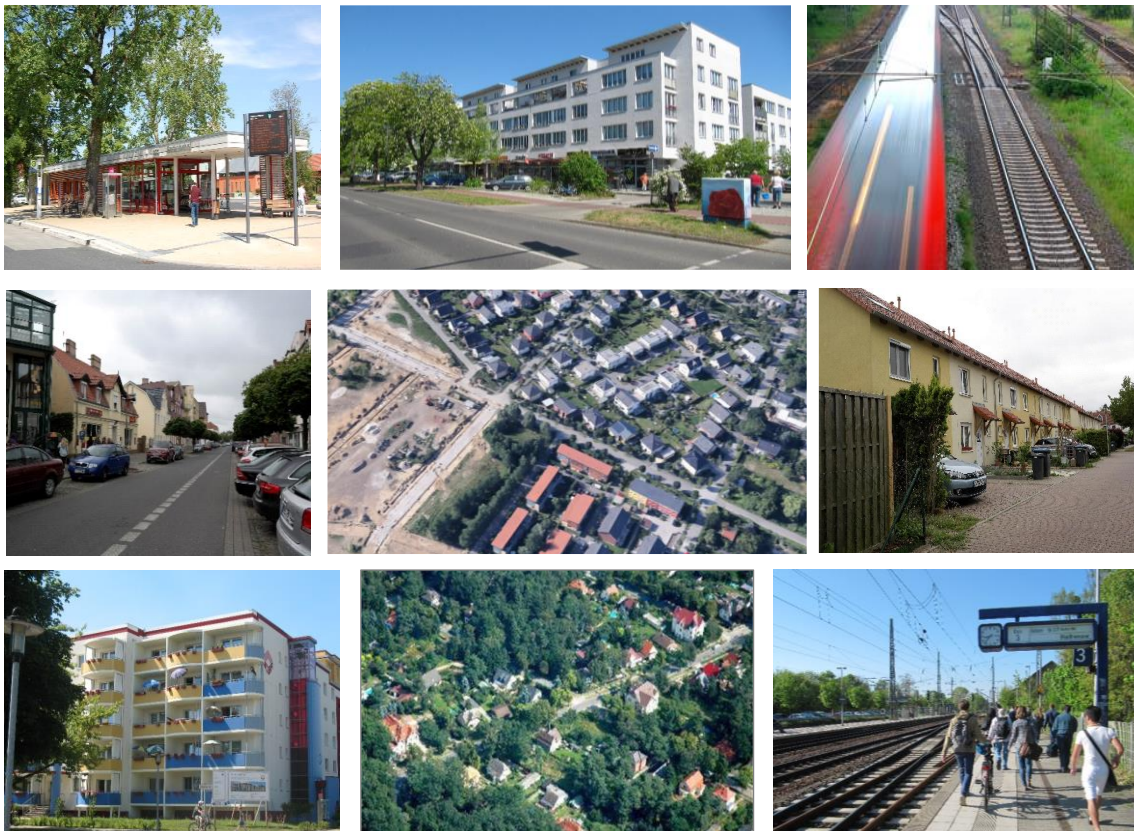


Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbau- potenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF)

Endbericht



Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbau- potenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF)

Endbericht

Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat I B
Am Köllnischen Park 3
10179 Berlin

Ansprechpartner: Michael Künzel
 Juliane Sgouros

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de
www.complangmbh.de

Ansprechpartner: Matthias von Popowski
 Robin Mende
 Jowita Anna Nicolaus

Stand: März 2020

Inhalt

1.	Anlass und Ziel	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Vorgehensweise	5
1.3	Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraumes	7
1.4	Mitwirkung der Kommunen	9
2.	Untersuchungsdesign und Methodik	10
2.1	Vorbemerkung	11
2.2	Einwohnerentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung	11
2.3	Potenziale auf Neubauf Flächen mit mehr als 25 Wohneinheiten	12
2.4	Verdichtungspotenziale im Bestand	15
2.5	Qualitative Bewertung der Flächen	17
3.	Grundlagen, Informationen und Materialien	21
3.1	Allgemeine Planungsgrundlagen	22
3.2	Aktuelle gemeindegrenzfähige Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 für das Land Brandenburg und Bevölkerungsprognose für Berlin	23
4.	Ergebnisse	29
4.1	Einwohnerentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung 2012 bis 2018	30
4.2	Potenziale auf Neubauf Flächen mit mehr als 25 Wohneinheiten	39
4.3	Verdichtungspotenziale im Bestand	45
4.4	Gemeinsame Betrachtung der Berliner Bezirke und des Untersuchungsraumes	48
4.5	Bewertung der Eignung der Potenzialflächen	50
4.6	Teilräumliche Betrachtung	56
5.	Zusammenfassende Bewertung	64
6.	Empfehlungen	74
6.1	Bewertung des Umsetzungsstandes der 2016 formulierten Handlungsempfehlungen	75
6.2	Aktuelle Handlungsempfehlungen	78
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	84

1. Anlass und Ziel

1.1 Ausgangssituation

Entwicklungsdynamik auf dem Wohnungsmarkt in Berlin und Brandenburg

Seit etwa 2011 steigt die Bevölkerungszahl in Berlin stetig um 1 bis 1,5 % pro Jahr, wobei die Zuwächse 2018 und 2019 etwas darunterlagen. Eine ähnliche Entwicklung mit weiterhin konstant hohen Zuwächsen ist seit etwa 2013 und damit etwas zeitverzögert im Berliner Umland erkennbar. Im Ergebnis ist seit inzwischen vielen Jahren ein deutlicher Wohnungsmehrbedarf erkennbar, der sich in teilweise deutlich steigenden Mieten und Bodenpreisen in Berlin und zunehmend auch im Berliner Umland widerspiegelt. Die aktuellen Entwicklungen in Berlin und dem Umland deuten auf eine weiterhin hohe Dynamik hin. Engpässe auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt werden in Berlin sowie in den Umlandkommunen, und hier insbesondere in der Landeshauptstadt Potsdam und den Mittelzentren entlang der Siedlungsachsen, immer deutlicher.

Die Länder Berlin und Brandenburg reagieren auf diese Entwicklung mit jeweils eigenen Konzepten und Strategien. Für das Land Berlin gilt der im Sommer 2019 verabschiedete Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) mit der Perspektive 2030. Neben Maßnahmen zur Bestandsentwicklung, Qualifizierung der Quartiere etc. werden insbesondere neue Stadtquartiere für den Wohnungsneubau ausgewiesen. Der ebenfalls im Sommer 2019 vorgestellte Wohnungspolitische Kompass im Land Brandenburg beschreibt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in allen Teilregionen des Landes; hier wird die besondere Dynamik des Berlin nahen Raums bestätigt. Im Ergebnis werden Handlungsfelder der Wohnungspolitik für das gesamte Land Brandenburg formuliert, die nicht explizit auf den Berlin nahen Raum eingehen. Während im Land Berlin die Erarbeitung des StEP Wohnen 2030 durch eine intensive Beteiligung der Wohnungswirtschaft, Verbände etc. begleitet wurde, wurde im Land Brandenburg Anfang 2017 das Bündnis für Wohnen begründet, welches u.a. die Themen Standards und Kosten, bezahlbares Wohnen und Wohnraumförderung sowie die Bereitstellung von Bauland aufgreift.

Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale 2016

Diese dynamische Entwicklung war Anlass, bereits in den Jahren 2015 und 2016 die Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF) zu ermitteln. Auf Basis einer mit den Beteiligten abgestimmten Methodik sowie eines standardisierten Verfahrens zur Potenzialermittlung (Neubauflächen, Verdichtung im Bestand) konnte erstmals eine auf einheitlichen Standards basierende und abgestimmte Übersicht zu den quantitativen Wohnungspotenzialen erstellt werden. Diese Übersicht wurde mit den Wohnungsbaupotenzialen im Land Berlin (WoFIS) synchronisiert. Im Ergebnis der Erarbeitung waren sich die Beteiligten einig, dass der vorhandene Datensatz fortgeschrieben und gepflegt sowie die länderübergreifende und interkommunale Kommunikation zum Thema Wohnen fortgeführt und ausgebaut werden muss.

Das Thema der gemeinsamen Verantwortung und Ausgestaltung eines regionalen Wohnungsmarktes ist Teil der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen in der Koalitionsvereinbarung für Berlin sowie auch der neuen brandenburgischen Koalition. Während die Länder mit eigenen Konzepten und Strategien (s.o., StEP Wohnen 2030 Berlin, Wohnungspolitische Kompass im Land Brandenburg) reagieren, wurde mit der Potenzialermittlung 2016 erstmals ein gemeinsamer quantitativer Überblick über die Potenziale für den gemeinsamen Wohnungsmarkt Berlin-Brandenburg (hier Berliner Umland) geschaffen.

Bedarf der Aktualisierung und Ergänzung um die qualitative Ebene

Für die beteiligten Kommunen in Brandenburg sowie auch in Berlin wurde bereits während der Erarbeitung der oben genannten Untersuchung deutlich, dass zwischen den als kurzfristig verfügbar eingeschätzten Wohnungsbaupotenzialen und der tatsächlichen Bautätigkeit eine erhebliche Lücke besteht. Dies lenkt den Fokus stärker in Richtung auf die Qualitäten der einzelnen Flächen, und weniger auf den quantitativen Umfang.

Vor diesem Hintergrund ist in der aktuellen Studie neben der Aktualisierung der 2016 ermittelten quantitativen Wohnungsbaupotenziale nunmehr auch eine qualitative Bewertung der Einzelflächen enthalten. Ziel ist es, damit eine besser fundierte Einschätzung zu den tatsächlichen Wohnungsbaupotenzialen und der zu erwartenden Bautätigkeit zu erhalten.

1.2 Vorgehensweise

Im Ergebnis eines öffentlichen Auswahlverfahrens beauftragte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, complan Kommunalberatung im Oktober 2017 mit der Bearbeitung der Studie zur *Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF)*. Hierbei wurde wie folgt vorgegangen.¹

Fortschreibung der Wohnungsbaupotenziale (quantitative Ebene)

Die Aktualisierung der quantitativen Wohnungsbaupotenziale erfolgte auf Grundlage der 2016 entwickelten Methodik. Die kommunalen Steckbriefe wurden um aktuelle Daten zur Einwohnerentwicklung, Wohnungsbestand und Bautätigkeit bis einschließlich 2018 sowie um die in kommunalen Konzepten und Strategien aufgeführten Wohnungsbaupotenziale ergänzt.

Die fortgeschriebenen Steckbriefe und Kartensätze wurden den Städten und Gemeinden mit der Bitte um Bestätigung bzw. Korrektur und Ergänzung der Angaben übermittelt. Die Abstimmung mit den und die Bestätigung durch die Kommunen nahm mehr Zeit in Anspruch als erwartet, so dass der finale Datensatz erst Mitte 2019 vorlag. Nach erfolgter Bestätigung durch die Städte und Gemeinden wurden die Angaben zu insgesamt 467 Flächen in den Gesamtdatensatz sowie in die kartographischen Darstellungen eingefügt. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Verknüpfung mit dem Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) für Berlin sichergestellt und die Flächenpotenziale gemeinsam bilanziert.

Qualitative Betrachtung der Einzelflächen

Ergänzend zur quantitativen Ermittlung der Potenziale wurden die identifizierten Einzelflächen anhand eines transparenten Kriteriensets hinsichtlich der Eignung als Wohnungsbaustandort bewertet. Dazu wurden weitere Datensätze zur Verkehrsanbindung, zur Infrastrukturausstattung, zu Schutzgebieten etc. herangezogen.

Das auf dieser Basis abgestimmte Kriterienset wurde in einem PreTest mit fünf siedlungsstrukturell unterschiedlichen Städten und Gemeinden erprobt, in einem gemeinsamen Workshop vorgestellt und in der Folge für sämtliche 467 Einzelflächen angewandt.

¹ s.a. Kap. 2 Untersuchungsdesign und Methodik.

Kommunikation und Abstimmung

Sämtliche Arbeitsschritte, Abstimmungen zur Vorgehensweise und Zeitplanung wurden in mehreren Gesprächen mit dem Auftraggeber abgestimmt. Die Vorsitzenden im Kommunalen Nachbarschaftsforum sowie die vier teilräumlichen Arbeitsgemeinschaften wurden jeweils in der Frühjahrsstaffel 2018 und 2019 über den aktuellen Sachstand, Zwischenstände und erste Ergebnisse informiert.

Die bereits im Zuge der Potenzialermittlung 2016 gebildete Anliegensgruppe Wohnen wurde für alle Akteure im KNF geöffnet und als zentrale inhaltliche Abstimmungsebene fortgeführt. In den Treffen im September 2017, im Mai 2018 sowie im April 2019 wurde die Vorgehensweise insbesondere zur qualitativen Bewertung der Flächen erörtert, Zwischenergebnisse bezogen auf die Teilräume vorgestellt sowie die Städte und Gemeinden regelmäßig an die Mitwirkung und Prüfung bzw. Bestätigung der übermittelten Angaben erinnert.

In einem Workshop im März 2018 mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und den fünf regionalen Planungsgemeinschaften im Land Brandenburg wurde das für die qualitative Bewertung der Einzelflächen entwickelte Kriterienset vorgestellt sowie die aus dem PreTest erzielten Ergebnisse erörtert. Im Fokus standen hier der Umgang mit den von den Städten und Gemeinden gemeldeten Flächen und möglichen Überschneidungen mit Schutzgebieten und dem Freiraumverbund im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion sowie der weitere Umgang mit diesen Flächen.

Ende Oktober 2019 wurden in einer Fachveranstaltung die wesentlichen Ergebnisse der Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin den interessierten Teilnehmern aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum und weiteren Experten aus den länderübergreifenden Verbänden in Bremen und Hamburg vorgestellt. Ergänzend zu der Diskussion der Ergebnisse wurden Erfahrungen und Ansätze für interkommunales, regionales und länderübergreifendes Handeln anhand der Erfahrungen aus der Region Bremen sowie aus der Metropolregion Hamburg erörtert.

Inhalte der Untersuchung

Im Einzelnen werden in der aktuellen Untersuchung folgende Bausteine bearbeitet:

- ≡ Herstellung eines Überblicks über die bisherige Einwohnerentwicklung und Wohnungsbautätigkeit bis 2018 (seit 31.12.2011)
- ≡ Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale für die einzelnen Kommunen auf freien Flächen (Bebauungspläne / Vorhaben mit mehr als 25 Wohneinheiten)
- ≡ Qualitative Bewertung der Einzelflächen (Bebauungspläne / Vorhaben mit mehr als 25 Wohneinheiten) im Hinblick auf die Eignung als Wohnungsbaustandort anhand eines abgestimmten Kriteriensets
- ≡ Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale für die einzelnen Kommunen im Bestand (Verdichtungspotenziale)
- ≡ Kartografische und tabellarische Aufbereitung der Ergebnisse für definierte Teilräume (vier Arbeitsgemeinschaften (AG) im Kommunalen Nachbarschaftsforum (KNF), Landkreise, Regionale Planungsgemeinschaften etc.)
- ≡ Sicherung der Fortschreibung der Daten (Monitoring) und fortlaufende Verknüpfung mit dem Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) in Berlin.

Soweit möglich, wurden die aktuellen Ergebnisse mit den Ergebnissen der Potenzialermittlung 2016 verglichen sowie wesentliche Entwicklungen und Anpassungen aufgezeigt.

1.3 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Im Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg wirken im Land Brandenburg 50 Städte und Gemeinden² sowie die zwölf Berliner Bezirke mit.



Untersuchungsraum

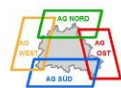
■ Untersuchungsgemeinde

Grenzen

— Gemeinde / Berliner Bezirk

— AG-Räume

**Kommunales
Nachbarschafts-
forum**



**complan
Kommunalberatung**

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @ Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsraumes

² Die Gemeinde Gosen Neu-Zittau, die Gemeinde Spreenhagen und die Gemeinde Rauen bilden gemeinsam das Amt Spreenhagen und werden hier als einzelne Gemeinden geführt.

In die Untersuchung der Wohnungsbaupotenziale wurden zusätzlich fünf weitere unmittelbar angrenzende Kommunen im Land Brandenburg einbezogen. Dazu zählen die Gemeinden Michendorf, Nuthetal und Schwielowsee sowie die Städte Mittenwalde und Werder (Havel). Diese wurden in den Berechnungen den jeweils bestehenden Arbeitsgemeinschaften (AGen) zugeordnet. Die Gemeinden Michendorf, Nuthetal und Schwielowsee sowie die Stadt Mittenwalde zählen zur AG Süd. Die Stadt Werder (Havel) wird der AG West zugeordnet.³

Diese 55 Städte und Gemeinden im Land Brandenburg bilden nachfolgend den **Untersuchungsraum** (s. Abbildung 1). Da sich die Stadt Hohen Neuendorf und die Gemeinde Großbeeren sich explizit gegen eine Übernahme und Darstellung der Angaben für ihre Kommunen in der Gesamtbilanzierung aussprachen, beziehen sich sämtliche Ergebnisse - sofern nicht anders vermerkt - auf die übrigen 53 Städte und Gemeinden des Untersuchungsraums.

Der Untersuchungsraum unterscheidet sich von dem vielfach gebrauchten Begriff sowie der Abgrenzung zum Berliner Umland. Der räumliche Umgriff „Berliner Umland“ wurde bereits im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 2009 und aktuell im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 2019 abgegrenzt und festgelegt. Demzufolge liegen die Städte und Gemeinden Fürstenwalde/Spree, Ketzin/Havel, Nauen, Rauen und Spreehagen nicht im Berliner Umland, sind aber Teil des Kommunalen Nachbarschaftsforums bzw. des Untersuchungsraumes. Zudem sind die Städte Nauen und Fürstenwalde/Spree gemäß LEP HR Zentrale Orte (Mittelzentren) im Weiteren Metropolenraum. Diese haben aufgrund ihrer mittelzentraler Funktion quantitativ unbegrenzte Entwicklungsmöglichkeiten, die – im Unterschied zu den Achsenzwischenraumgemeinden (gemäß LEP HR) – über die Eigenentwicklung hinausgehen.

Ferner zählt die Landeshauptstadt Potsdam zur AG Süd und zur AG West und die Gemeinde Ahrensfelde sowohl zur AG Nord als auch zur AG Ost. Die Berliner Bezirke Reinickendorf (AG West / AG Nord), Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf (jeweils AG Nord und AG Ost) sowie Treptow-Köpenick (AG Ost / AG Süd) werden ebenfalls jeweils zwei Arbeitsgemeinschaften zugeordnet. Sofern nicht anders vermerkt, bezieht die Nennung der Arbeitsgemeinschaften immer alle die in der AG gezählten Städte und Gemeinden bzw. Bezirke ein. Aufgrund der in vielen Fällen zahlenmäßig hohen Bedeutung von Potsdam werden diese Werte teilweise separat dargestellt.

