die Mittel werden schwerpunktmäßig in den Handlungsräumen der GI eingesetzt.⁸ Im Einzelfall werden auch Maßnahmen außerhalb der GI-Handlungsräume finanziert, wenn sie einen Bezug zu sozial benachteiligten Quartieren aufweisen (z.B. verstetigte QM-Gebiete oder BENN-Standorte).

11.2 Förderbilanz 2024/2025

Für die Programmjahre 2024/2025 wurden Mittel in Höhe von 15.080.000 € zur Verfügung gestellt (Kapitel 1240, Titel 89369). Damit werden 24 Maßnahmen im Zeitraum bis 2027 finanziert.

11.3 Perspektiven

Das Landesprogramm im Rahmen der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative (GI) bewährt sich weiterhin. Die Kombination aus Baumitteln der SenStadt mit den sozio-integrativen Landesprogrammen der anderen beteiligten Häuser adressiert wichtige Handlungsbedarfe in sozial benachteiligten Quartieren ganzheitlich und nachhaltig. Die Sozialen Infrastrukturmaßnahmen stärken zudem die gelebte ressortübergreifende Kooperation im Rahmen der GI.

Im Doppelhaushalt 2026/2027 werden für das Programm und Kooperationsprojekte 24 Mio. € (Kassenjahre 2026–2031) bereitgestellt. Die Auswahl der zu fördernden Projekte erfolgt im Verlauf des Jahres 2026.

⁸ s. Kapitel 5 dieses Berichts.