³ In der Vorgängeruntersuchung (2016) wurden darüber hinaus noch die Gemeinden Rüdnitz und Biesenthal mitbetrachtet, die hier nicht mehr einbezogen wurden.

1.4 Mitwirkung der Kommunen

Die Städte und Gemeinden wurden von Beginn an intensiv in die Untersuchung einbezogen. Die Erfassung der Neubaupotenziale beruhte dabei ausschließlich auf den Angaben der Kommunen. Das betraf sowohl die Abgrenzung der Neubaupotenziale sowie die Einschätzung zu der Anzahl der möglichen Wohneinheiten oder zur Fristigkeit. Erst nach Freigabe durch die Kommunen wurden die Flächenangaben in das Datenset übernommen.

Teilweise nahm die Abstimmung der einzelnen Flächen mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich veranschlagt. Der für die Gesamtbilanzierung der Potenzialflächen sowie für die qualitative Einzelbewertung der 467⁴ Flächen benötigte, endgültige Datensatz konnte daher erst Mitte 2019 fertiggestellt bzw. festgelegt werden.

Alle Städte und Gemeinden wurden mit den fortgeschriebenen Steckbriefen (s.o.) Ende Januar 2018 über die aus Sicht des Auftragnehmers vorhandenen Potenziale informiert und um Prüfung und Bestätigung der Angaben gebeten. Auch die Abstimmung mit den fünf PreTest-Kommunen erfolgte im ersten Quartal 2018. Teilweise erfolgte eine Bestätigung unmittelbar, oder es erfolgten Hinweise zu weiteren Flächen bzw. für eine notwendige Korrektur der Angaben. Dies machte die erneute Abstimmung der Steckbriefe erforderlich; dafür wurden teilweise Vor-Ort-Termine in Anspruch genommen.

An anderer Stelle wurde in mehreren Rundschreiben und Informationen - und in Einzelfällen vergeblich - um die Bestätigung der Angaben gebeten; letztmalig im September 2019.⁵ Hier wurde darauf hingewiesen, dass wenn keine Rückäußerung erfolgt die ermittelten Angaben und Potenzialflächen für die Bilanzierung herangezogen werden. In insgesamt 10 Kommunen⁶ erfolgte auf Basis des versandten finalen Steckbriefs keine abschließende Bestätigung mehr.

Die Stadt Hohen Neuendorf und die Gemeinde Großbeeren sprachen sich explizit gegen eine Übernahme und Darstellung der Angaben für ihre Kommunen in der Gesamtbilanzierung aus. In den nachstehenden Übersichten und Grafiken sind diese Angaben daher nicht enthalten. Alle weiteren Kommunen sprachen sich nicht gegen eine Nutzung aus, so dass von einer breiten Zustimmung zu den jeweiligen Ergebnissen ausgegangen werden kann.

⁴ Ohne die Flächen aus der Stadt Hohen Neuendorf und der Gemeinde Großbeeren. Keine Flächenpotenziale wurden genannt in Erkner, Gosen-Neu Zittau, Leegebruch, Oberkrämer und Rauen.

⁵ Insbesondere der Rücklauf aus der AG West gestaltete sich schwierig. Zudem war aufgrund der parallelen Untersuchung im Gemeinsamen Strukturkonzept für das Flughafenumfeld die Bereitschaft der Städte und Gemeinden für eine Zuarbeit in der AG Süd geringer.

⁶ Blankenfelde-Mahlow, Nuthetal, Rüdersdorf bei Berlin, Schönefeld, Schönwalde-Glien, Schwielowsee, Velten, Werder (Havel), Wustermark, Zeuthen.

2. Untersuchungsdesign und Methodik

Das *Untersuchungsdesign und die Methodik* im Überblick:

- ≡ Zum Untersuchungsraum zählen die im Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg mitwirkenden 50 brandenburgischen Städte und Gemeinden und zusätzlich fünf weitere unmittelbar angrenzende Kommunen.
- ≡ Für Berlin werden alle zwölf Bezirke in die Betrachtung einbezogen, hier können die Daten und Informationen des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS) genutzt werden.
- ≡ Die Ergebnisse werden für den Untersuchungsraum (mit und ohne Berlin) und für vier Teilräume im Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (AG Nord, AG Ost, AG Süd, und AG West) sowie für ausgewählte Planungs- und Siedlungsräume zusammengefasst.
- ≡ Alle Ergebnisse wurden mit den Kommunen abgestimmt und freigegeben. Die Stadt Hohen Neuendorf und die Gemeinde Großbeeren widersprachen einer Darstellung der Ergebnisse für ihre Kommunen. Dies wird in den Darstellungen und Bilanzen berücksichtigt.
- ≡ Zwischenergebnisse, Sachstände sind in den Gremien des Kommunalen Nachbarschaftsforums vorgestellt und abgestimmt worden. Ergänzend wurde ein Workshop zur Vorstellung und Abstimmung der Kriterien für die qualitative Bewertung der Einzelflächen durchgeführt sowie in einer Fachveranstaltung die wesentlichen Ergebnisse der Fortschreibung vorgestellt.
- ≡ Für die Darstellung der Wohnungsbestandsentwicklung und Bevölkerungsentwicklung wird der Zeitraum von 31.12.2011 bis Ende 2018 gewählt. Grundlage sind die Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.
- ≡ Bei der Ermittlung bzw. aktuellen Fortschreibung der Wohnungsbaupotenziale (Neubau und Bestand) wurde die 2016 entwickelte Methodik genutzt. Damit ist die Bewertung der Entwicklung seit 2016 möglich und es wird die Vergleichbarkeit der Ergebnisse für die Kommunen und den Gesamttraum sichergestellt.
- ≡ Für die Ermittlung der Wohnungsneubaupotenziale werden Bebauungspläne mit mehr als 25 WE erfasst. Dazu werden Angaben über Flächengröße, geplante Wohneinheiten, Fristigkeiten, Planungsstand, Eigentumsverhältnisse etc. ergänzt. Die Flächen wurden von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung geprüft, ob sie im Gestaltungsraum Siedlung liegen und ob die Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.
- ≡ Die Verdichtungspotenziale im Bestand wurden auf Basis der 2016 errechneten Werte unter Berücksichtigung der Bautätigkeit seit 2015 auf den Potenzialflächen fortgeschrieben.
- ≡ Ergänzend wurde eine qualitative Bewertung der identifizierten Einzelflächen anhand ausgewählter und abgestimmter Kriterien vorgenommen. Dazu zählen die Kriterien Verkehrliche Lagegunst, Infrastruktur, Baustruktur, Altlasten / ökologische Konflikte sowie Steuerungsfähigkeit, die unterschiedlich gewichtet wurden.
- ≡ Für die Abstimmung und Erprobung der Kriterien wurde ein PreTest mit fünf Städten und Gemeinden durchgeführt. Im Ergebnis wurde das Kriterienset weiter entwickelt und in der Folge angewandt.

2.1 Vorbemerkung

Für die Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Untersuchungsraum insgesamt ist eine schlüssige und nachvollziehbare Methodik erforderlich, um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse der einzelnen Kommunen untereinander sowie in der Summe für alle Kommunen sicherstellen zu können. Hierbei kann auf die Untersuchung 2016 mit den in diesem Kontext erfolgten methodischen Abstimmungen zurückgegriffen werden.

Die in der Untersuchung 2016 gemeinsam mit den Kommunen abgestimmten Modifizierungen und ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Entwicklungen und Besonderheiten wurden in der aktuellen Untersuchung wieder aufgegriffen bzw. nur verändert, wenn dies auf Wunsch der Kommunen erforderlich ist oder war. Damit werden die methodische Nachvollziehbarkeit gewährleistet und die individuellen Rahmenbedingungen der einzelnen Kommunen berücksichtigt.

Ergänzt wird die Vorgehensweise um die qualitative Bewertung der Einzelflächen. Folgende Bausteine werden betrachtet:

- ≡ Einwohnerentwicklung und Baugeschehen 2011 bis 2018,
- ≡ Neubaupotenziale mit mehr als 25 WE
- ≡ Verdichtungspotenziale im Bestand und
- ≡ qualitative Bewertung der Einzelflächen.

Zur Visualisierung der Ergebnisse und zur Berechnung der Potenziale im Bestand werden die Geoinformationsprogramme ArcGIS 10.7 und QGIS 3.8 verwendet. Als Datengrundlage dienen die administrativen Grenzen der Städte und Gemeinden, die aus den Daten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie generiert werden. Die Abgrenzungen der vier teilräumlichen Arbeitsgemeinschaften wurden aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg übernommen.

2.2 Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung

Für die Darstellung der bisherigen Entwicklung (Wohnungsbestand und Bevölkerung) wird in dieser Untersuchung der Zeitraum von 2015 bis 2018 ergänzt. Zusammen mit der Vorgängeruntersuchung kann somit ein Zeitraum beginnend ab dem 31.12.2011 bis Ende 2018 abgebildet werden.

Für die Berechnungen werden die Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg herangezogen. Sie bilden den Wohnungs- und Gebäudebestand sowie die Einwohnerzahl und die jährlichen Veränderungen der einzelnen Kommunen ab. Erfasst werden die Wohneinheiten in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die Veränderung im Wohnungsbestand bildet den Saldo aus der Bautätigkeit von Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden ohne Wohnheime abzüglich des Wohnungsabgangs ab.

In der Untersuchung 2016 wurden die Kommunen im Rahmen der individuellen Abstimmungen befragt, wie hoch der Anteil (in %) der neuen, zusätzlichen Wohneinheiten 2011 bis 2014 einerseits auf ausgewiesenen Bebauungsplanflächen über 25 WE und andererseits im Bestand war. Diese Angaben lagen in der Regel nicht vor oder wurden in vielen Fällen geschätzt, da darüber in der Regel keine eigenen Statistiken oder Übersichten geführt werden. Diese Angaben wurden in der aktuellen Untersuchung nur verändert, sofern dies aus Sicht der Kommunen notwendig war. Die Erkenntnis zu diesen Flächen ist weiterhin gering.

2.3 Potenziale auf Neubauf Flächen mit mehr als 25 Wohneinheiten

Ermittlung der Potenzialflächen im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale werden - wie bereits in der Untersuchung 2016 - Potenzialflächen erfasst, auf denen mehr als 25 WE neu errichtet werden können bzw. sollen.⁷ Als Basis dienen die den Städten und Gemeinden im Ergebnis der Untersuchung 2016 übermittelten individuellen Steckbriefe. Die Steckbriefe (Excel-basiert) enthalten vier Tabellenblätter: Stammdaten (Angaben zu der Kommune, Gemeindeschlüssel, Ausgangsdaten, Arbeitsstand etc.), Übersicht zur Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsbestandes seit 2011, Übersicht über Neubaupotenziale mit mehr als 25 WE sowie Übersicht zu Verdichtungspotenzialen im Bestand.

Die Potenzialflächen sowie die flächenbezogenen Angaben wurden erst in das Datengerüst aufgenommen, nachdem eine Bestätigung durch die Kommunen erfolgte (s. Kap. 1.4). Erst dann konnte auch die qualitative Prüfung anhand der abgestimmten Bewertungskriterien (s. Kap. 2.5) vorgenommen werden. In den Kommunen liegen die entsprechenden Daten in unterschiedlicher Systematik, Qualität und Genauigkeit sowie Detailtiefe vor. In der Abstimmung mit den Kommunen wurden sofern möglich die Angaben hinterfragt und überprüft, um die Angaben richtig zuzuordnen und zum Beispiel Doppelzählungen der Potenziale zu vermeiden.

Im Einzelnen wurde wie folgt vorgegangen:

- ≡ Die 2016 erstellten Steckbriefe wurden Anfang 2018 mit Angaben zu den Stammdaten (s.o.) sowie zur Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsbestandes seit 2011 aktualisiert. Die Städte und Gemeinden wurden gebeten, die flächenbezogenen Angaben zu überprüfen und zu aktualisieren, nicht mehr vorhandene Potenziale (durch Fertigstellung, Rücknahme o.ä.) herauszunehmen sowie neue Potenziale zu ergänzen. Wie bereits bei der Ermittlung 2016 sollten die Flächenangaben zwei Hauptgruppen zugeordnet werden: einmal „Wohnungsbaustandorte auf im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen“ sowie „Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches und im FNP nicht als Wohnbaufläche oder Fläche gemischter Nutzung gekennzeichnete Flächen“.
- ≡ Einleitend wurde auf dem Tabellenblatt folgende Erläuterung formuliert:
„Für die Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale werden Potenzialflächen erfasst, auf denen mehr als 25 Wohneinheiten neu errichtet werden können bzw. sollen. Zur vollständigen Erfassung der Potenzialflächen sind Angaben über den Planungsstand, Anzahl möglicher bzw. geplanter Wohneinheiten, Eigentumsverhältnisse, Flächengröße und Darstellung im FNP etc. erforderlich. Des Weiteren wird eine möglichst genaue Verortung der einzelnen Flächen in digitaler oder analoger Darstellung benötigt, um die Flächen kartographisch zu erfassen.“
- ≡ Für die einzelnen Flächen wurden auf dieser Grundlage folgende Angaben abgefragt:
 - Angaben zu lfd. Nr.
 - Bezeichnung der Fläche
 - Lage der Fläche in der Gemeinde/Ortsteil
 - Flächengröße in ha
 - Anzahl möglicher/ geplanter WE in EFH/ZFH
 - Anzahl möglicher/ geplanter WE in MFH
 - Art der Maßnahme (z.B. Neubau, Konversionsflächen etc.)
 - Eigentumsverhältnisse (z.B. privat, kommunal, Bund/Land etc.)

⁷ Potenzial-/Neubauf Flächen mit weniger als 25 WE werden nicht gesondert erfasst bzw. über die Verdichtung im Bestand abgebildet.

- Planungsstand (z.B. festgesetzter Bebauungsplan, Bebauungsplan im Verfahren, Planerfordernis, Änderung Flächennutzungsplan erforderlich etc.)
 - Darstellung im FNP (z.B. W, EWA, MI etc.)
 - Umsetzungszeitraum (kurzfristig - bis 2020, mittelfristig - bis 2024, langfristig - bis 2029, und perspektivische - ab bzw. nach 2029)
 - Bemerkungen
 - Lage im Gestaltungsraum Siedlung lt. LEP BB (Abfrage 2018, vor Verabschiedung LEP HR)
 - Angaben zur Verortung der einzelnen Flächen in digitaler oder analoger Darstellung
- Der Rücklauf und die Abstimmung mit den Städten und Gemeinden erfolgte im Wesentlichen im Laufe des Jahres 2018; teilweise wurden Aktualisierungen und Ergänzungen noch 2019 vorgenommen. Parallel bzw. nach Bestätigung der Einzelflächen wurde die qualitative Bewertung der Flächen vorgenommen und ebenfalls mit den Städten und Gemeinden abgestimmt bzw. bestätigt.
 - Die finale Bestätigung sowohl der Angaben zu den quantitativen Potenzialen als auch zu den qualitativen Bewertungen wurde mit Schreiben an die Städte und Gemeinden am 14.6.2019, am 2.8.2019 und am 20.9.2019 erbeten.

Zusätzlich nahm die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Herbst 2019 eine gesonderte Prüfung der knapp 130 Einzelflächen, die nicht im Gestaltungsraum Siedlung nach dem LEP HR liegen, vor. Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung

- ≡ in landesplanerisch befürwortete und mit den Zielen des LEP HR vereinbare Flächen (rd. zwei Drittel aller Flächen),
- ≡ in Flächen, bei denen Klärungsbedarf mit der jeweiligen Gemeinde besteht insbesondere im Hinblick auf die den Kommunen im LEP HR zugeordnete Eigenentwicklungsoption (rd. ein Drittel aller Flächen) sowie
- ≡ in landesplanerisch nicht befürwortete und mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbare Flächen (eine Fläche).

Diese Einstufung wird bei der Bilanzierung und zusammenfassenden Bewertung der Ergebnisse aufgegriffen (s. Kapitel 5).

Darüber hinaus wurde die genaue Verortung der einzelnen Flächen in digitaler Form aufbereitet, u.a. um die qualitative Bewertung der Einzelflächen (s.u.) im siedlungsstrukturellen Zusammenhang zu ermöglichen. Hier handelt es sich um sensible und eigentümerbezogene Daten, für deren weitere Verwendung und Darstellung im Gesamtkontext sowie für vertiefende Untersuchungen oder die Veröffentlichung an Dritte über dieses Gutachten hinaus eine Zustimmung durch die Kommunen erforderlich ist.

In den weiteren Darstellungen werden anstelle der geografisch genauen Abgrenzungen Punktdarstellungen gewählt, die Größe und Fristigkeit der Neubauvorhaben vergleichbar abbilden. Darin sind auch Potenzialflächen dargestellt, die außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegen und / oder im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen oder Flächen gemischter Nutzung dargestellt sind.

Verknüpfung mit dem Datensatz für die Berliner Bezirke

Die Verknüpfung der in der Studie ermittelten Ergebnisse für den Untersuchungsraum mit den im Berliner Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) hinterlegten Daten ist für die gemeinsame Betrachtung der Wohnungsmarktregion Berlin und Umland von herausgehobener Bedeutung. Auf Grund unterschiedlicher Datengrundlagen, Erfassungsparameter (u.a. werden in Berlin erst Flächen mit mehr als 50 WE als Potenzialflächen erfasst) und der großen Bandbreite in der Qualität der Datenlieferungen seitens der Kommunen ist eine reine Addition der Datensätze nicht plausibel und sinnvoll.

Bereits 2016 wurde eine Lösung für die statistische und kartographische Zusammenführung der Ergebnisse für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie für die Berliner Bezirke entwickelt. Im Ergebnis kann eine Gesamtbetrachtung für den Untersuchungsraum inklusive Berlin sowie für einzelne Teilräume vorgenommen werden. Dabei wird die gemeinsame Darstellung von Brandenburger und Berliner Einzelstandorten in vereinfachter Form mit Punkten vorgenommen, die anhand ihrer Größe und Farbe Umfang und Fristigkeit der Neubauvorhaben darstellen.