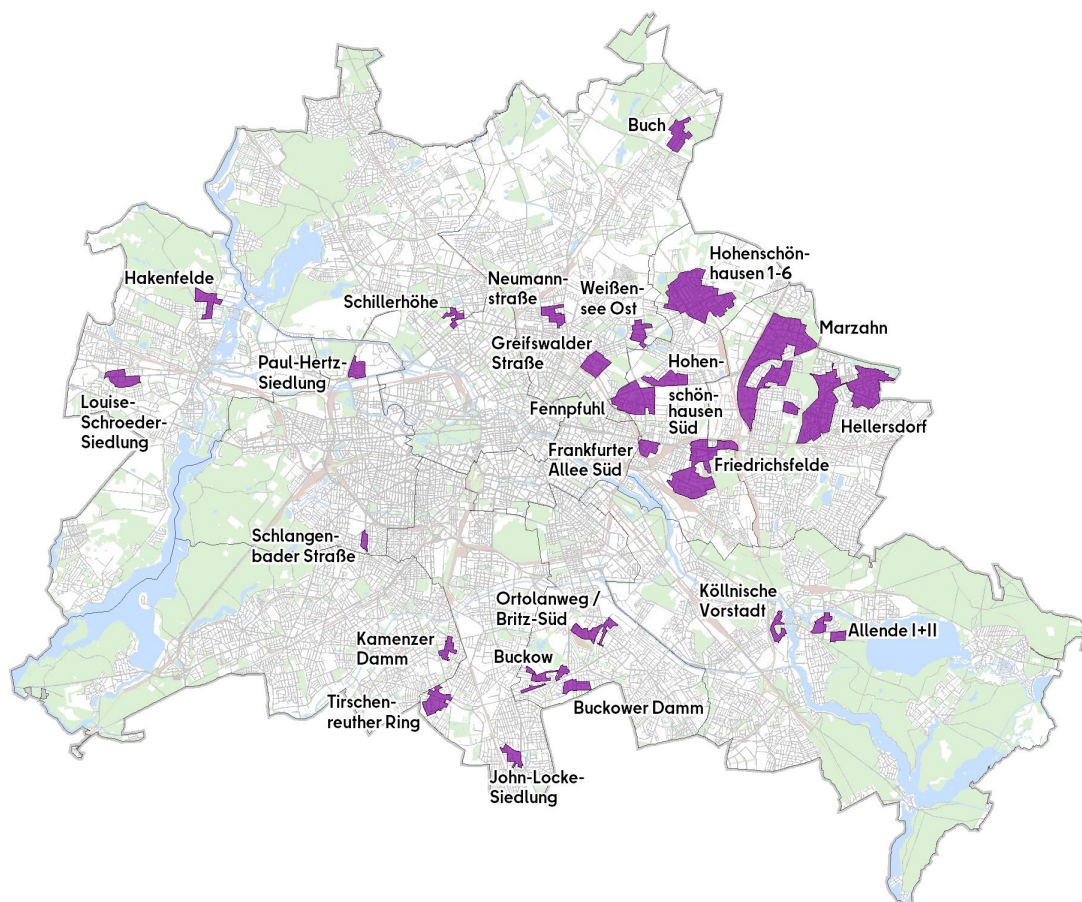
12 Stärkung Berliner Großsiedlungen

Das im Jahr 2020 gestartete Landesprogramm Stärkung Berliner Großsiedlungen zielt darauf ab, den nachbarschaftlichen Zusammenhalt durch Unterstützung der lokalen nachbarschaftlichen Strukturen und Angebote sowie Engagement und Ermöglichen von Begegnung und Kommunikation zu fördern und zu stärken. Dafür werden insbesondere sozio-integrative Projekte in den Großsiedlungen sowie die Koordination vor Ort bzw. deren Unterstützung finanziert. Es können Maßnahmen in 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.

12.1 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. 20: Stärkung Berliner Großsiedlungen, Programmkulisse 2024/2025



12.2 Förderbilanz 2024/2025

Im Berichtszeitraum wurden 8,2 Mio. € Landesmittel zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

12.3 Perspektiven

Die Durchführung des Landesprogramms Stärkung Berliner Großsiedlungen ist vorerst bis 2027 im Haushalt eingeplant. Dafür werden in 2026 Ausgaben von 4,1 Mio. € und in 2027 Ausgaben von 3,5 Mio. € veranschlagt. Eine Fortführung wird angestrebt.

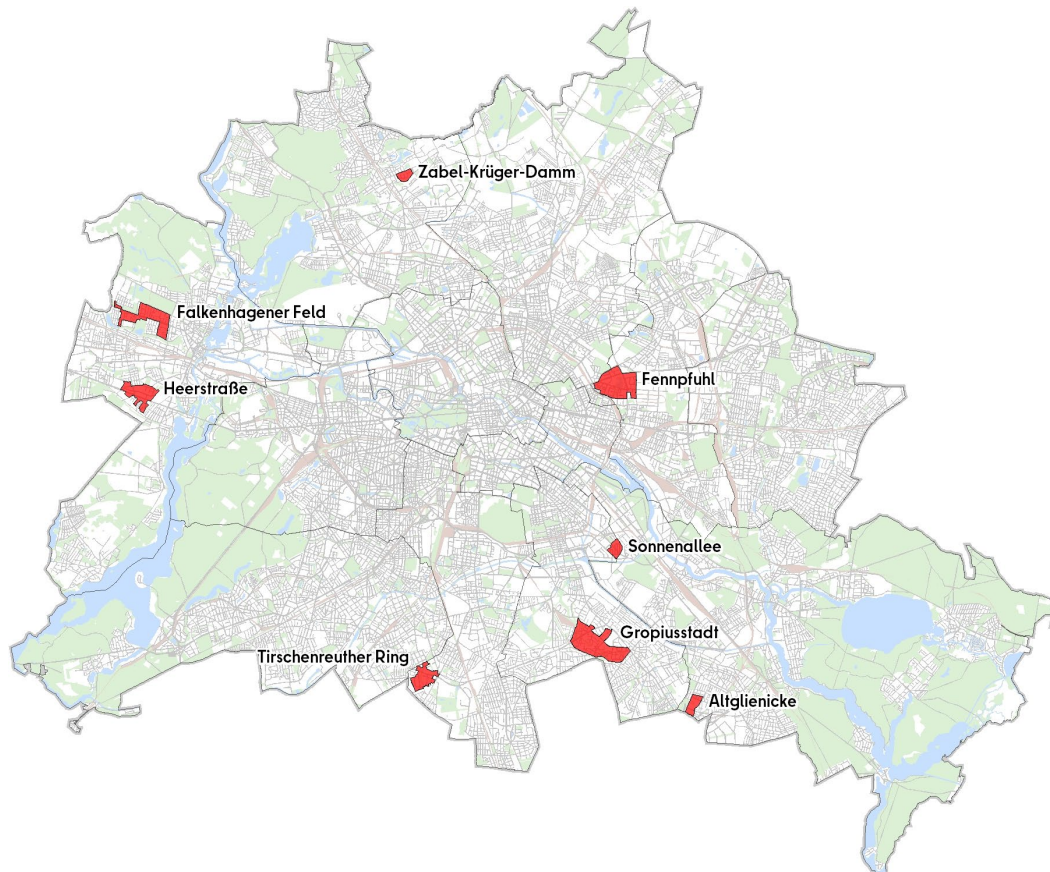
13 Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen

Das Programm Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen verfolgt das Ziel, die Wohnzufriedenheit durch mehr Sauberkeit zu erhöhen und das Sicherheitsempfinden in den Großsiedlungen zu fördern. Dabei soll ein Bewusstsein für Problemlagen, Angsträume und verschiedene Perspektiven der Nutzerinnen und Nutzer in den Großsiedlungen geschaffen und die gemeinschaftliche und nachhaltige Nutzung der öffentlichen und halböffentlichen Räume ermöglicht werden. Die Sichtbarkeit der Maßnahmen soll möglichst schnell gewährleistet und eine dauerhafte Problemlösung erarbeitet werden. Spezifische Zielstellungen und Herangehensweisen werden an die örtlichen Besonderheiten angepasst. Es können Maßnahmen in den Handlungsfeldern Information und Kooperation, Prävention und Intervention umgesetzt werden.

13.1 Programmgebiete

Die Förderkulisse beinhaltet acht Großsiedlungen in sechs Berliner Bezirken. Wesentliche Kriterien zur Auswahl der Programmgebiete waren städtebauliche Faktoren zur Festlegung als Großsiedlung, Lage außerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes, Kategorisierung als Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf gemäß des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2021 sowie seit 2019 angekaufte Immobilienbestände durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen ab einer Größe von 500 Wohneinheiten.

Abb. 21: Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen, Programmkulisse 2024/2025



13.2 Förderbilanz 2024/25

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

13.3 Perspektiven

Das Landesprogramm Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen läuft gemäß Berliner Landeshaushalt 2026/27 zum Jahresende 2026 aus. Für 2026 stehen 700.000 € zur Verfügung.

14 Finanzierung

14.1 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 zu schließenden Verwaltungsvereinbarungen regeln Bund und Länder den Einsatz der Bundesfinanzhilfen in den Ländern. Die Bundesfinanzhilfen betragen grundsätzlich einen Drittel, im Staatstadt Berlin werden zwei Drittel vom Land bereitgestellt.

In den Jahren 2024 und 2025 wurden bundesweit Städtebaufördermittel in Höhe von jährlich 790 Mio. € durch den Bund an die Länder ausgereicht.

Insgesamt erhielt Berlin seit 1971 Bundesfinanzhilfen in Höhe von rund 1.554 Mio. € (Stand 31.12.2025). Die 2024 und 2025 in Anspruch genommenen Bundesfinanzhilfen sind in folgender Abbildung dargestellt. Die Bundesfinanzhilfen der Programmjahre 2024 und 2025 wurden den Ländern als Zuschuss gewährt.

Abb. 22: Finanzvolumen nach VV Städtebauförderung 2024/2025 (in €)

Programm	Bund 2024	Land 2024	Summe 2024	Bund 2025	Land 2025	Summe 2025
Lebendige Zentren und Quartiere*	16.713.015	30.425.030	47.138.045	16.713.000	30.238.500	46.951.500
Nachhaltige Erneuerung	15.397.028	30.794.056	46.191.084	15.000.000	30.000.000	45.000.000
Sozialer Zusammenhalt	9.237.580	18.475.160	27.712.740	9.636.000	19.272.000	28.908.000
Summe	41.347.623	79.694.246	121.041.869	41.349.000	79.510.500	120.859.500

* In städtebaulichen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können Bundesmittel i.H.v. 40 % eingesetzt werden.

Zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung in Sanierungsgebieten

Die Einnahmen der SenStadt – zweckgebundene Rückführungen von Sanierungsförderungsmitteln sowie Abführungen von Finanzierungsbeiträgen – für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 8.959.688 € sind für den Berichtszeitraum in der folgenden Tabelle dargestellt.