In die Betrachtung eingeflossen sind die ermittelten Daten für den Untersuchungsraum (s. u.) und die im WoFIS mit dem Datenstand 31.12.2018 abgebildeten aktuellen Neubaupotenziale in Berlin. Bei den Nachverdichtungsmöglichkeiten liegt keine aktuelle bezirksscharfe Einschätzung für Berlin vor. Bei der Einschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit von Neubauvorhaben werden für Berlin und den Untersuchungsraum nicht die identischen Fristigkeiten genutzt. In WoFIS werden die Zeithorizonte ständig fortgeschritten, so dass aktuell die kurzfristigen Potenziale, bezogen auf die Baufertigstellung, bis zum Jahr 2022 definiert sind, während die mittelfristigen Potenziale (bis 2026) sowie die langfristigen (bis 2031) und perspektivischen Potenzialen (ab bzw. nach 2031) gelten.

2.4 Verdichtungspotenziale im Bestand

Ergänzend zu den Neubaupotenzialen mit Potenzialen über 25 WE werden verfügbare Verdichtungspotenziale durch Neubau im Bestand rechnerisch ermittelt.

Herangehensweise und Methodik der Vorgängeruntersuchung 2015/16

Bei der Vorgängeruntersuchung (2016) wurden ein GIS-basiertes Berechnungsmodell auf der Grundlage flächendeckend verfügbaren Gebäude- und Flurstückdaten sowie Daten der Siedlungsflächen aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster (ALKIS)⁸ genutzt, wenn die Kommunen nicht über eigene, aktuelle Baulückenkataster, Berechnungen zu Verdichtungspotenzialen oder z.B. im Rahmen von Fortschreibungen der Flächennutzungspläne erstellte Berechnungsmodelle verfügten.

Dabei wurde z. B. eine Fehlertoleranz (in der Regel 10 %) bei der Berechnung der Gebäudegrundflächen und der summierten Fläche der bebauten Grundstücke berücksichtigt, Abschläge für Einrichtungen des öffentlichen Raumes, der wohnortnahen Grünflächen, der sozialen Infrastruktur, für Verkehrsflächen etc. und für ggf. realistisch nicht nutzbare Flächen für die Verdichtung im Bestand vorgenommen, ein Ansatz für die Zahl der Wohneinheiten je ha bebaubarer Fläche (in der Regel 20 WE/ha bei EFH/ZFH sowie 100 WE/ha bei MFH) oder sonstige Faktoren, z.B. Dachgeschossausbau, berücksichtigt.

Alle so errechneten Werte wurden mit den Städten und Gemeinden abgestimmt, auf Plausibilität geprüft und erst nach der Bestätigung durch die Städte und Gemeinden in das Gesamtgerüst und Datenset übernommen.

Aktuelle Herangehensweise und Methodik

Die Abschätzung der Bestandsverdichtungspotenziale wurde in der aktuellen Fortschreibung unter Berücksichtigung der Bautätigkeit⁹ auf der Grundlage der Veränderungen der Neubaupotenzialflächen unter der Annahme berechnet, dass die Bautätigkeit, die nicht auf den 2016 gemeldeten Neubaupotenzialen stattfand, letztlich durch eine Verdichtung im Bestand erfolgen musste. Ausgangspunkt bilden dabei die mit den Kommunen 2016 abgestimmten absoluten Werte zur Bestandsverdichtung. Diese Vorgehensweise war notwendig, da in der Vorgängerstudie die Grundlagenkulisse aus Objektarten des amtlichen Liegenschaftskatasters abgeleitet wurde und diese Flächenkulisse nicht identisch ist mit den in den Flächennutzungsplänen der einzelnen Kommunen ausgewiesenen Wohnbau- und Mischbauflächen. Mit dieser Flächenkulisse aus dem amtlichen Liegenschaftskataster ist es beispielsweise nicht möglich, Veränderungen, die sich in der Zwischenzeit in einzelnen Flächennutzungsplänen ergeben haben, zu detektieren und abzubilden.

Methodisch wurden zunächst die Anzahl der Wohneinheiten in neuerrichteten Gebäuden für den Zeitraum 2015 bis 2018 aufsummiert und mit den Veränderungen der Neubaupotenzialflächen abgeglichen. Dazu wurden die Neubaupotenzialflächen aus der Vorgängeruntersuchung herausgefiltert, die in dem aktuellen Datensatz der Neubaupotenziale nicht mehr vorhanden sind. In einem nächsten Schritt fand eine Bewertung der herausgefilterten Einzelflächen statt, um letztlich nur die Flächen

⁸ Die Ausgangskulisse bildeten 2016 die Flächenobjekte der Objektarten „AX_Wohnbaufläche“ sowie „AX_Fläche gemischter Nutzung“ aus dem amtlichen Liegenschaftskataster.

⁹ Errichtung neuer Gebäude zwischen 2015 und 2018 in den einzelnen Kommunen (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden blieben unberücksichtigt, da diese Maßnahme nicht verortet werden können und diese Flächen bereits aus der Berechnungskulisse der Vorgängeruntersuchung herausgefallen sind.

bzw. die entsprechenden potenziellen Wohneinheiten zu berücksichtigen, die tatsächlich im Zeitraum 2015 bis 2018 bebaut wurden.¹⁰

Bei dem überwiegenden Teil der Einzelflächen konnte die Bewertung auf Grundlage der Anmerkungen aus den Kommunen getroffen werden. Ansonsten erfolgte die Bewertung anhand von Luftbildern oder den ALKIS-Gebäudedaten. Aus den so herausgefilterten Einzelflächen konnte ein Gesamtwert von Wohneinheiten pro Kommune berechnet werden, die durch Neubautätigkeit auf den 2015/16 ausgewiesenen Wohnungsbaupotenzialflächen zwischen 2015 und 2018 entstanden sind. In einem letzten Schritt wurde diese Anzahl an Wohneinheiten von den Werten der Baufertigstellungen im Zeitraum 2015 bis 2018 abgezogen.

Die so errechneten Werte beschreiben die rechnerischen bzw. theoretischen Bestandsverdichtungspotenziale. Damit werden jedoch keine Aussagen zu tatsächlichen Realisierungsmöglichkeiten getroffen.

Vergleichbarkeit der Ergebnisse

Im Ergebnis sind die Ergebnisse der ermittelten Bestandsverdichtungspotenziale in der aktuellen Fortschreibung nur bedingt mit denen aus der Vorgängerstudie vergleichbar.

Das Problem besteht grundsätzlich darin, Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale sowie in der Folge die Bautätigkeit eindeutig voneinander abzugrenzen. Mit der Methode aus der Vorgängerstudie wurden nicht nur kleinteilige Flächen herausgefiltert, sondern auch größere, wenn diese nicht als Neubaufächen von den Kommunen definiert wurden.

Dies hat nun bei aktueller Methode zur Folge, dass - wenn eine Kommune zum Beispiel 2015/16 nicht alle Neubaufächen gemeldet hat -, diese Flächenpotenziale mehr oder weniger in der Bestandsverdichtungsstatistik aufgetaucht sind und dementsprechend, wenn diese in der Zwischenzeit bebaut wurden, als Bebauung im Bestand erfasst wurde.

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und abnehmender Flächenressourcen kann jedoch festgestellt werden, dass die Kommunen verstärkt die eigenen Potenziale im Blick nehmen und diese besser als früher verifizieren und einschätzen können. Dadurch können die Veränderungen der Bestandsverdichtungspotenziale über die erhobenen Neubaupotentiale zukünftig genauer abgeschätzt werden, als das noch im Vergleich zu den Daten von 2016 möglich ist.

¹⁰ Der Abgleich ergab, dass beispielsweise auch Neubaupotenzialflächen, aufgrund geänderter Einschätzungen der Kommunen, herausgefallen sind und nicht, weil diese Flächen in der Zwischenzeit bebaut wurden.

2.5 Qualitative Bewertung der Flächen

Vorbemerkung

Aus der Vorgängeruntersuchung wurde deutlich, dass rein quantitativ betrachtet erhebliche Potenziale für den Wohnungsneubau bestehen. Diese bilden sich - trotz deutlich steigender Bautätigkeit in den letzten Jahren bzw. in den Teilräumen - jedoch in den absoluten Zahlen nicht ab. Zwischen den als kurzfristig verfügbar eingeschätzten Wohnungsbaupotenzialen und der tatsächlichen Bautätigkeit besteht eine erhebliche Lücke. Herausgearbeitet oder auch von den Städten und Gemeinden als Gründe dafür benannt wurden oftmals Defizite in der Verfügbarkeit der Flächen. Darüber hinaus sind in den Neubaupotenzialen 2016 viele Flächen und Potenziale aus Bebauungsplänen der 1990er und 2000er Jahre enthalten, deren Umsetzung aufgrund von Defiziten in der Verkehrsanbindung, siedlungsstrukturelle Anbindung etc. derzeit und zukünftig nicht realistisch ist.

Vor diesem Hintergrund wird in der aktuellen Untersuchung eine qualitative Bewertung der Einzelflächen anhand ausgewählter und abgestimmter Kriterien vorgenommen. Um diese Kriterien abzustimmen und zu erproben, wurde ein PreTest mit fünf ausgewählten und unterschiedlich strukturierten Städten und Gemeinden durchgeführt.

Auswahl der PreTest-Kommunen, PreTest und Workshop zu den PreTest-Ergebnissen

An dem PreTest nahmen fünf Kommunen des Untersuchungsraums teil:

- ≡ Hennigsdorf (AG West)
- ≡ Hoppegarten (AG Ost)¹¹
- ≡ Rangsdorf (AG Süd)
- ≡ Schöneiche b. Berlin (AG Ost)
- ≡ Teltow (AG Süd)

Hier konnte die Vorgehensweise anhand einiger wichtiger Aspekte wie Lage im Gestaltungsraum Siedlung oder außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, Städte und Gemeinden mit und ohne SPNV-Anschluss oder Kommunen mit ausgeprägten Schutzgebieten bzw. Lage an oder in Trinkwasserschutz-zonen erprobt werden. Das Kriterienset ist darauf ausgerichtet, vergleichbare Aussagen zu allen untersuchten Wohnungsbaupotenzialflächen zu generieren. Individuelle Besonderheiten und Rahmenbedingungen, wie sie beispielsweise im Rahmen einer Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie oder Baulandstrategie auf kommunaler Ebene flächenscharf herausgearbeitet werden können, sind nicht Gegenstand dieser Einzelflächenbewertung.

In den fünf Kommunen wurden insgesamt 54 Einzelflächen mit einem Wohnungsneubaupotenzial ab 25 Wohneinheiten hinsichtlich folgender Kriterien untersucht und die Ergebnisse mit den Kommunen abgestimmt:

- ≡ Verkehrliche Lagegunst (*SPNV-/ÖPNV-Anbindung*)
- ≡ Infrastruktur (*soziale Infrastruktur, Nahversorgung*)
- ≡ Baustruktur (*Einbindung Siedlungsstruktur, Entfernung Orts- und Nebenzentrum*)
- ≡ Altlasten / ökologische Konflikte (*Altlasten, Restriktionen aus Umwelt- und Naturschutz*)¹²

¹¹ Die Gemeinde Hoppegarten hatte bereits in dem PreTest 2016 für die Erprobung des Verfahrens zur Ermittlung der Wohnungsneubaupotenziale mitgewirkt.

¹² Dazu zählen Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat, Nationalpark, Naturpark, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Vogelschutzgebiet), Trinkwasserschutzgebiete (Schutz-zonen I bis III), Hochwasserrisikogebiete sowie (geschützte) Biotop- und FFH-Lebensraumtypen (LRT)-Kartierung.

≡ Steuerungsfähigkeit (*Eigentumsverhältnisse*)

Die Ergebnisse der Einzelflächenbewertung wurden in dem Workshop mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sowie den fünf regionalen Planungsgemeinschaften im März 2018 vorgestellt und erörtert.

Im Rahmen der Einzelflächenbewertung in den fünf PreTest-Kommunen wurden, bis auf Ausnahme von Wasserschutzgebieten, keine Überschneidungen von Wohnungsbaupotenzialflächen mit Schutzgebietskategorien, Biotopen oder Hochwasserrisikogebieten festgestellt. In den Fällen, wo eine eingetragene Fläche die Schutzgebietskategorien überlagert, handelt es sich lediglich um den Geltungsbereich eines Bebauungsplans, welcher diese Teilflächen planungsrechtlich sichert, und nicht um die im Bebauungsplan festgesetzten eigentlichen Wohnungsbauflächen. Gleichwohl grenzen von den 54 untersuchten Einzelflächen insgesamt acht Flächen unmittelbar an Schutzgebietskategorien bzw. Biotope an. Die PreTest-Kommunen hatten hier eine stärkere Differenzierung durch Unterkriterien empfohlen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf Grundlage der Ergebnisse der PreTest-Kommunen davon auszugehen ist, dass im Untersuchungsraum keine relevante Überlagerung von Wohnungsbauflächen mit Schutzgebieten, Hochwasserrisikogebieten oder Biotopen zu erwarten sind. Sollten Wohnungsbaupotenzialflächen innerhalb der Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat, Nationalpark, Naturpark, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Vogelschutzgebiet) liegen und den Schutzziele widersprechen, werden diese im Rahmen der Einzelflächenbetrachtung nicht weiter berücksichtigt (Ausschlusskriterium).

Im Rahmen des Workshops wurden weitere Anpassungen bei den Kriterien Siedlungs- und Baustruktur vereinbart. Mit der Ausdifferenzierung der Wertungspunkte sollen Wohnungsbaupotenzialflächen in sogenannten siedlungsstrukturellen „Zwischenlagen“ besser berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Kriterien „Verkehrliche Lagegunst“ und „Infrastruktur“ wurde empfohlen, eine Reduzierung der Abfrageradien vorzunehmen sowie eine Verfügbarkeit von S- und Regionalbahn auch dann zu berücksichtigen, wenn diese nicht innerhalb des Abfrageradius, aber innerhalb der Kommune erreichbar ist.

Im Ergebnis des Workshops wurde das Kriterienset weiterentwickelt und auf die 54 Einzelflächen erneut angewandt, in der Anliegensgruppe Wohnen im Mai 2018 in einem weiterentwickelten Stand vorgestellt und in der Folge flächendeckend genutzt.

Kriterienset

Bewertet werden fünf Kriterien und zwar die Lagegunst (Verkehr, Infrastruktur und Baustruktur), ökologische Rahmenbedingungen und Altlasten sowie die Eigentumsverhältnisse. Dafür wurde Grundlagen und Übersichten aus dem automatisierten Liegenschaftskataster, Luftbilddaufnahmen, elektronische Grundlagenkarten aus der Erarbeitung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion etc. mit Angaben zu ÖPNV- und SPNV-Anlagen mit Bahnhöfen und Haltestellen, zu Einrichtungen der sozialen und medizinischen Infrastruktur (Kita, Schule, Medizin), zu Nahversorgungseinrichtungen, Altlastenverdachtsfällen, Abgrenzungen der Schutzgebiete und Schutzgebietskategorien etc. herangezogen.

Für die Kriterien erfolgt die Bewertung nach einem Drei-Punkte-Schema, in dem zwischen 0 und 2 Punkte vergeben werden. Für einen Teil der Einzelkriterien (Altlastenverdacht, Lage in Schutzgebieten sowie Lage in geschützten und sonstigen Biotopen bzw. Überschneidung) erfolgt eine zweistufige Bewertung. Bei 0 Punkten in der Kategorie „Lage in Schutzgebieten“ erfolgt keine weitere Betrachtung der Fläche (Ausschlusskriterium).

Die Gewichtung bzw. Punktverteilung der Einzelkriterien gestaltet sich wie folgt:

≡ Verkehrliche Lagegunst	max. 8 Punkte (inkl. zwei doppelt gewichtete Unterkriterien)
≡ Infrastruktur	max. 8 Punkte
≡ Baustruktur	max. 8 Punkte (inkl. zwei doppelt gewichtete Unterkriterien)
≡ Altlasten / ökologische Konflikte	max. 8 Punkte
≡ Steuerungsfähigkeit	max. 4 Punkte

Die maximal zu erzielende Punktzahl je untersuchter Potenzialfläche beträgt damit 36 Punkte. Die untersuchten Flächen werden abhängig der Punktwertung in drei Kategorien sortiert. Diese sind:

≡ gute Eignung	30 bis 36 Punkte
≡ mittlere Eignung	20 bis 29 Punkte
≡ geringe Eignung	0 bis 19 Punkte

Nachstehend wird das Kriterienset in der Übersicht dargestellt:

Verkehrliche Lagegunst (doppelte Gewichtung)¹³		
Entfernung zur nächsten Bushaltestelle / Tramhaltestelle	≡ < 500 m	2 Punkte
	≡ 500 < 1.000 m	1 Punkt
	≡ > 1.000 m	0 Punkte
Entfernung zur nächsten S-Bahn-Station / Bahnhof mit Regionalverbindungen	≡ < 1.000 m	2 Punkte
	≡ 1.000 < 2.000 m	1 Punkt
	≡ > 2.000 m	0 Punkte
Infrastruktur¹⁴		
Entfernung zu Kindertagesstätten	≡ < 1.000 m	2 Punkte
	≡ 1.000 < 2.000 m	1 Punkt
	≡ > 2.000 m	0 Punkte
Entfernung zu Grundschulen	≡ < 1.000 m	2 Punkte
	≡ 1.000 < 2.000 m	1 Punkt
	≡ > 2.000 m	0 Punkte
Entfernung zu Nahversorgungseinrich- tungen	≡ < 1.000 m	2 Punkte
	≡ 1.000 < 2.000 m	1 Punkt
	≡ > 2.000 m	0 Punkte
Entfernung zu Allgemeinmedizinern	≡ < 1.000 m	2 Punkte
	≡ 1.000 < 2.000 m	1 Punkt
	≡ > 2.000 m	0 Punkte

¹³ In der Fachveranstaltung vom Oktober 2019 wurde bemerkt, dass die Bewertungskriterien Nähe SPNV/ÖPNV oder zu Infrastruktureinrichtungen bei größeren Neubauvorhaben nicht immer passen und zu einer schlechteren Bewertung führen. Die Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen werden in der Regel erst im Zuge der Errichtung hergestellt, sind aber zum Zeitpunkt der Eignungsbewertung noch nicht bekannt bzw. hergestellt. Dies wird in der Ergebnisdarstellung (s.u.) berücksichtigt.

¹⁴ Herangezogen für die Ermittlung der Entfernung zu Verkehrsstationen und Infrastruktureinrichtungen wurde immer der geographische Mittelpunkt der jeweiligen Potenzialfläche.