Abb. 23: Zweckgebundene Einnahmen nach Bezirken in den Haushaltsjahren 2024/2025 (in €)*

Fördermaßnahme	Ausgleichs- beträge	Rückflüsse aus Darlehen an Dritte	Rückflüsse von Vor- auszahlungsmitteln	Gesamtein- nahmen
Mitte	0	198.459	0	198.459
Friedrichshain-Kreuzberg	0	261.229	0	261.229
Pankow	8.500.000	0	0	8.500.000
Summe	8.500.000	459.688	0	8.959.688

* Kapitel 1240, Titel 34192

14.2 Steuerliche Förderung

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht nach § 7h des Einkommensteuergesetzes (EStG) die Möglichkeit der steuerlichen Begünstigung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die Inanspruchnahme dieser Möglichkeiten erfordert den Nachweis der steuerrechtlichen Voraussetzungen durch eine Bescheinigung des zuständigen Bezirksamts.

Abb. 24 zeigt die Anzahl der in den Jahren 2024 und 2025 erteilten Bescheinigungen, den Umfang der damit zusammenhängenden Investitionssummen sowie die Anzahl der betroffenen Grundstücke und Wohneinheiten. Wie schon seit mehreren Berichtszeiträumen als Tendenz ersichtlich, handelt es sich um eine sehr geringe Anzahl von Fällen. Anders als in früheren Berichtszeiträumen sind auch keine Vereinbarungen geschlossen worden, die erst später zur Erteilung einer Bescheinigung führen würden.

Abb. 24: Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2024/2025)

Bezirk	Anzahl der Bescheinigungen	Anzahl der Grundstücke	Wohneinheiten	ModInst - Investitionssumme (in T€)
Mitte	3	3	60	1.562
Neukölln	1	1	34	6.064
Summe 2024	4	4	94	7.626
Mitte	1	1	27	326
Summe 2025	1	1	27	326

15 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 Aktive sollen mit Hilfe des Tages der Städtebauförderung informiert und zur Mitwirkung an Gebietsentwicklungen motiviert werden. Das vielfältige Engagement in 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 und der Bundesprogramme Nationale Projekte des Städtebaus, Jugend und Kultur sowie Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel. 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.

Die SenStadt unterstützte den Tag der Städtebauförderung 2024 sowie 2025 mit einer multimedialen Kampagne. Im Ergebnis besuchten jeweils mehrere Tausend Berlinerinnen und Berliner eine der zahlreichen Veranstaltungen. Dabei ergab sich die Möglichkeit zum ungezwungenen Austausch zwischen Politik, Verwaltung und Bewohnerschaft bei Kiez- und Nachbarschaftsfesten, Aktionen für Kinder und Jugendliche, Kiezzrundgängen, Baustellenführungen und Kiezzrallyes oder Mitmach- und Beteiligungsaktionen.

Im Jahr 2025 fand der 10. Tag der Städtebauförderung statt. Unter dem Motto Städtebauförderung bewegt Berlin setzte der 10. Tag der Städtebauförderung in Berlin insbesondere das Erreichte der letzten 10 Jahre in den Fokus:

- 55 Projekte rund um Sport und Bewegung,
- über 135 neue oder sanierte Parks, Grünflächen und grüne Wege sowie
- mehr als 200 Orte für die Nachbarschaft wie Kinder- und Jugendzentren, Volkshochschulen, Bibliotheken, Kultur- und Bildungseinrichtungen oder Familien- und Nachbarschaftszentren.

Abb. 25: Motiv zum Tag der Städtebauförderung 2025



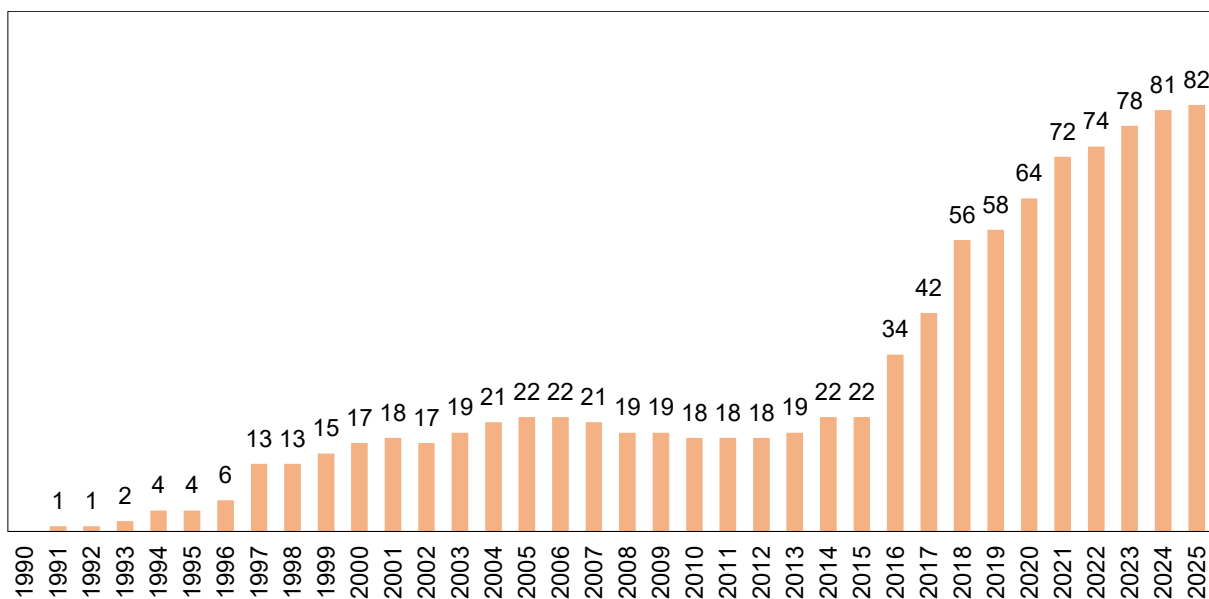
© Runze & Casper Werbeagentur GmbH

16 Soziale Erhaltungsgebiete, Umwandlungsverordnung, Vorkaufsrecht

16.1 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 31.12.2025 gab es in Berlin 82 festgelegte soziale Erhaltungsgebiete, in denen rund 1.192.000 Personen in 662.000 Wohnungen lebten. Die Kulisse wurde im Berichtszeitraum um vier neue soziale Erhaltungsgebiete erweitert.

Abb. 26: Entwicklung der Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin



Nach Bezirken verteilen sich die 82 Gebiete wie folgt: 14 Gebiete in Mitte, 11 Gebiete in Friedrichshain-Kreuzberg, 14 Gebiete in Pankow, 9 Gebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf, 3 Gebiete in Spandau, 3 Gebiete in Steglitz-Zehlendorf, 10 Gebiete in Tempelhof-Schöneberg, 10 Gebiete in Neukölln, 3 Gebiete in Treptow-Köpenick, 3 Gebiete in Lichtenberg und 2 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 82 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. 27: Kennwerte zur Bevölkerung und zum Wohnen zum 31.12.2024 in den sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich

	82 soziale Erhaltungsgebiete	Innere Stadt	Äußere Stadt	Berlin
Bevölkerung				
Personen (Hauptwohnsitz)	1.192.277	1.401.192	2.495.953	3.897.145
Anteil Personen ...				
... im Alter unter 15 Jahre	12,7 %	12,3 %	14,4 %	13,6 %
... im Alter ab 65 Jahre	13,2 %	13,9 %	21,8 %	18,9 %
... mit Migrationshintergrund	49,6 %	51,1 %	35,5 %	41,1 %
... mit mindestens 10 Jahren Wohndauer	45,4 %	45,2 %	49,8 %	48,1 %
Anteil Arbeitslose an Personen im Alter von 15 bis unter 65 Jahre (SGB II und III)	8,3 %	8,1 %	7,2 %	7,8 %
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Personen im Alter unter 65 Jahre (SGB II)	15,0 %	14,5 %	14,7 %	14,7 %
Wohnen				
Wohnungen (ohne Wohnheime)	661.935	773.852	1.284.814	2.058.666
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (GWZ 2022) ...				
... mit Baujahr vor 1919	50,7 %	49,0 %	11,7 %	25,8 %
... mit Baujahr 1919-1948	10,6 %	7,1 %	17,9 %	13,8 %
... mit Baujahr 1949-1990	30,7 %	34,3 %	52,7 %	45,7 %
... mit Baujahr ab 1991	8,0 %	9,6 %	17,7 %	14,7 %
... im Eigentum landeseigener Wohnungsunternehmen und von Wohnungsgenossenschaften	17,7 %	20,0 %	37,8 %	31,0 %
Anteil Eigentumswohnungen an allen Wohnungen	25,5 %	27,9 %	16,2 %	20,6 %
Angebotsmiete (nettokalt)	16,48 €/m²	19,37 €/m²	13,20 €/m²	15,74 €/m²