Baustruktur (doppelte Gewichtung)		
Einbindung in bestehende Siedlungsstruktur	☐ ja	2 Punkte
	☐ Zwischenlage	1 Punkt
	☐ Nein	0 Punkte
Entfernung zur Ortsmitte bzw. Orts- und Neben-/Ergänzungszentrum	☐ < 1.000 m	2 Punkte
	☐ 1.000 < 2.000 m	1 Punkt
	☐ > 2.000 m	0 Punkte
Altlasten / ökologische Konflikte		
Verdacht auf Altlasten	☐ Nein	2 Punkte
	☐ Ja	0 Punkte
Lage in Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete)	☐ Nein	2 Punkte
	☐ Ja	0 Punkte
	Bei „Ja“ Ausschlusskriterium	
Lage in geschützten und sonstigen Biotopen bzw. Überschneidung	☐ Nein	2 Punkte
	☐ Ja	0 Punkte
Lage in Wasserschutzgebieten (Schutz-zonen I-III)	☐ Nein	2 Punkte
	☐ In Wasserschutzgebiet Zone II-III	1 Punkt
	☐ In Wasserschutzgebiet Zone I	0 Punkte
Steuerungsfähigkeit (doppelte Gewichtung)		
<i>Eigentumsverhältnisse</i>	☐ Kommunal	2 Punkte
	☐ Kommunal-privat / genossenschaftlich	1 Punkt
	☐ Privat / Bund / Land / Landkreis	0 Punkte

Im Rahmen des Workshops zur Abstimmung der Bewertungskriterien wurden die vorläufigen Ergebnisse für die fünf Kommunen exemplarisch vorgestellt. Neben der Lage der Potenzialflächen wurden anhand der Kartendarstellungen die benachbarten Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Hochwasserrisikogebiete deutlich. Auf dieser Grundlage konnte die Überlagerung der Potenzialflächen mit Schutzgebietskategorien ausgeschlossen werden.

3. Grundlagen, Informationen und Materialien

Die Ergebnisse zu den *Grundlagen, Informationen und Materialien* im Überblick:

- ≡ Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) setzt im Berliner Umland auf die Stärkung der Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden entlang der Siedlungsachsen bzw. innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung mit seinen Siedlungsachsen. Im Weiteren Metropolitanraum bilden die Zentralen Orte die räumlichen Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsentwicklung (z.B. Nauen, Fürstenwalde/Spree). Für alle weiteren Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum ist eine Eigenentwicklung möglich.
- ≡ Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) für Berlin betont die Notwendigkeit des Wohnungsneubaus für die Befriedigung der Wohnungsnachfrage und betont die Notwendigkeit der Zusammenarbeit mit den brandenburgischen Städten und Gemeinden.
- ≡ Ergänzende bzw. abgeschlossene Planungen auf Landkreisebene oder der Regionalen Planungsgemeinschaften im Land Brandenburg zu den Themen Wohnen und Siedlungsentwicklung liegen nicht vor.
- ≡ Neben den formellen Instrumenten der Bauleitplanung stehen in vielen Städten und Gemeinden ergänzende informelle Konzepte und Analysen zum Thema Wohnungsbau zur Verfügung.
- ≡ Bilanziert bzw. dargestellt wurden die aktuelle gemeindescharfe Bevölkerungsvorausschätzung für das Land Brandenburg sowie die Bevölkerungsprognose für Berlin. Auf dieser Grundlage kann ein aktueller Abgleich mit der realen Entwicklung im Untersuchungsraum vorgenommen werden.
- ≡ Die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung für die amtsfreien Gemeinden und Ämter des Landes Brandenburg bis zum Jahr 2030 geht von einer deutlich dynamischeren Entwicklung als in der 2016 vorliegenden Vorausschätzung aus und setzt für nahezu alle Städte und Gemeinden höhere Zuwachsraten bis 2030 an.
- ≡ Die bereits 2016 festgestellte erhebliche unterschiedliche räumliche Verteilung der bis 2030 abgeschätzten Zuwächse bestätigt sich. Die Bevölkerung entwickelt sich in den vier Arbeitsgemeinschaften des Kommunalen Nachbarschaftsforums sowie in den einzelnen Städten und Gemeinden sehr heterogen.
- ≡ Während die Bevölkerung bis 2030 in der AG Süd und AG West jeweils um etwa 15 % wächst, wird für die AG Nord ein leichter Zuwachs (3 %) und eine stabile Entwicklung für die AG Ost prognostiziert. Die stärksten Zuwächse entfallen dabei auf Schönefeld und Potsdam (über 20 %) sowie auf Wildau und Teltow.
- ≡ Die Bevölkerungsprognose für Berlin (Stand 2019) sieht einen Zuwachs von bis zu 7,9 % bis 2030 in der oberen Variante vor. In der mittleren Variante, die als Planungsgrundlage für Berlin dient, steigt die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2030 kontinuierlich mit stetig sinkenden Wachstumsraten auf ca. 3,92 Mio. (+ 4,7 %) an.

3.1 Allgemeine Planungsgrundlagen

Unterlagen auf Landes- und regionaler Ebene

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) trat im Sommer 2019 in Kraft und löste damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, 2009) ab. Im LEP HR wird die Konzentration der Wohn- und Siedlungsentwicklung im hier betrachteten Untersuchungsraum auf dem ausgewiesenen Gestaltungsraum Siedlung (Berliner Umland) bzw. auf die Zentralen Orte (Weiterer Metropolitanraum) betont; hier werden umfassende Entwicklungsoptionen für die Siedlungsentwicklung ermöglicht. Für Städte und Gemeinden außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist eine Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.¹⁵ Diese Regelungen wurden im Ergebnis der Abwägung zur Auslegung des zweiten Entwurfs zugunsten der Städte und Gemeinden außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung abgeändert. Im Rahmen dieser Untersuchung prüfte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die knapp 130 Einzelflächen, die nicht im Gestaltungsraum Siedlung nach dem LEP HR liegen. Dabei wurde lediglich eine Fläche nicht landesplanerisch befürwortet und mit den Zielen der Raumordnung als nicht vereinbar bewertet.

Neben dem LEP HR erarbeiteten die Länder Berlin und Brandenburg jeweils eigene Konzepte und Strategien. Der ebenfalls im Sommer 2019 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)¹⁶ für Berlin mit der Perspektive 2030 benennt rd. 200.000 Wohneinheiten, die bis 2030 auf den ausgewiesenen Potenzialflächen entstehen und den prognostizierten Bedarf decken können, davon 157.000 Wohneinheiten auf Neubauplächen mit mehr als 50 Wohneinheiten. Ein Fünftel der neuen Wohnungen kann in den 14 ausgewiesenen neuen Stadtquartieren entstehen, die weitgehend außerhalb des S-Bahnringes entlang der Siedlungsachsen ausgewiesen sind und die notwendige Verknüpfung mit dem Umland betonen. Ferner wird im StEP Wohnen 2030 die Notwendigkeit der Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Region hervorgehoben.

Der Wohnungspolitische Kompass im Land Brandenburg (Stand Mitte 2019) beschreibt die Entwicklung im Wohnungsbestand sowie in den Segmenten des Wohnungsmarktes in allen Teilregionen des Landes aus der Nachfrageperspektive. Hier wird die besondere Dynamik zum Beispiel auf dem Mietwohnungsmarkt sowie bei der Zahl und Entwicklung der Grundstücksverkäufe insbesondere im Berlin nahen Raum bestätigt. Eine Verknüpfung mit der hier vorgenommenen angebotsseitigen Ermittlung der Neubauplächen wird nicht hergestellt, sondern lediglich eine Status Quo-Betrachtung des Wohnungsbestandes vorgenommen.

Aktuelle Planungsgrundlagen auf Ebene der Landkreise oder der Regionalen Planungsgemeinschaften im Land Brandenburg mit einem Fokus auf das Thema Wohnen und Siedlungsentwicklung liegen nicht vor. Einige Landkreise (Dahme-Spreewald, Havelland) entwickeln derzeit Kreisentwicklungskonzeptionen oder strategische Überlegungen zur kreislichen Entwicklung. Aufgrund der räumlichen Lage der Kreise wird darin die unterschiedliche Entwicklung in den Berlin nahen Städten und Gemeinden im Vergleich mit den Berlin fernen Städten und Gemeinden deutlich werden. Die regionalen Planungsgemeinschaften, insbesondere Uckermark-Barnim, Havelland-Fläming und Oderland-Spree, beabsichtigen integrierte Regionalplanungen mit einem Schwerpunkt Wohnen und Siedlungsentwicklung aufzustellen bzw. haben damit bereits begonnen.

¹⁵ Neben der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Baulückenschließung) kann im Rahmen der Eigenentwicklungsoption ein Umfang von 1 ha Wohnsiedlungsfläche je 1.000 Einwohner/innen für einen Zeitraum von zehn Jahren ausgewiesen werden.

¹⁶ Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 KOMPAKT, hrsg. von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Dez. 2019).

Kommunale Grundlagen und Materialien

Für die Ermittlung bzw. Aktualisierung der Wohnungsbaupotenziale in den Kommunen ist die Flächennutzungsplanung sowie die verbindliche Bauleitplanung der Städte und Gemeinden in Verbindung mit den vermehrt vorhandenen eigenen Geoportalen der Kommunen im Untersuchungsraum die wichtigste Grundlage. Diese geben einen detaillierten Eindruck über abgeschlossene, bestehende und zukünftige Planungen.

Darüber hinaus bekommen informelle Konzepte und Analysen zum Thema Wohnungsbau in den brandenburgischen Städten und Gemeinden eine immer größere Bedeutung. Für rd. 40 Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum¹⁷ und damit für vier Fünftel aller Kommunen liegen inzwischen Integrierte Stadtentwicklungskonzepte und / oder wohnungspolitische Umsetzungsstrategien, Baulandkataster, eigene Ermittlungen zur Baulückenschließung und Verdichtung etc. vor bzw. entsprechende Konzepte werden derzeit erarbeitet. Die größeren Kommunen über 20.000 Einwohner und Mittelzentren sind hier überproportional vertreten. Einige Städte und Gemeinden nehmen hier auch explizit die Nachfrageseite in den Blick. Dies stärkt den Fokus auf die qualitativen Aspekte des Wohnungsneubaus (Standards, Lagekriterien etc.).

3.2 Aktuelle gemeindescharfe Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 für das Land Brandenburg und Bevölkerungsprognose für Berlin

Teilräumliche Betrachtung

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung bis zum Jahr 2030 verläuft die Bevölkerungsentwicklung in den vier Arbeitsgemeinschaften des Kommunalen Nachbarschaftsforums z.T. sehr unterschiedlich. Im Vergleich zur vorherigen Bevölkerungsvorausschätzung (mit dem Basisjahr 2013) hat sich dieser grundlegende Befund nicht geändert. Jedoch wird eine deutlich höhere Wachstumsdynamik in Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung in nahezu allen Teilräumen prognostiziert, so dass alle vier Arbeitsgemeinschaften bis 2030 Bevölkerungsgewinne erzielen. Die Bevölkerungszuwächse sind v.a. in den Kommunen der AG Süd und AG West (jew. inkl. Potsdam) mit um etwa 15 % besonders stark, während die AG Ost lediglich 111 Einwohner (0,1 %) hinzugewinnt. Die AG Nord erfährt hiernach einen moderaten Zuwachs von 3 % (+ 6.478 Einwohner).

Tabelle 1: Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 für den Untersuchungsraum, unterteilt nach Arbeitsgemeinschaften im KNF

	2016	2020	2030	abs. zu 2016	% zu 2016
AG Nord	213.622	218.868	220.100	6.478	3,0
AG Ost	209.071	212.172	209.182	111	0,1
AG Süd	432.325	455.913	496.328	64.003	14,8
AG West	353.058	373.587	406.871	53.813	15,2
Untersuchungsraum	1.023.198	1.061.553	1.106.360	83.162	8,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des LBV Brandenburg

¹⁷ Informationen des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung sowie eigene Recherchen (Stand Nov. 2019).

Landkreise

Auf Landkreisebene stellt sich ein ähnliches Bild dar. Während vor allem die Landkreise im Westen und Süden Berlins (Dahme-Spreewald, Havelland, Potsdam-Mittelmark, Potsdam und Teltow-Fläming) mit Zuwächsen von über 5 % rechnen können, ist die Dynamik im Norden und Osten (Barnim, Märkisch-Oderland, Oberhavel, Oder-Spree) der Bundeshauptstadt geringer. Für zahlreiche Landkreise wird eine stagnierende bis positive Entwicklung berechnet, nur die Kommunen im Landkreis Oder-Spree sieht sich in Zukunft mit einem Bevölkerungsrückgang konfrontiert. Die aktuellen Entwicklungen mit der geplanten Ansiedlung von TESLA in der Gemeinde Grünheide lassen zukünftig auch für den Landkreis Oder-Spree einen Bevölkerungszuwachs erwarten.

Tabelle 2: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 für den Untersuchungsraum nach Kreiszugehörigkeit

	2016	2020	2030	abs. zu 2016	% zu 2016
Barnim	102.093	105.130	105.066	2.973	2,9
Dahme-Spreewald	95.619	100.380	107.404	11.785	12,3
Havelland	106.940	111.578	116.652	9.712	9,1
Märkisch-Oderland	115.047	117.890	118.155	3.108	2,7
Oberhavel	160.492	163.551	164.688	4.196	2,6
Oder-Spree	80.956	81.044	78.119	-2.837	-3,5
Potsdam-Mittelmark	118.692	122.002	126.650	7.958	6,7
Potsdam	171.810	185.749	213.213	41.403	24,1
Teltow-Fläming	71.549	74.229	76.413	4.864	6,8
Untersuchungsraum	1.023.198	1.061.553	1.106.360	83.162	8,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des LBV Brandenburg

Die positive Entwicklung der letzten Jahre setzt sich aber auch hier bis 2020 fort und kehrt sich dann bis 2030 in einen Rückgang auf das Niveau von 2016 um. Für den Untersuchungsraum wird ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 8,1 % bis 2030 berechnet, welches vor allem durch die Dynamik in den Landkreisen Dahme-Spreewald, Havelland und Potsdam angetrieben wird.

Entwicklung im Oberzentrum Potsdam sowie in den Mittelzentren

Anhand der 17 Mittelzentren und des Oberzentrums Potsdam wird augenscheinlich, dass – ausgenommen Erkner, Fürstenwalde/Spree und Hennigsdorf – die zukünftige Entwicklung in den Mittel- und Oberzentren weiterhin positiv ausfallen wird. Vor allem für Schönefeld (+ 38 %), Potsdam (+ 24 %), Wildau (+ 20%) und Teltow (+ 19 %) werden erhebliche Bevölkerungszuwächse vorausgeschätzt. Allein ca. 84 % der Bevölkerungszuwächse der Vorausschätzung 2030 entfallen auf die Mittel- und Oberzentren, bei einem Anteil an der Bevölkerung von 60 %. Für die zentralen Orte insgesamt wird ein Wachstum von etwa 11 % prognostiziert.

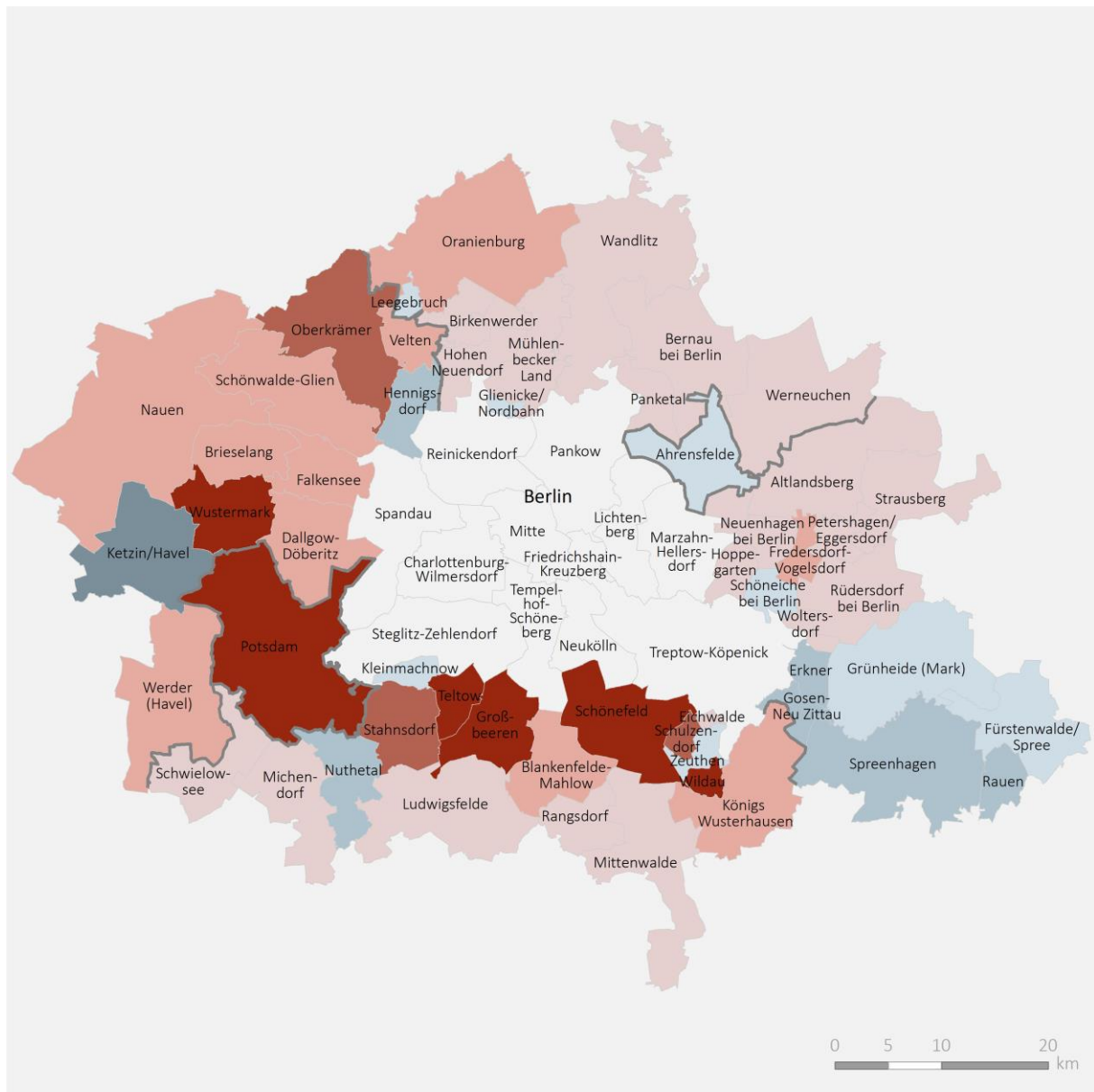
Die Bevölkerungsvorausschätzung 2030 sieht für die Kommunen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ein moderates Bevölkerungswachstum von etwa 2 % bis 2030 vor. Dabei ist die Entwicklung sehr uneinheitlich. Für Grünheide (Mark) (- 5 %)¹⁸ und Leegebruch (- 4 %) werden Bevölkerungsrückgänge berechnet, während demgegenüber für Schönwalde-Glien (9 %) und Schwielowsee (4 %) Bevölkerungszuwächse erwartet werden.

¹⁸ Ein möglicher Einwohnerzuwachs in Folge der geplanten TESLA-Ansiedlung ist hier nicht eingerechnet.

Tabelle 3: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 für die Mittelzentren und das Oberzentrum Potsdam im Kommunalen Nachbarschaftsforum

	2016	2020	2030	abs. zu 2016	% zu 2016
Bernau	37.725	38.957	38.872	1.147	3,0
Blankenfelde-Mahlow	26.914	28.084	28.711	1.797	6,7
Erkner	11.695	11.690	10.793	-902	-7,7
Falkensee	43.105	44.981	46.873	3.768	8,7
Fürstenwalde/Spree	32.025	31.914	31.112	-913	-2,9
Hennigsdorf	26.139	26.094	24.801	-1.338	-5,1
Hoppegarten	17.806	18.223	18.460	654	3,7
Königs Wusterhausen	36.468	38.215	39.817	3.349	9,2
Ludwigsfelde	25.245	26.118	26.418	1.173	4,6
Nauen	17.436	18.232	19.066	1.630	9,3
Neuenhagen bei Berlin	17.883	18.403	18.598	715	4,0
Oranienburg	44.079	44.983	46.775	2.696	6,1
Potsdam	171.810	185.749	213.213	41.403	24,1
Schönefeld	14.423	15.791	19.910	5.487	38,0
Strausberg	26.387	26.685	26.567	180	0,7
Teltow	25.667	27.046	30.490	4.823	18,8
Werder (Havel)	25.345	26.447	27.352	2.007	7,9
Wildau	10.057	10.613	12.113	2.056	20,4
Summe Zentrale Orte	610.209	638.225	679.941	69.732	11,4
Untersuchungsraum	1.023.198	1.061.553	1.106.360	83.162	8,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des LBV Brandenburg



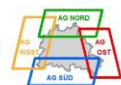
Bevölkerungsentwicklung in Prozent

- 15 und mehr
- 10 bis unter 15
- 5 bis unter 10
- 0 und unter 5
- 5 bis unter 0
- 10 bis unter -5
- unter -10

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

**Kommunales
Nachbarschafts-
forum**



**complan
Kommunalberatung**

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @ Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 2: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 in den Städten und Gemeinden des Untersuchungsraumes

Bevölkerungsprognose Berlin

Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin reicht ebenfalls bis zum Jahr 2030 (Ausgangspunkt: Einwohnermelderegister, Stand: 31.12.2018).¹⁹ In der vorliegenden Prognoserechnung wird die positive Bevölkerungsentwicklung seit Erstellung der letzten Bevölkerungsprognose im Jahr 2015 berücksichtigt. Die Entwicklung von Anzahl und Struktur der Einwohner wird in den Bezirken unterschiedlich verlaufen. Die Einwohnerzahl steigt in allen Bezirken an, allerdings mit unterschiedlicher Intensität. Der größte Zuwachs bis 2030 wird für den Bezirk Pankow mit 11 % erwartet (mittlere Variante). Als Planungsgrundlage für Berlin dient die mittlere Variante.

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose 2030 für Berlin

Bevölkerungsprognose Berlin 2018 - 2030			
	2018	2020	2030
Berlin – untere Variante	3.748.000	3.777.000	3.807.000
Berlin – mittlere Variante		3.795.000	3.925.000
Berlin – obere Variante		3.809.000	4.046.000

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

In der mittleren Variante der Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030 steigt die Zahl der Einwohner kontinuierlich mit stetig sinkenden Wachstumsraten an. Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 eine Zunahme um ca. 177.000 Personen (4,7 %). Dabei entfallen ca. 80 % des Wachstums (140.000 Personen) auf die ersten 7 Jahre des Prognosezeitraumes bis 2025 und die übrigen 20 % des Wachstums auf den Prognosezeitraum von 2026 bis 2030.

¹⁹ Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018-2030, hrsg. von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Dez. 2019).

Zwischenfazit

Die Ende 2018 mit Stand Ende 2016 veröffentlichte Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 für Städte und Gemeinden im Land Brandenburg greift die positive Entwicklung in den Städten und Gemeinden im Berliner Umland in den Jahren seit 2012 auf. Im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung (Stichtag Ende 2013) werden für fast alle Kommunen und Teilräume die Werte teilweise deutlich nach oben korrigiert.

Während beispielsweise für den Gesamtraum im Jahr 2013 bis zum Jahr 2030 noch ein Zuwachs von 5,4 % errechnet wurde, liegt dieser in der aktuellen Prognose bei 8,1 % bis 2030 bzw. sogar bei über 11 % für die zentralen Orte (vormals bzw. 2013 rd. 8 %). Zugleich ist festzuhalten, dass in vielen Städten und Gemeinden mit der aktuellen Entwicklung bis 2018/19 bereits die Prognosewerte erreicht oder übertroffen werden, die in der Bevölkerungsvorausschätzung erst für 2020 oder 2025 prognostiziert werden. Andere Städte und Gemeinden bleiben jedoch auch hinter den Prognosewerten zurück.

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin wird die Stadt bis 2030 auf ca. 3,93 Mio. Personen anwachsen, was gleichbedeutend mit einem Gesamtzuwachs zwischen 2018 und 2030 von ca. 177.000 Personen ist. Jedoch werden etwa 80 % des prognostizierten Zuwachses in den ersten Prognosejahren bis 2025 erfolgen.

Nach der mittleren Variante steigt die Bevölkerungszahl von Berlin zusammen mit dem Untersuchungsraum auf über 5 Millionen im Jahr 2030. Im Vergleich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen zwischen Berlin und dem Untersuchungsraum liegt die positive Bevölkerungsveränderung im Untersuchungsraum leicht über den zu erwarteten relativen Veränderungen in Berlin, wenn die mittlere Variante der Berliner Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt wird. Diese Einschätzung entspricht auch der Bewertung aus dem Jahr 2015/16, wo für die beiden „Teilräume“ Berlin und Untersuchungsraum jeweils etwa 3 % geringere Zuwächse bis 2030 prognostiziert bzw. vorausgeschätzt wurden.

4. Ergebnisse

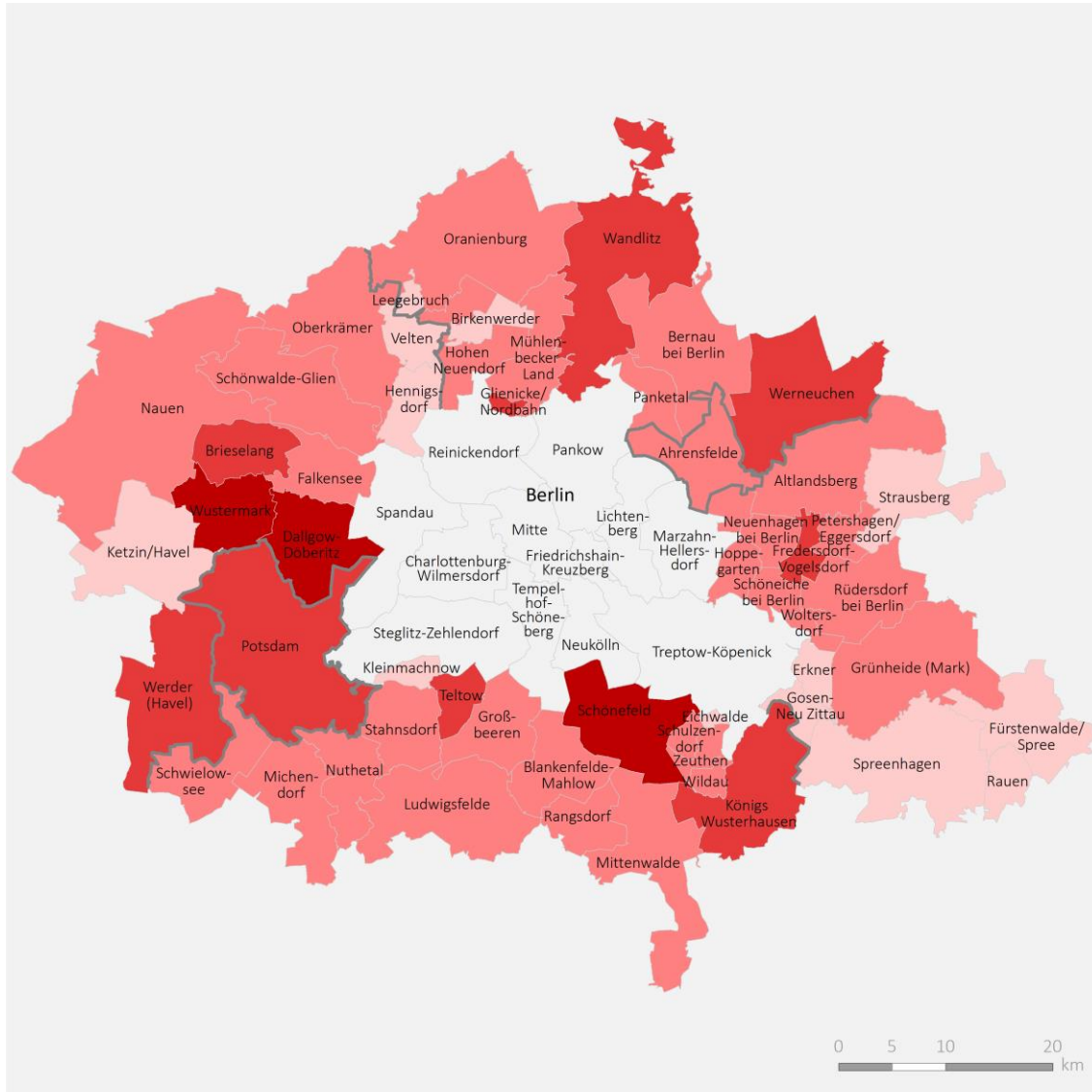
Die *Ergebnisse der Erfassung* im Überblick:

- ≡ Die Einwohnerzahl hat sich seit 2012 bis Ende 2018 im Untersuchungsraum um fast 84.000 (+ 8 %) erhöht. Das Wachstum war vor allem in den Jahren 2014 bis 2017 mit Zuwachsraten von über 1 % p.a. besonders stark.
- ≡ Der Wohnungsbestand hat sich ähnlich entwickelt. Die Zahl der Wohnungen stieg von 2012 bis 2018 um knapp 9 % (39.300). Dabei ist eine deutliche Verschiebung der Zuwächse in den einzelnen Segmenten erkennbar. Während bis 2016 die Zahl der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern die Zahl der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern teilweise deutlich überstieg, hat sich dieser Trend ab 2017 umgekehrt. Im Jahr 2018 wurden mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet.
- ≡ Die Bevölkerungszuwächse im westlichen, südwestlichen und südlichen Umland sind deutlich stärker als im nördlichen und östlichen Teil des Untersuchungsraums. Analog zur Bevölkerungsentwicklung, ist auch die Bautätigkeit in der AG West und der AG Süd deutlich höher als in der AG Nord und der AG Ost. Dabei spielt Potsdam nach wie vor eine herausgehobene Rolle mit konstant hohen Einwohnerzuwächsen und hoher Bautätigkeit.
- ≡ Die betrachteten Kommunen des Untersuchungsraumes verfügen über ein Wohnungsneubaupotenzial von rd. 81.500 Wohneinheiten (81 WE/1.000 EW) auf 467 Standorten. Im Vergleich zu der Vorgängerstudie 2016 ist das ein Anstieg von rd. 25 %. Davon sind über 40 % kurzfristig (bis 2020) und mittelfristig (bis 2024) verfügbar. Fast 70 % der Flächenpotenziale befinden sich in privater Hand, während lediglich rd. 6 % der Potenziale auf Flächen im kommunalen Eigentum verortet werden können. Teilräumlich betrachtet, liegt das Neubaupotenzial in der AG Ost (50 WE/1.000 EW) deutlich unter denen der anderen AGen des Kommunalen Nachbarschaftsforums.
- ≡ Im Untersuchungsraum können Bestandsverdichtungspotenziale von insgesamt von rd. 40.200 WE ermittelt werden. Dies entspricht etwa 40 WE/1.000 EW und liegt damit deutlich unter den Potenzialen auf Neubauf Flächen.
- ≡ Damit verfügt der Untersuchungsraum über ein Gesamtpotenzial von knapp 122.000 neuen Wohneinheiten (121 WE/1.000 EW).
- ≡ Etwa 27 % der Neubaupotenziale (21.800 WE) liegen auf Standorten guter Eignung. Weitere 54 % der möglichen Wohneinheiten (46.800 WE) liegen auf Standorten mittlerer Eignung. Standorte mit guter, mittlerer oder geringer Eignung sind sowohl in großen und kleinen Städten und Gemeinden als auch in Städten und Gemeinden mit oder ohne zentralörtlicher Funktion vorhanden.
- ≡ Die Berliner Bezirke verfügen über größere Neubaupotenziale (ab 50 WE) von mehr als 200.000 WE. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle dieser Potenziale tatsächlich aktiviert werden können. Potenziale der Nachverdichtung sind in der Summe bereits inkludiert und wurden nicht separat erhoben. Zusätzlich dazu stehen bis 2030 etwa 36.000 WE in kleinteiligen Potenzialen (unter 50 WE) zur Verfügung.
- ≡ Insgesamt stehen in Berlin und dem Untersuchungsraum damit über 280.000 WE auf Neubaupotenzialflächen zur Verfügung (59 WE/1.000 EW).

4.1 Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung 2012 bis 2018

Einwohnerentwicklung 2012 bis 2018

Die Einwohnerzahl hat sich im Untersuchungsraum seit 2012 deutlich erhöht, von rd. 969.400 (31.12.2011), über 999.500 (31.12.2014) auf 1.045.655 (31.12.2018).²⁰



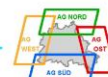
Bevölkerungsentwicklung in Prozent

- unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 und mehr

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @ Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von 2012 - 2018

²⁰ Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg, hrsg. vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (jährlich, 2011-2018).

Dies bedeutet einen Zuwachs von rd. 83.700 Personen bzw. von etwa 8 %, d.h. von im Durchschnitt rd. 1 % pro Jahr. Überdurchschnittlich stark war das Wachstum in den Jahren 2014 bis 2017 mit Zuwachsraten von über 1 %; in den Jahren bis 2013 sowie 2018 lag das Wachstum pro Jahr bei 1 % oder etwas darunter. Mit dem für Ende 2018 erreichten Bevölkerungsstand (rd. 1.046 Tsd.) für den Untersuchungsraum kann der für 2020 errechnete Prognosewert (rd. 1.062 Tsd., s.o.) erreicht werden. Der absolut stärkste Zuwachs war in der Landeshauptstadt Potsdam zu verzeichnen (+ 20.500 bzw. + 13 %); die prozentual stärksten Zuwächse in Dallgow-Döberitz und Wustermark (+15 %) sowie in Schönefeld (+ 18 %). Selbst die Kommunen, die zwischen 31.12.2011 und 31.12.2014 noch Bevölkerung verloren haben (z.B. Ketzin/Havel, Spreenhagen), konnten im Zeitraum 2012 bis 2018 in der Summe gewinnen und gehen auch zukünftig von einem Zuwachs aus.

Aktuelle Einschätzungen sowie erste Ergebnisse für das Jahr 2019 weisen darauf hin, dass der Bevölkerungszuwachs auch im Jahr 2019 angehalten hat und voraussichtlich knapp 1 % erreicht. Hier bleibt abzuwarten, ob und inwieweit die für das Land Berlin 2018 und 2019 augenscheinlich geringeren Bevölkerungszuwächse sich aktuell oder zukünftig in der Bevölkerungsbilanz der Umlandgemeinden niederschlagen. Ob es sich in Berlin wirklich um einen realen Rückgang der Zuwächse handelt oder um die Bereinigung der Melderegister in Vorbereitung des nächsten Zensus, kann nicht eindeutig festgestellt werden.

Entwicklung des Wohnungsbestandes 2012 bis 2018

Für die Bewertung der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Zeitraum 2012 bis 2018 kann eine ähnliche Bilanz wie für die Bevölkerungsentwicklung gezogen werden.²¹ Die Veränderung des Wohnungsbestandes erfasst die Bautätigkeit von Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden ohne Wohnheime abzüglich des Wohnungsabgangs. Im Untersuchungsraum insgesamt stieg die Zahl der Wohnungen von 2012 bis 2018 um knapp 9 % (39.300) auf 504.300. Hier ist deutlich geworden, dass die jährlichen Zuwächse weiter steigen.