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, SenStadt

Das in § 172 BauGB geregelte Instrument zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den festgelegten Gebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen ab. Gründe 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. 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 baulicher Anlagen umfassen, zu erteilen, wenn:

- eine Versagung für den Eigentümer wirtschaftlich nicht zumutbar 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 Bezirken.

SenStadt prüft bei Anzeige der Bezirke einen Monat vor Erlass der Rechtsverordnung, ob gesamtstädtische Belange berührt sind. Darüber hinaus obliegt der SenStadt die Prüfung eines Widerspruchs gegen einen Verwaltungsakt eines Bezirks, wenn dieser im bauaufsichtlichen Verfahren für ein Vorhaben mit mehr als 1.500 m² Bruttogeschossfläche ergangen ist (§ 88 BauO Bln).

Ausgehend von der Evaluation Milieuschutz im Jahr 2023 wurden im Berichtszeitraum zur Unterstützung der Bezirke zwei Gutachten im Auftrag der SenStadt für das Prüfverfahren für die Errichtung von Aufzügen erarbeitet: Das erste Gutachten wurde von der asum – Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH erarbeitet. Gegenstand war die Entwicklung eines Verfahrens zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten. Das entwickelte Verfahren wurde in die praktische Anwendung überführt. Das zweite Gutachten, erarbeitet von der LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, beschäftigt sich mit der Entwicklung einer Baukostenliste für Aufzüge. Die Baukostenliste wurde im Jahr 2025 eingeführt und wird von SenStadt jährlich fortgeschrieben. Beide Gutachten sind auf der Internetseite von SenStadt veröffentlicht.⁹

In der ersten Jahreshälfte 2024 wurden durch die SenStadt die Ausführungsvorschriften AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete erarbeitet. Die Bezirke hatten bisher aus den Vorgaben des § 172 BauGB jeweils eigene Genehmigungskriterien entwickelt und auch veröffentlicht. Es entstanden zwischen den Bezirken sowohl sehr weitreichende Gemeinsamkeiten, für einige Vorhabenarten aber auch Unterschiede hinsichtlich der erhaltungsrechtlichen Beurteilung von beantragten Maßnahmen und ihrer Genehmigungsfähigkeit. Die Ausführungsvorschriften wurden mit Beteiligung der Bezirke entwickelt, um eine einheitliche bezirkliche Genehmigungspraxis sicherzustellen. Die Ausführungsvorschriften wurden am 18.11.2024 von der SenStadt erlassen und traten mit Wirkung zum 01.12.2024 in Kraft.

⁹ Die Gutachten sind abrufbar unter

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/soziales-erhaltungsrecht/>

Im Jahr 2025 führten veränderte Rechtsprechungen und neue Regelungsbedarfe zu einem Anpassungserfordernis für die Ausführungsvorschriften. Die Anpassungen umfassen folgende Bereiche:

- Umsetzung der Gerichtsurteile des Verwaltungsgerichts Berlin vom 02.04.2025 zum erstmaligen Anbau von Balkonen sowie zu wandhängenden Toiletten und Handtuchheizkörpern;
- Erweiterung der zu genehmigenden Vorhaben im Sinne einer „Positivliste“ für die Bereiche Bad sowie barrierearme Wohnungsgestaltung;
- Ergänzung der Regelungen für energetische Maßnahmen für gering-investive Maßnahmen sowie für Heizungsanlagen;
- Erweiterung der vorhandenen Regelung für Nutzungsänderungen auf Fälle des sogenannten Wohnens auf Zeit;
- Ergänzung von Klarstellungen in Verbindung mit dem Verzicht auf die verwaltungsinternen Erläuterungen vom 12.12.2024;
- Änderung der Bezeichnung in Verwaltungsvorschriften sowie Streichung der Befristung aufgrund der Regelungen des § 16 LOG BE.

Eine sehr bedeutsame neue Regelung betrifft die Genehmigungspflicht für die befristete Vermietung von Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und Missbrauch zu verhindern. Insbesondere gewerbliche Geschäftsmodelle und überteuerte Zwischenvermietungen, die dem Mietmarkt regulären Wohnraum entziehen, sollen eingedämmt werden. Zugleich sind befristete Vermietungen gemäß § 575 BGB (Zeitmietvertrag) sowie befristete Untervermietungen des eigenen Haupt- oder Zweitwohnsitzes natürlicher Personen grundsätzlich genehmigungsfähig. Den besonderen Regulierungsbedarf für Wohnen auf Zeit verdeutlichen folgende Entwicklungen bei den Wohnungsinseraten: Lag für Berlin der Anteil für möbliertes Wohnen auf Zeit an allen Inseraten im Jahr 2012 bei 13 %, so verdreifachte sich dieser auf 48 % im Jahr 2025. Die Angebotsmiete für möbliertes Wohnen auf Zeit (All-In¹⁰, Medianwert) steigerte sich von 14,37 Euro/m² im Jahr 2012 auf 24,12 Euro/m² im Jahr 2025.

Der Entwurf der Verwaltungsvorschriften wurde mit den Bezirken sowie der Arbeitsgemeinschaft Milieuschutz, in der neben den Bezirken auch die Interessenvertretungen der Wohnungswirtschaft sowie der Berliner Mieterverein vertreten sind, im Dezember 2025 vorgestellt und diskutiert. Die Verwaltungsvorschriften wurden am 07.04.2026 von SenStadt erlassen und traten mit Wirkung zum 18.04.2026 in Kraft.

Die Verwaltungsvorschriften werden weiterhin regelmäßig überprüft und bei Änderungen der gesetzlichen Grundlagen und der Rechtsprechung sowie bei neuen thematischen Regelungserfordernissen angepasst.

¹⁰ All-In-Miete beinhaltet unter anderem die Nettokaltmiete pro m², kalte und warme Betriebskosten, Strom, Internet sowie teilweise weitere Kosten wie Endreinigung, Service-Pauschale oder Concierge-Service. Ebenfalls ist hier der Möblierungszuschlag enthalten. Es ist von unterschiedlichen Praktiken auszugehen.

16.2 Umwandlungsverordnung

Am 13.03.2025 trat die Umwandlungsverordnung 2025 in Kraft. Sie löste die Umwandlungsverordnung 2020 ab, die im Zeitraum 13.03.2020 bis 12.03.2025 galt. Die Umwandlungsverordnung 2025 gilt wiederum fünf Jahre und wird mit Ablauf des 12.03.2030 außer Kraft treten. Die Umwandlungsverordnung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB stellt in allen sozialen Erhaltungsgebieten 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 SenStadt 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.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadt-erneuerung/> für Politik, Fachwelt und die interessierte Öffentlichkeit zugänglich.

Zentrales Ergebnis des Monitorings ist, dass von den Genehmigungstatbeständen im § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB nur die Nummer 6 quantitativ betrachtet eine relevante Rolle spielt. Danach ist eine Umwandlungsgenehmigung 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 31.12.2025 musste die Umwandlung von rund 47.000 Wohnungen aufgrund der Regelung der Nummer 6 genehmigt werden. In nur 217 Fällen (= 217 Wohnungen) wurde bisher ein beantragter Weiterverkauf an Mieter genehmigt, was 0,46 % der genehmigten Umwandlungen nach Nummer 6 entspricht.

Das Land Berlin hat seit dem Jahr 2017 kontinuierlich Vorschläge zur ersatzlosen Streichung des Tatbestands Nummer 6 an Bund und Länder gerichtet, was bisher 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 am 03.08.2021 das gesamte Land Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die Laufzeit für eine Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB war im Baugesetzbuch bis zum 30.12.2025 befristet.

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 257) wurde die Frist für die Laufzeit einer Rechtsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB um fünf Jahre verlängert. Demnach muss eine solche Rechtsverordnung spätestens mit Ablauf des 31.12.2030 außer Kraft treten. Für die Fortführung der gesamtstädtischen Steuerung des Umwandlungsgeschehens beschloss der Senat von Berlin unmittelbar nach Rechtskraft der verlängerten Ermächtigungsgrundlage am 11.11.2025 die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB. Diese Verordnung trat am 01.01.2026 in Kraft und tritt mit Ablauf des 31.12.2030 außer Kraft.