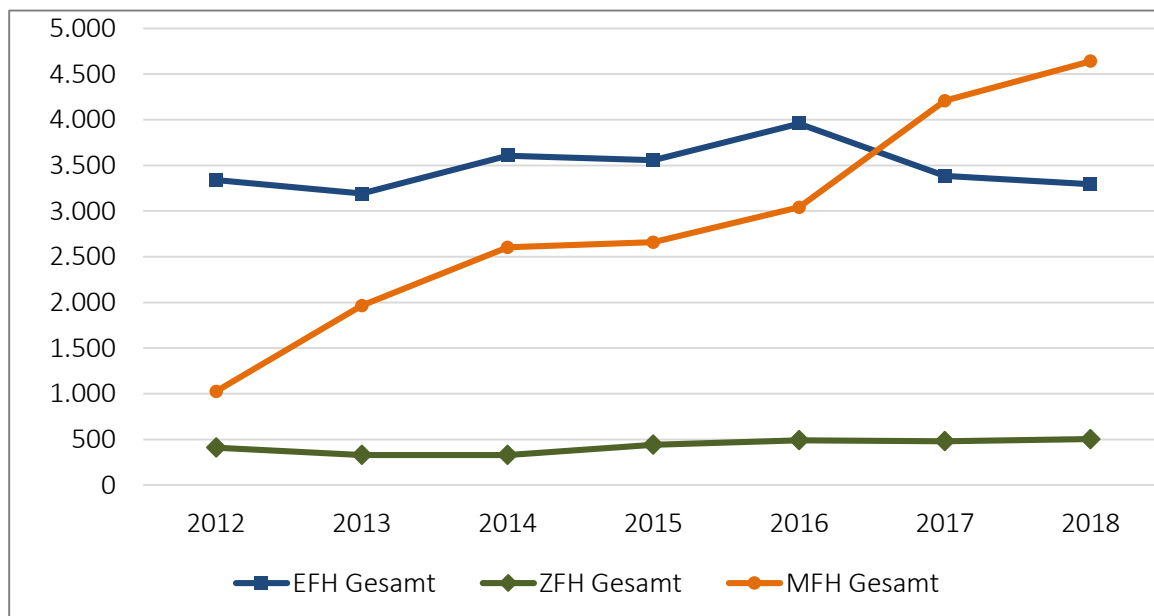
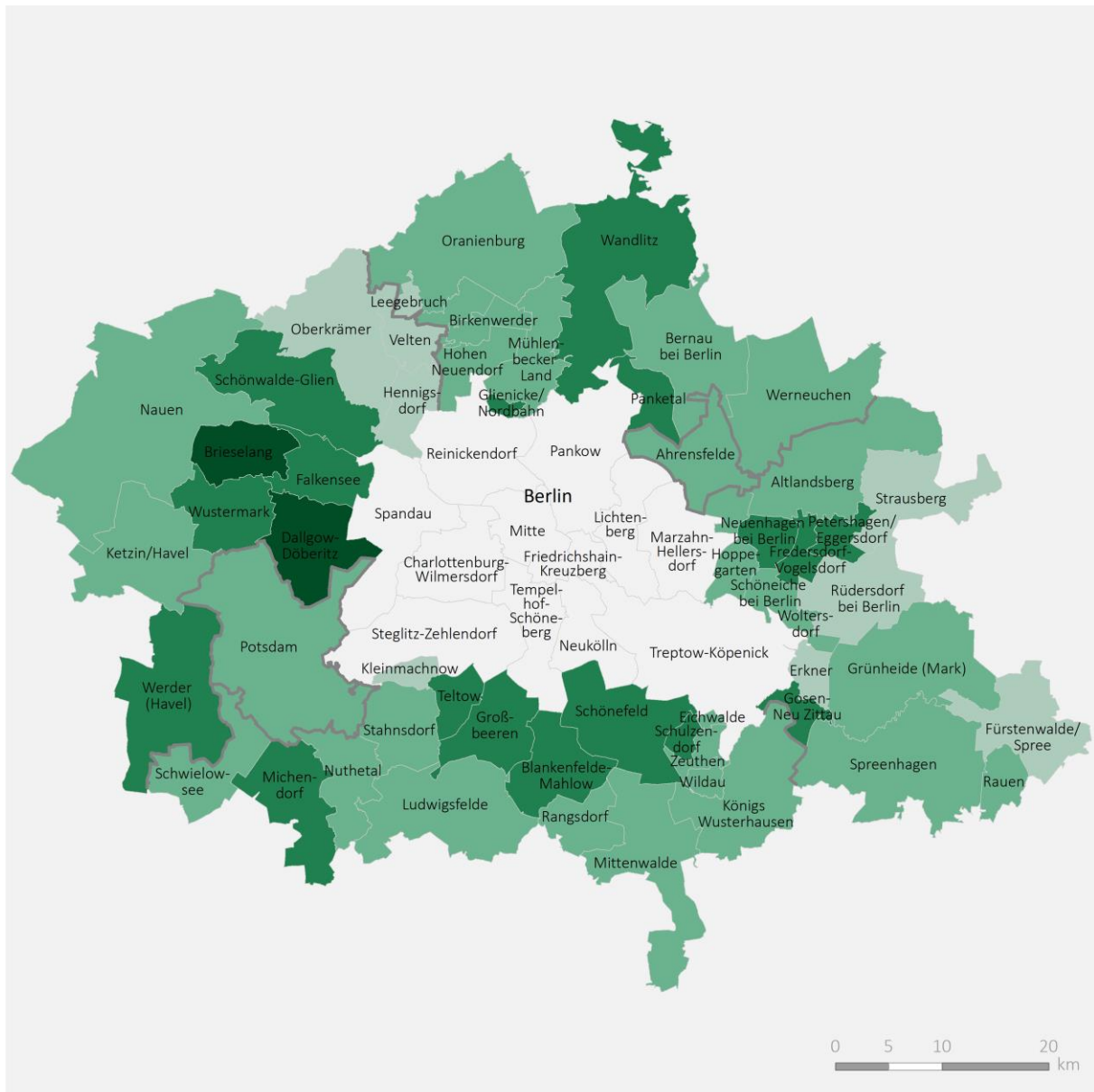


Abbildung 4: Jährliches Gesamtsaldo der Zuwächse nach Bautypen (Wohneinheiten) 2012 - 2018

Quelle: eigene Berechnungen aus AFS Berlin-Brandenburg

²¹ Grundlage bildet die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes, hrsg. vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (jährlich, 2011-2018).

Diese beliefen sich in den ersten Jahren 2012 bis 2013 auf weniger als 4.000 Wohnungen und stiegen insbesondere in den Jahren 2017 und 2018 auf knapp 8.000 Wohnungen pro Jahr. Der Zuwachs des Wohnungsbestandes entfällt fast ausschließlich auf die gestiegene Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbau (von rd. 1.000 WE 2012 auf 4.600 WE 2018). Ähnlich wie bei der Bevölkerungsentwicklung, waren die Zuwächse im Wohnungsbestand in Brieselang und in Dallgow-Döberitz (+ 15 % und mehr) besonders hoch - in absoluten Zahlen lag Potsdam mit über 7.700 neuen Wohnungen im Zeitraum 2012 bis 2018 deutlich vorn.



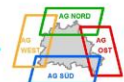
Anteil der Gesamtfertigstellungen an Wohneinheiten in Prozent

- unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 und mehr

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales
Nachbarschafts-
forum

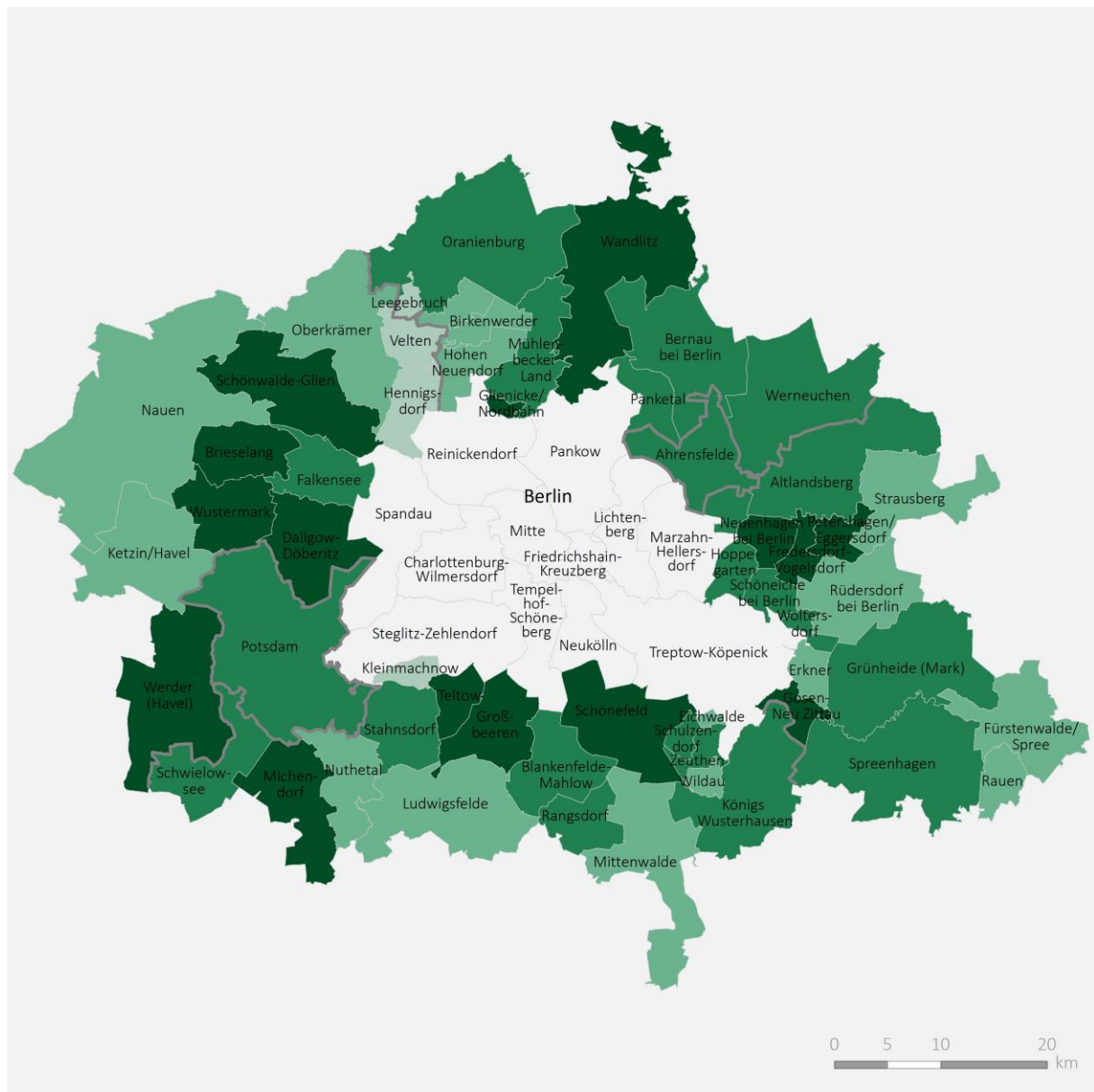


complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @ Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes von 2012-2018

In Brieselang, Dallgow-Döberitz, Fredersdorf-Vogelsdorf, Glienicke/Nordbahn, Schönefeld, Schönwalde-Glien, Teltow, Wandlitz und Werder (Havel) etc. waren die Zuwächse des Wohnungsbestandes relativ betrachtet besonders stark. Hier betrug die Anzahl der Gesamtfertigstellungen an Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2012 bis 2018 über 50 WE.



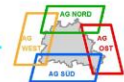
Anzahl der Gesamtfertigstellungen an Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

- unter 15
- 15 bis unter 30
- 30 bis unter 45
- 45 und mehr

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales
Nachbarschafts-
forum

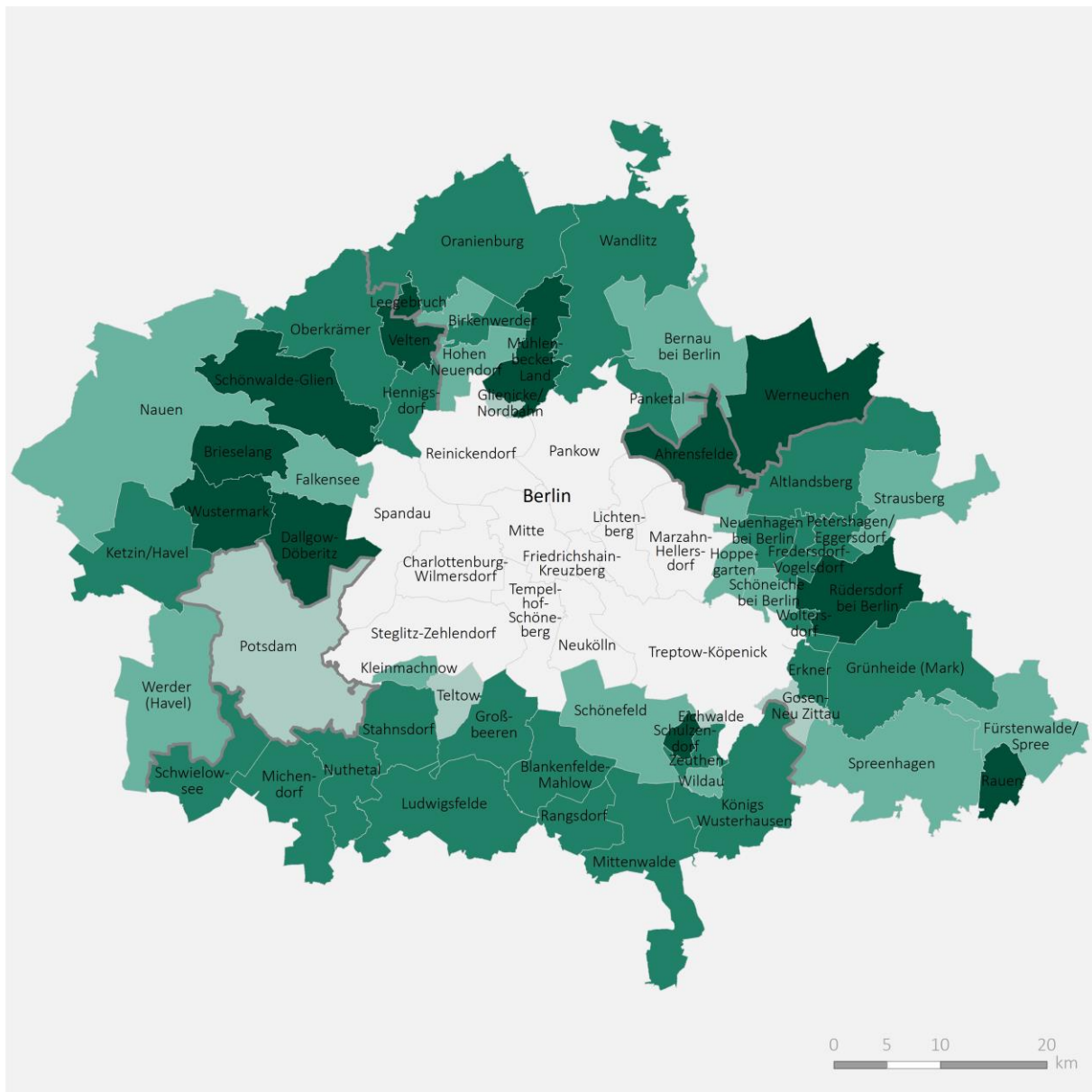


complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @ Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes auf 1.000 Einwohner von 2012 – 2018

Darüber hinaus ist eine deutliche Verschiebung der Zuwächse in den einzelnen Segmenten erkennbar. Während bis 2016 die Zahl der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern die Zahl der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern teilweise deutlich überstieg, hat sich dieser Trend ab 2017 umgekehrt. Im Jahr 2018 wurden mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet - dieser Anteil beläuft sich etwa auf 55 %.



Anteil EFH/ZFH an Gesamtfertigstellungen (WE) in Prozent

- unter 50
- 50 bis unter 70
- 70 bis unter 90
- 90 und mehr

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales Nachbarschaftsforum

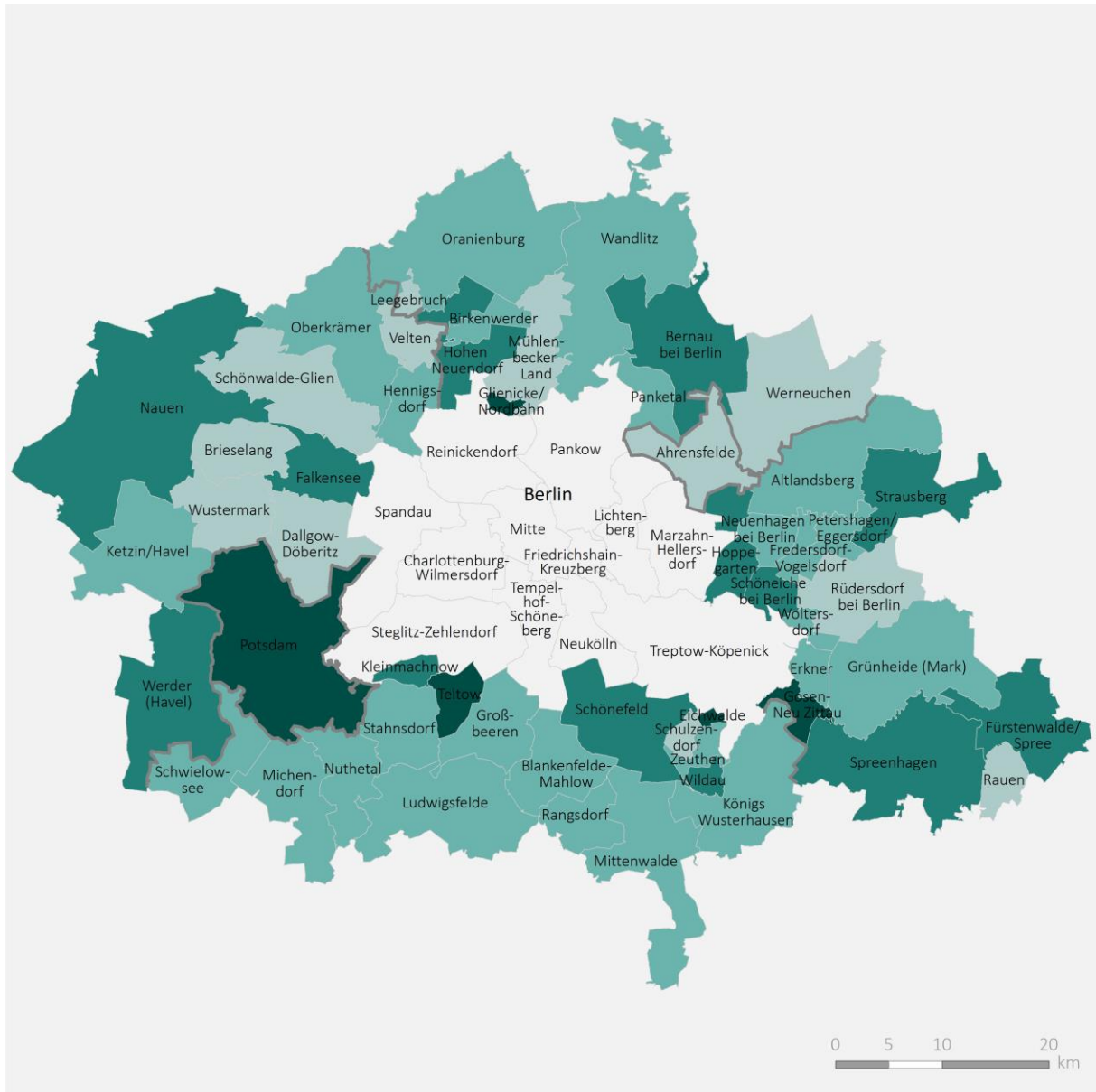


complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @ Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 7: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Ein- und Zweifamilienhäusern von 2012 – 2018

Bei der Verteilung auf die Segmente sind erhebliche räumliche Unterschiede erkennbar. In kleineren Städten und Gemeinden im Westen, Norden und Osten des Untersuchungsraums, liegen die Zuwächse im Wohnungsbestand bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei über 90 % (z.B. Schönwalde-Glien, Velten, Mühlenbecker Land, Ahrensfelde, Werneuchen, Rüdersdorf bei Berlin). Insbesondere in Potsdam und Teltow liegen hingegen die Zuwächse im Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern im gesamten Zeitraum 2012 bis 2018 bei deutlich über 50 %.



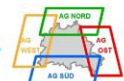
Anteil MFH an Gesamtfertigstellungen (WE) in Prozent

- unter 10
- 10 bis unter 30
- 30 bis unter 50
- 50 und mehr

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @ Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Mehrfamilienhäusern von 2012 – 2018

Teilräumliche Betrachtung der Einwohnerentwicklung

Der Bevölkerungszuwachs für den Untersuchungsraum im Zeitraum 2012 bis 2018 liegt insgesamt bei rd. 8 %. Über dem Durchschnitt liegen die AG Süd und AG West mit jeweils knapp 10 %, maßgeblich geprägt durch den Zuwachs von Potsdam (13 %). Mit einem Einwohneranteil von etwa 17 % im Untersuchungsraum entfällt auf Potsdam fast ein Viertel des gesamten Bevölkerungszuwachses.

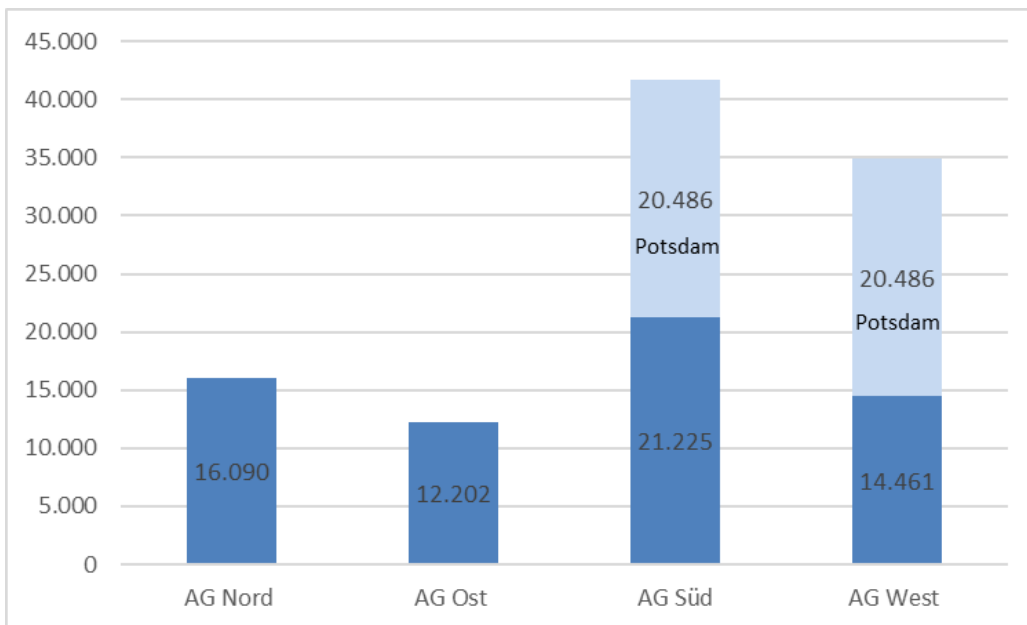


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung nach Teilräumen 2012 - 2018

Quelle: eigene Berechnungen
AfS Berlin-Brandenburg

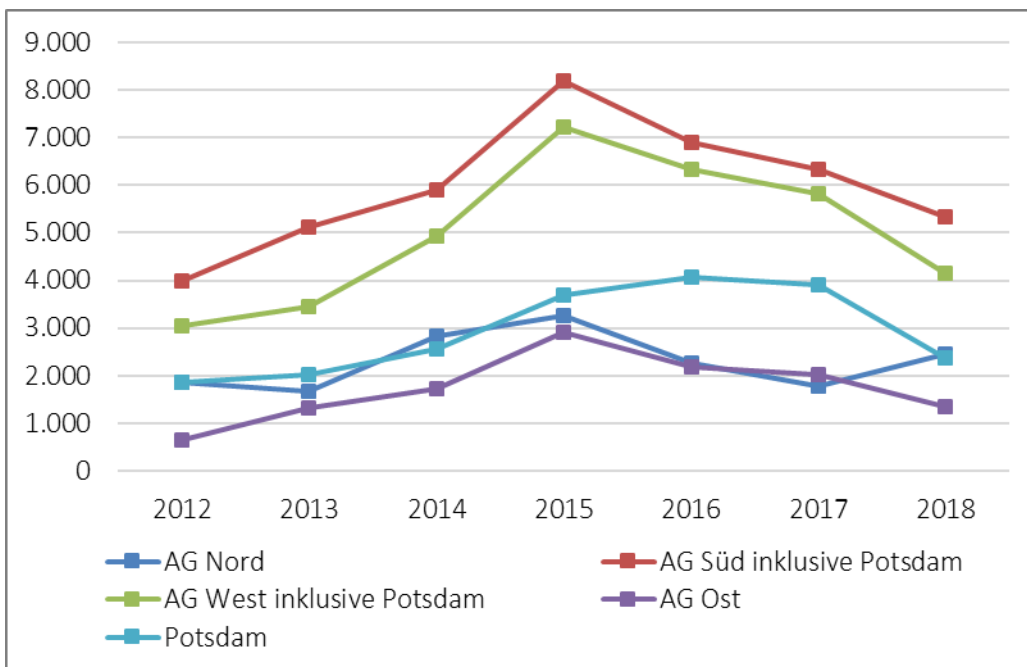


Abbildung 10: Jährliches Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung nach Teilräumen 2012 - 2018

Quelle: eigene Berechnungen
AfS Berlin-Brandenburg

Die Entwicklung in der AG Nord (+ 7,5 %) bewegt sich knapp unter dem Durchschnitt für den Untersuchungsraum. In der AG Ost verlief die Entwicklung hingegen deutlich schwächer (+ 6 %). Überdurchschnittlich starke Zuwächse verzeichnen hier lediglich Fredersdorf-Vogelsdorf, Neuenhagen und Petershagen/Eggersdorf, während einige größere und weiter von Berlin entfernt liegende Kommunen, insbesondere Fürstenwalde/Spree und Strausberg, Zuwachsraten von unter 5 % haben.

Teilräumliche Betrachtung der Wohnungsbestandsentwicklung

Hier zeigen sich ähnliche Tendenzen wie bei der Einwohnerentwicklung. Der Zuwachs des Wohnungsbestandes 2012 bis 2018 entfällt zum überwiegenden Teil auf die AG West (rd. 14.400, + 8,7 %) und die AG Süd (+ 18.200, + 9 %). Eine maßgebliche Rolle spielt der Zuwachs in der Landeshauptstadt Potsdam (+ 7.700, ebenfalls + 9 %). In der AG Nord betrug der Zuwachs rd. 8.100 Wohnungen (+ 8,5 %), in der AG Ost rd. 6.800 Wohnungen (+ 7 %).

Auffällig ist, dass in allen Teilräumen der Wohnungsbestand über die vergangenen Jahre zwar zugenommen hat, die Zuwächse sich jedoch sehr unterschiedlich verteilen. Die Veränderung des Wohnungsbestandes wird ermittelt durch die Bautätigkeit von Wohneinheiten in verschiedenen Bautypen (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) in neuen Wohngebäuden ohne Wohnheime abzüglich des Wohnungsabgangs.

Potsdam konnte seinen Wohnungsbestand von rd. 600 Wohneinheiten (2012) auf rd. 2.000 Wohneinheiten im Jahr 2018 steigern bzw. mehr als verdreifachen. Dies wirkt sich entsprechend auch auf die Zuwächse in der AG Süd und AG West aus. In der AG Süd stiegen die Wohnungszuwächse zum Beispiel von rd. 1.800 (2012) auf rd. 3.800 (2018, ohne Potsdam rd. 1.800). Ähnliches ist für die AG West erkennbar: von rd. 1.300 Wohneinheiten (2012) ein Zuwachs bis auf 3.100 Wohneinheiten (2018). Hingegen sind die Zuwächse in der AG Ost ausgehend von rd. 700 Wohneinheiten im Jahr 2012 und rd. 1.200 Wohneinheiten im Jahr 2018 deutlich geringer; in der AG Nord ist ein Zuwachs von rd. 1.000 Wohneinheiten (2012) bis auf knapp 1.500 Wohneinheiten im Jahr 2018 erkennbar.

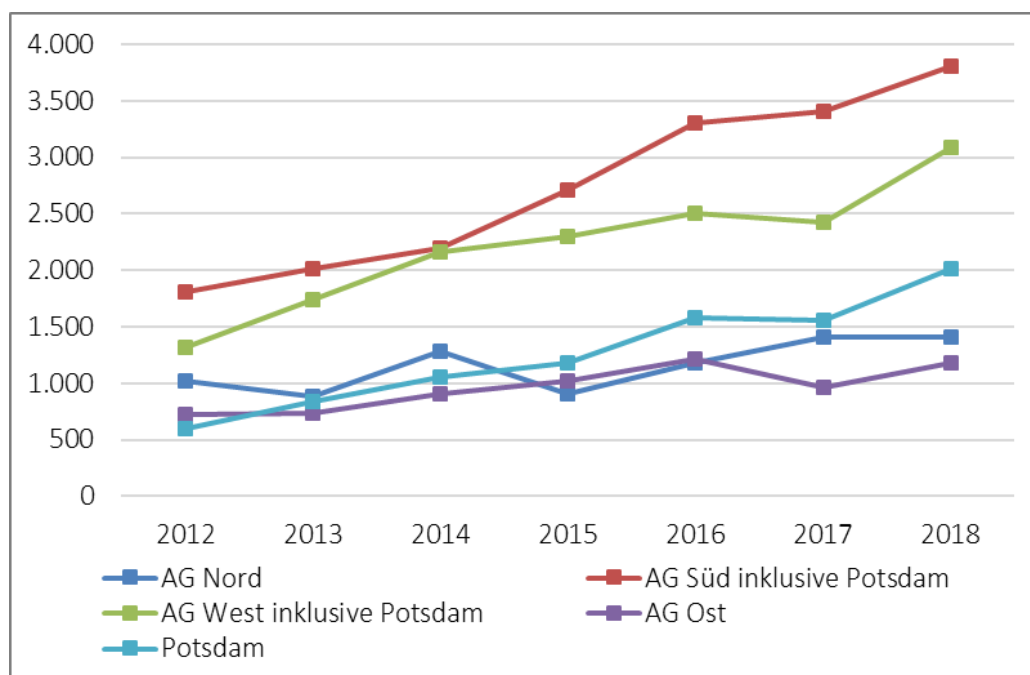


Abbildung 11: Jährliches Gesamtsaldo (Wohneinheiten) des Wohnungsbestandes nach Teilräumen 2012 - 2018

Quelle: eigene Berechnungen AfS
Berlin-Brandenburg

Zwischenfazit

Im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung 2016 haben sich die wesentlichen Entwicklungsparameter bei der Entwicklung der Einwohnerzahlen und des Wohnungsbestandes sowie hinsichtlich der vier Teilräume verfestigt.

Deutlich sichtbar ist ein anhaltender Bevölkerungszuwachs, wobei sich die Zuwächse nach den „Boomjahren“ 2014 bis 2017 inzwischen auf einem hohen Niveau stabilisieren. Auch wenn für Berlin inzwischen etwas geringere Zuwächse bilanziert werden, spricht auch angesichts der hohen Bautätigkeit wenig gegen eine deutliche Verlangsamung der Bevölkerungszuwächse für den Untersuchungsraum.

Zugleich haben sich die teilräumlichen Unterschiede in der Entwicklung weiter ausgeprägt bzw. sind noch deutlicher geworden. Die Bevölkerungszuwächse im westlichen, südwestlichen und südlichen Umland sind deutlich stärker als im nördlichen und östlichen Teil des Untersuchungsraums. Denkbar erscheint hier, dass aufgrund der angekündigten Ansiedlung von TESLA in der Gemeinde Grünheide (AG Ost), der absehbaren Eröffnung des Flughafens BER sowie aufgrund der hohen Bodenrichtwerte und Mietpreise beispielsweise im Südwesten insbesondere der östliche Teil des Untersuchungsraumes zukünftig mehr Dynamik gewinnt.

Der Wohnungsbestand hat insgesamt deutlich zugenommen. Die 2016 absehbaren Tendenzen mit einer höheren Bautätigkeit sowie einer Ausrichtung mit einem höheren Anteil der Wohnungen im Mehrfamilienhausbau haben sich merklich bestätigt. Inzwischen entstehen mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Wohnungsneubau haben sich die Typen weitaus stärker ausdifferenziert. Analog zur Bevölkerungsentwicklung, ist auch die positive Wohnungsbestandsentwicklung in der AG West und der AG Süd deutlich höher als in der AG Nord und der AG Ost.

4.2 Potenziale auf Neubauf Flächen mit mehr als 25 Wohneinheiten

Gesamtbilanzierung

Die betrachteten Kommunen des Untersuchungsraumes verfügen über ein Wohnungsneubaupotenzial von rd. 81.500 Wohneinheiten. Im Vergleich zu der Vorgängerstudie von 2016 ist das ein Anstieg der Neubaupotenziale von rd. 25 %. Bezogen auf die Realisierbarkeit der Flächenpotenziale wird erkennbar, dass über 40 % der Neubaupotenziale kurz- (bis 2020) und mittelfristig (bis 2024) verfügbar sind. Etwa 35 % der Potenziale sind langfristig (bis 2029) und perspektivisch (nach 2029) sind über 20 % der Neubaupotenzialflächen verfügbar. Bei ca. 1 % der Flächen kann keine Aussage zur Umsetzbarkeit getroffen werden, da eine Einschätzung seitens der Kommunen nicht möglich war.

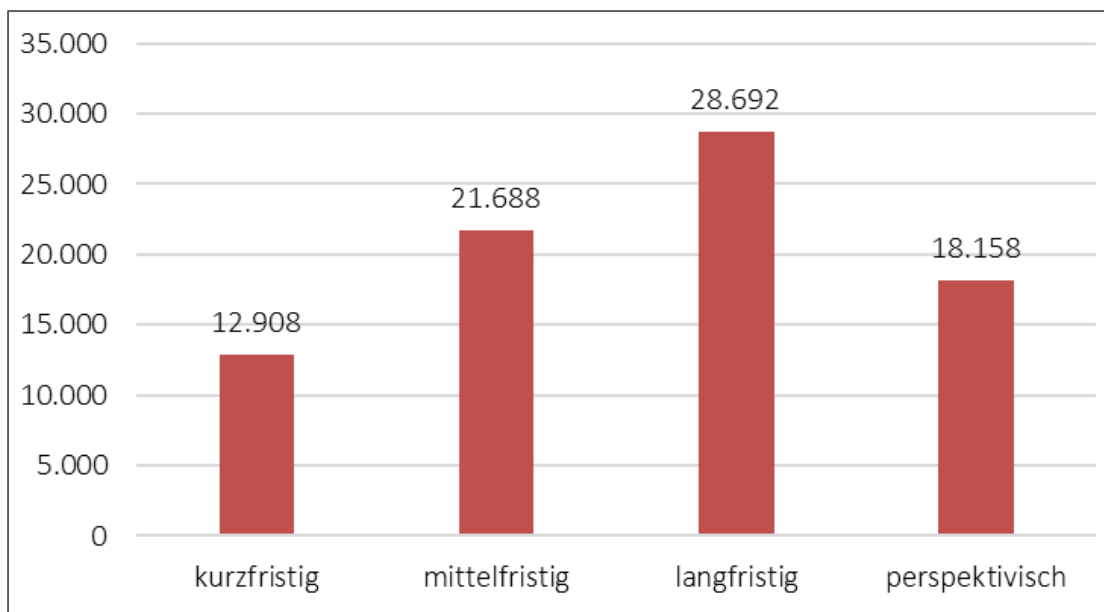


Abbildung 12: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale (Anzahl WE) im Untersuchungsraum

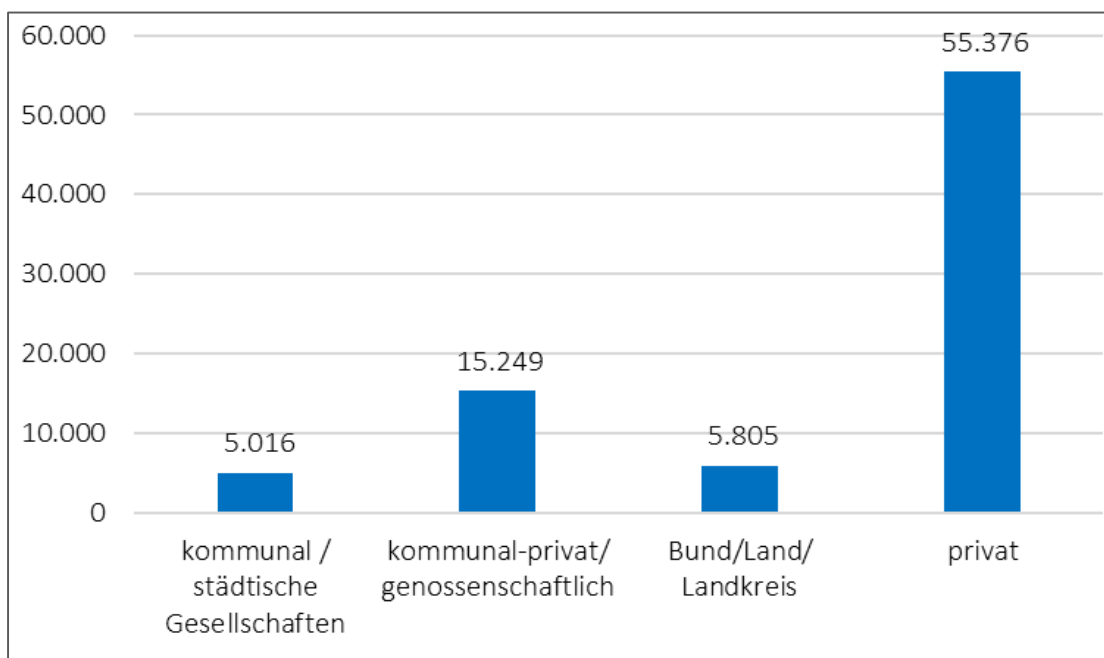


Abbildung 13: Eigentumsverhältnisse der Neubaupotenziale (Anzahl WE) im Untersuchungsraum

Die Eigentumsverhältnisse können eine wichtige Rolle spielen, wenn es um die Mobilisierbarkeit von Flächenpotenzialen geht. Bei der Gesamtbetrachtung des Untersuchungsraums wird deutlich, dass fast 70 % der Potenziale auf Neubauf Flächen in privater Hand sind, während lediglich rd. 6 % der Potenziale auf Flächen liegen, die sich ausschließlich in kommunaler Hand bzw. in der Hand städtischer Gesellschaften befinden. Hinzukommen Neubaupotenziale, die sich sowohl in kommunaler als auch privater Hand befinden (rd. 19 %) sowie Potenziale auf Neubauf Flächen, die dem Bund, dem Land Brandenburg oder dem Landkreis gehören (rd. 7 %).