Das stadtweite und strenger gefasste Umwandlungsverbot nach § 250 BauGB verdrängt die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten. In der Folge reduzierten sich die Genehmigungen nach § 172 BauGB stark. Erteilte Genehmigungen für Umwandlung nach § 172 BauGB; im Jahr 2021: 13.130 Wohnungen, im Jahr 2022: 932 Wohnungen und im Jahr 2023: 79 Wohnungen. Im Berichtszeitraum wurden nur noch 33 Wohnungen genehmigt. Gleichzeitig zu dem Rückgang der Genehmigungen nach § 172 BauGB wurden berlinweit nur sehr wenige Genehmigungen nach § 250 BauGB erteilt; im Jahr 2021: 111 Wohnungen, im Jahr 2022: 184 Wohnungen, im Jahr 2023: 142 Wohnungen, im Jahr 2024: 161 Wohnungen und im Jahr 2025: 70 Wohnungen. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB führte im Ergebnis zu einer Reduzierung der über Grundbuchumschreibungen stadtweit vollzogenen Umwandlungen; im Jahr 2021: 28.783 Wohnungen, im Jahr 2022: 17.116 Wohnungen, im Jahr 2023: 4.475 Wohnungen und im Jahr 2024: 1.552 Wohnungen. Diese Entwicklung setzt sich weiter fort.

16.3 Vorkaufsrecht

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. Die Ausübung kommt nur noch in Betracht, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs erhaltungswidrig genutzt wird. Mögliche zukünftige nachteilige Entwicklungen dürfen nicht mehr herangezogen werden. 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 (in Berlin Verordnungen) ist das Vorkaufsrecht 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. Das Land Berlin hat sich jahrelang vehement für die nötigen Änderungen des Baugesetzbuchs eingesetzt. Im Jahr 2026 soll das Baugesetzbuch nun geändert werden. Bestandteil des Änderungsgesetzes ist bezogen auf die Vorkaufsrechte unter anderem die weitgehende Wiederherstellung der Ausübungspraxis vor dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts. Daneben sollen neue Vorkaufsrechtstatbestände eingeführt und die Inhalte der Abwendungen klar geregelt werden.

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 (insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften) ausüben und diesen auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verpflichten.

In den Jahren 2024 und 2025 wurde jeweils nur ein Vorkaufsrecht ausgeübt. Im Berichtszeitraum gab es berlinweit insgesamt zwei Abwendungsfälle, beide aus dem Jahr 2025. Insgesamt, also sowohl durch Ausübung von Vorkaufsrechten als auch durch Abwendung, konnten 2024 und 2025 berlinweit nur 97 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.

17 Geschäftsprozessoptimierung und Digitalisierung in der Städtebauförderung

Eine effiziente und zielgerichtete Steuerung der Städtebauförderung und Stadterneuerung bedarf digitaler Fachverfahren, sowohl für die Abwicklung der Verfahren der Städtebauförderung als auch für erhaltungsrechtliche Genehmigungen.

Eine Marktbetrachtung der SenStadt zu Fachverfahren für die Städtebauförderung kam zu dem Schluss, dass das digitale Fachverfahren der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg (BSW) hinsichtlich der Abläufe des Förderverfahrens eine große Übereinstimmung mit der Städtebauförderung in Berlin zeigt. Für die Nachnutzung wurden die vertraglichen Grundlagen erarbeitet, so dass die Umsetzung, die in Modulen erfolgen wird, in 2026 beginnen kann.

Im Arbeitsfeld soziales Erhaltungsrecht wird ein einheitliches, bezirksübergreifendes IT-gestütztes Fachverfahren für erhaltungsrechtliche Genehmigungen entwickelt. Es baut auf einer zuvor durchgeführten Geschäftsprozessoptimierung auf. Unter der Projektleitung der SenStadt finden hierzu regelmäßige Arbeitstreffen zwischen den Bezirken und dem IT-Dienstleister statt. Der berlinweite Einsatz soll noch in 2026 erfolgen.