Um die Werte der Kommunen vergleichbar zu machen, wurden die Wohnungsbaupotenziale der Neubauf Flächen auf 1.000 Einwohner berechnet. Für den Untersuchungsraum insgesamt ergibt sich ein Wert von 81 WE/1.000 EW.

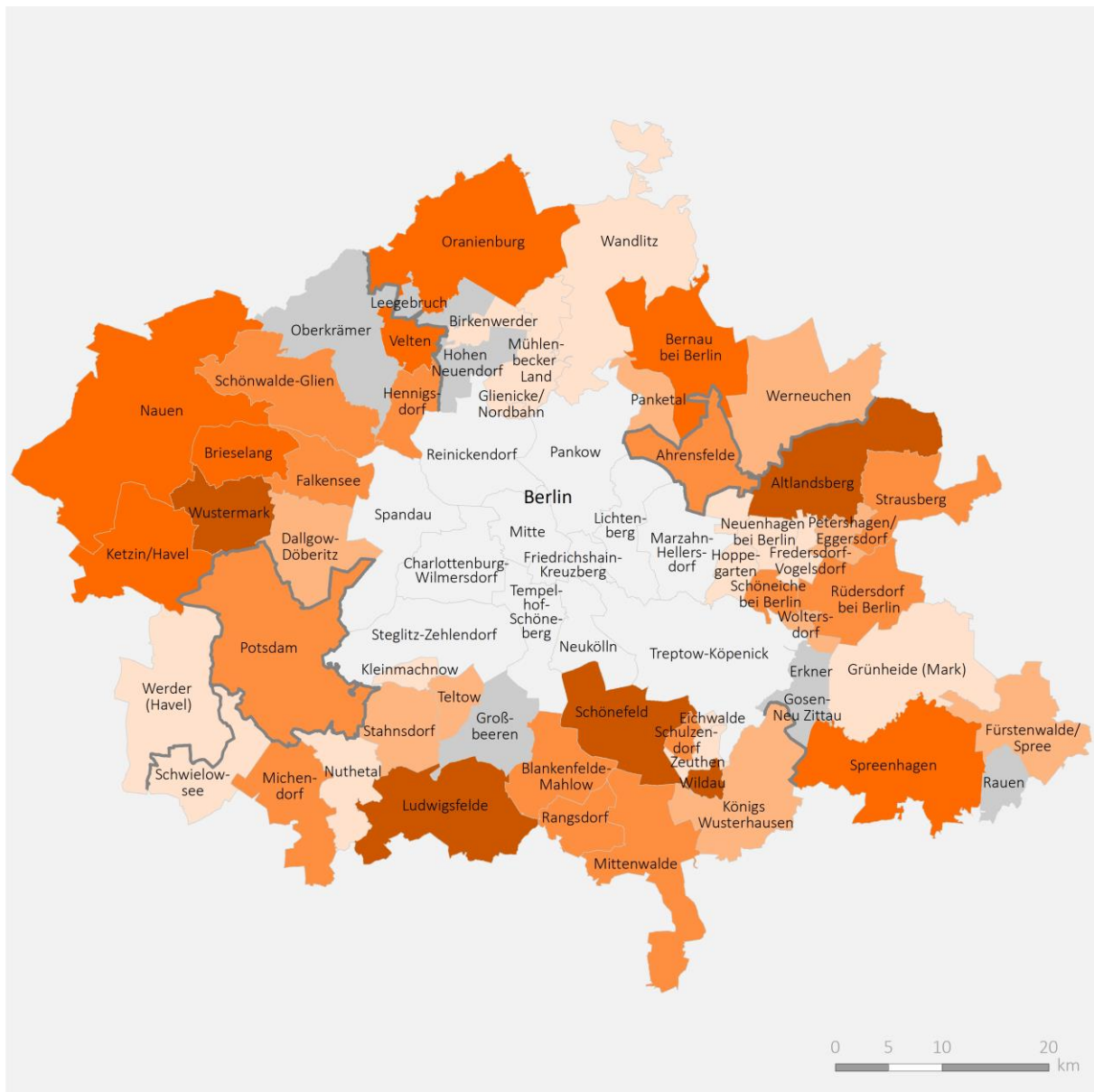
Bei der teilräumlichen bzw. kommunalen Betrachtung des Untersuchungsraums ergibt sich ein sehr differenziertes Bild. Einige Kommunen, wie Ludwigsfelde (517 WE/1.000 Einwohner), Schönefeld (314 WE/1.000 Einwohner) oder Wustermark (180 WE/1.000 Einwohner) weisen weit überdurchschnittliche hohe Werte auf, während andere Kommunen, wie Werder (Havel) (7 WE/1.000 Einwohner), Neuenhagen bei Berlin (4 WE/1.000 Einwohner) oder Mühlenbecker Land (2 WE/1.000 Einwohner) kaum Neubaupotenziale in Relation zum Einwohnerstand vorzuweisen haben. Hinzu kommen einige Kommunen (Erkner, Gosen-Neu Zittau, Leegebruch, Oberkrämer, Rauen) ohne jeglicher Neubaupotenziale. Die raumordnerischen Festlegungen zur Siedlungsentwicklung im LEP HR, welche den Gemeinden der Achsenzwischenräume nicht unbegrenzt Potenzial für Neubauvorhaben zugestehen, spiegeln sich auch bei den ermittelten Potenzialen wieder. Tendenziell weisen Kommunen, die außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung des LEP HR liegen und deren Entwicklung vor allem im Bestand erfolgen soll, weniger Potenziale auf Neubauf Flächen aus.

Insgesamt liegen etwa 75 % der Neubaupotenziale (rd. 61.500 WE) innerhalb der Kulisse des Gestaltungsraums Siedlung des LEP HR. Dagegen befinden sich Neubaupotenziale für rd. 20.000 WE entweder außerhalb des Gestaltungsraum Siedlung oder in Städten und Gemeinden im Weiteren Metropolenraum (Fürstenwalde/Spree, Ketzin/Havel, Nauen, Rauen, Spreenhagen).

Große Potenziale ab 500 WE auf Neubauf Flächen sind v.a. in Ludwigsfelde, Schönefeld, Bernau bei Berlin, Potsdam und Oranienburg zu finden. Auf diese Neubaupotenziale entfallen ca. 37.000 Wohneinheiten insgesamt.

Bezogen auf die Verteilung zwischen Einzelhausbebauung und Geschosswohnungsbau ist festzustellen, dass ca. 65 % der Neubaupotenziale für den Bau von Mehrfamilienhäusern und nur noch 35 % für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen sind. Im Vergleich zu den Ergebnissen der Vorgängeruntersuchung ist insgesamt eine deutliche Verschiebung zu Gunsten des Geschosswohnungsbaus zu konstatieren.²²

²² Anteil der Neubauvorhaben in Mehrfamilienhäusern lag 2016 bei 55%.



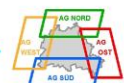
Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

- unter 30
- 30 bis unter 60
- 60 bis unter 100
- 100 bis unter 150
- 150 und mehr
- keine Neubaupotenziale

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @
Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Anmerkung:

Neubaupotenziale von Hohen Neuendorf
und Großbeeren sind nicht dargestellt.

Abbildung 14: Neubaupotenziale ab 25 WE auf 1.000 Einwohner

Teilräumliche Betrachtung

In der AG Ost liegen die Potenziale auf Neubaupotenziale absolut (rd. 10.700 WE) und gemessen an 1.000 Einwohnern (50 WE/1.000 EW) deutlich unter denen der anderen AGen des Kommunalen Nachbarschaftsforums.

Die AG Nord verfügt über Neubaupotenziale von fast 14.000 WE (73 WE/1.000 EW)²³. In der AG Süd sind Potenziale von rd. 42.700 WE auf Neubaupotenziale verfügbar (98 WE/1.000 EW) und in der AG West liegt das Neubaupotenzial bei über 27.400 WE (76 WE/1.000 EW). Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt allein über Neubaupotenziale von fast 12.200 WE (68 WE/1.000 EW). Wenn die AG-Räume Süd und West jeweils ohne Potsdam betrachtet werden, dann erhöhen sich die Potenziale gemessen an 1.000 Einwohnern in der AG West auf über 82 WE/1.000 EW und in der AG Süd sogar auf über 118 WE/1.000 EW.

Tabelle 5: Neubaupotenziale der vier Arbeitsgemeinschaften (ohne Großbeeren und Hohen Neuendorf)

	absolut	WE/1.000 Einwohner
AG Nord (inkl. Ahrensfelde)	13.969	73
AG Ost (inkl. Ahrensfelde)	10.696	50
AG Süd (inkl. Potsdam)	42.654	98
AG West (inkl. Potsdam)	27.428	76
Untersuchungsraum	81.446	81

Bei der teilräumlichen Betrachtung der Lage der Neubaupotenzialflächen in Bezug zum Gestaltungsraum Siedlung des LEP HR zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den teilräumlichen Arbeitsgemeinschaften.

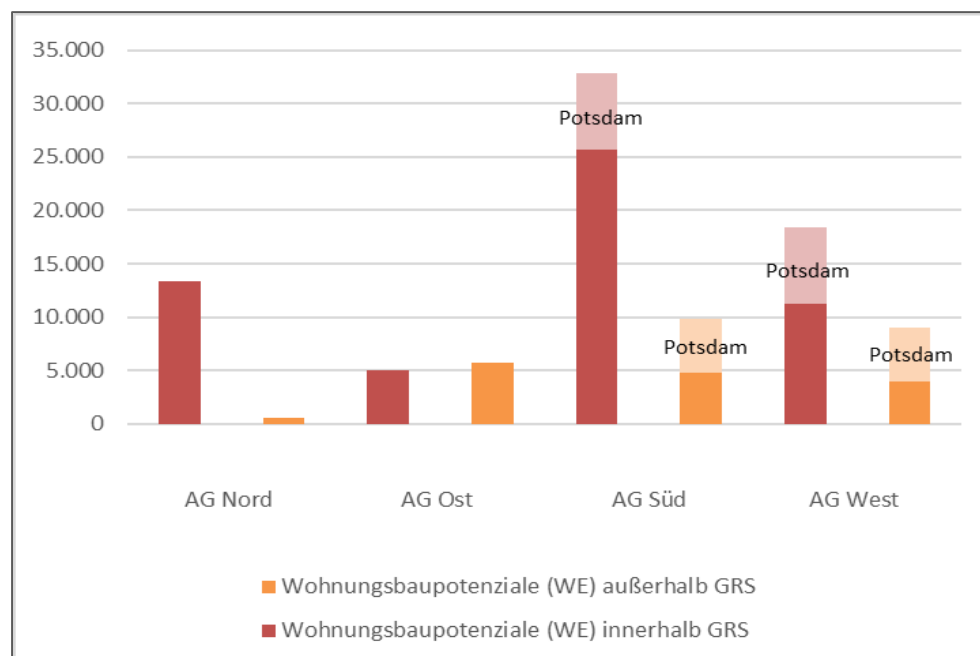


Abbildung 15: Neubaupotenziale ab 25 WE nach Teilräumen und Lage im Gestaltungsraum Siedlung (Hinweis: Die Potenziale "außerhalb GRS" enthalten auch die Potenziale der Untersuchungsraum-Gemeinden im Weiteren Metropolitanraum).

²³ Ahrensfelde liegt sowohl in der AG Nord als auch in der AG Ost.

In der AG Nord liegen nahezu die gesamten Neubaupotenziale innerhalb der Kulisse des Gestaltungsraum Siedlung, während in der AG Ost sogar die Mehrheit der Potenziale auf Neubauf Flächen außerhalb dieser Kulisse liegt. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass Fürstenwalde / Spree (Mittelzentrum), Spreenhagen und Rauen laut LEP HR nicht zum Berliner Umland zählen. Diese Städte und Gemeinden des Weiteren Metropolenraums verfügen über Neubaupotenziale von ca. 1.500 WE. Bei Potsdam ist der hohe Anteil von Neubaupotenzialen, die außerhalb der Gestaltungsraum Siedlung-Kulisse liegt, zum Großteil auf wenige Einzelstandorte zurückzuführen. In der AG West sind die Neubaupotenziale, die außerhalb der Kulisse des Gestaltungsraum Siedlung liegen, mehrheitlich auf die Neubaupotenziale von Nauen (Mittelzentrum) und Ketzin/Havel (zusammen ca. 3.000 WE) zu beziehen, die nicht zum Berliner Umland, sondern zum Weiteren Metropolenraum zählen.

Der teilräumliche Vergleich der Neubaupotenziale nach dem Bautyp zeigt, dass in fast allen AG-Räumen der Anteil des Geschosswohnungsbaus bzw. der Mehrfamilienhausbau dominiert. Lediglich in der AG Ost ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf den potenziellen Neubauf Flächen höher als der Anteil des Geschosswohnungsbaus.

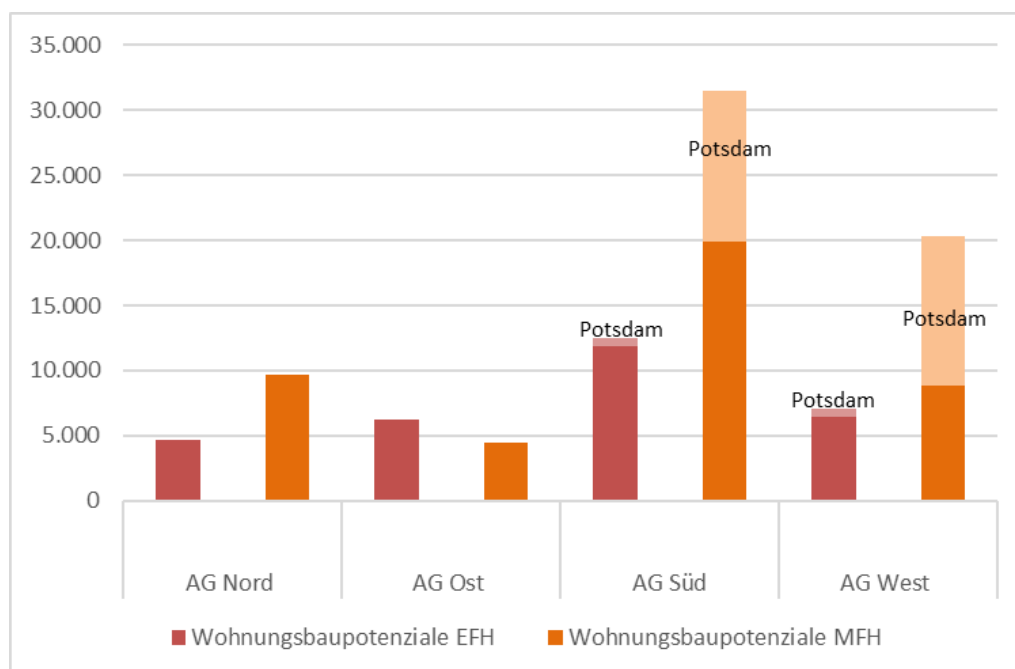


Abbildung 16: Neubaupotenziale ab 25 WE nach Teilräumen und Bautyp

Zwischenfazit

Hinsichtlich der Gesamtbilanzierung sowie der Betrachtung auf teilräumlicher Ebene sind einige wichtige Veränderungen im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung 2016 festzuhalten.

Die Zahl der Wohneinheiten auf Potenzialflächen insgesamt hat sich um ein Viertel auf über 80.000 Wohneinheiten erhöht. Der Zuwachs entfällt ausschließlich auf Potenzialflächen, die langfristig oder perspektivisch entwickelt werden können. Die Neubaupotenziale auf kurzfristig verfügbaren Flächen haben sich nicht verändert, die Neubaupotenziale auf mittelfristig verfügbaren Flächen haben sich sogar um mehr als 10 % reduziert. Somit sind nur noch etwa 40 % aller Potenziale kurz- oder mittelfristig verfügbar; dieser Wert lag 2016 bei 58 %.

Dies kann ein Hinweis auf die hohe Bautätigkeit von rd. 25.000 WE in den Jahren 2014 bis 2018 sein. Damit wurde zum einen das kurzfristig verfügbare Wohnungsbaupotenzial abgebaut. Zum anderen hat die Bautätigkeit dazu beigetragen, die Verdichtungspotenziale im Bestand zu reduzieren (s.u.).

Auffällig ist, dass fast zwei Drittel der Neubaupotenziale auf den geplanten Bau von Mehrfamilienhäusern entfallen; dieser Wert lag in der Vorgängeruntersuchung bei nur rd. 45 %. Lediglich in der AG Ost ist der Anteil der Potenziale in Ein- und Zweifamilienhäusern (noch) höher als in Mehrfamilienhäusern.

Bei den Eigentumsverhältnissen hat sich der Anteil der Neubaupotenziale in privater Hand noch weiter erhöht, von 63 % auf 70 %. Zugleich ist der Anteil der Flächen in kommunaler Hand von 9 % auf etwa 6 % gesunken; dazu addieren sich jedoch noch etwa 5 % Flächen im Eigentum von Bund, Ländern oder Landkreisen. Gemischte Eigentumsverhältnisse (zum Beispiel Kommune und privat) haben mit 19 % (gegenüber 7 % in 2016) deutlich zugenommen.

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion wird nur noch eine Fläche als nicht vereinbar mit den Zielen der Raumordnung bewertet; dazu zählten 2016 auf Grundlage des an dieser Stelle restriktiveren LEP B-B noch 20 Einzelflächen.

Auf teilräumlicher Ebene haben sich die vor einigen Jahren bereits erkennbaren Tendenzen weiter verfestigt. In der AG Ost gingen die bereits relativ niedrigen Neubaupotenziale um weitere 10 % zurück, während die Anzahl an Potenzialen auf Neubaupotenziale in der AG West fast unverändert blieb. Die insgesamt deutliche Erhöhung der ausgewiesenen Wohnungsbaupotenziale im Vergleich zu 2016 ist damit auf die Veränderungen der ausgewiesenen Potenziale in der AG Nord und AG Süd zurückzuführen. In der AG Süd stiegen die Neubaupotenziale um über 30 %. In der AG Nord stiegen die absoluten Zahlen sogar um über 70 %, jedoch ausgehend von einem niedrigen Niveau.

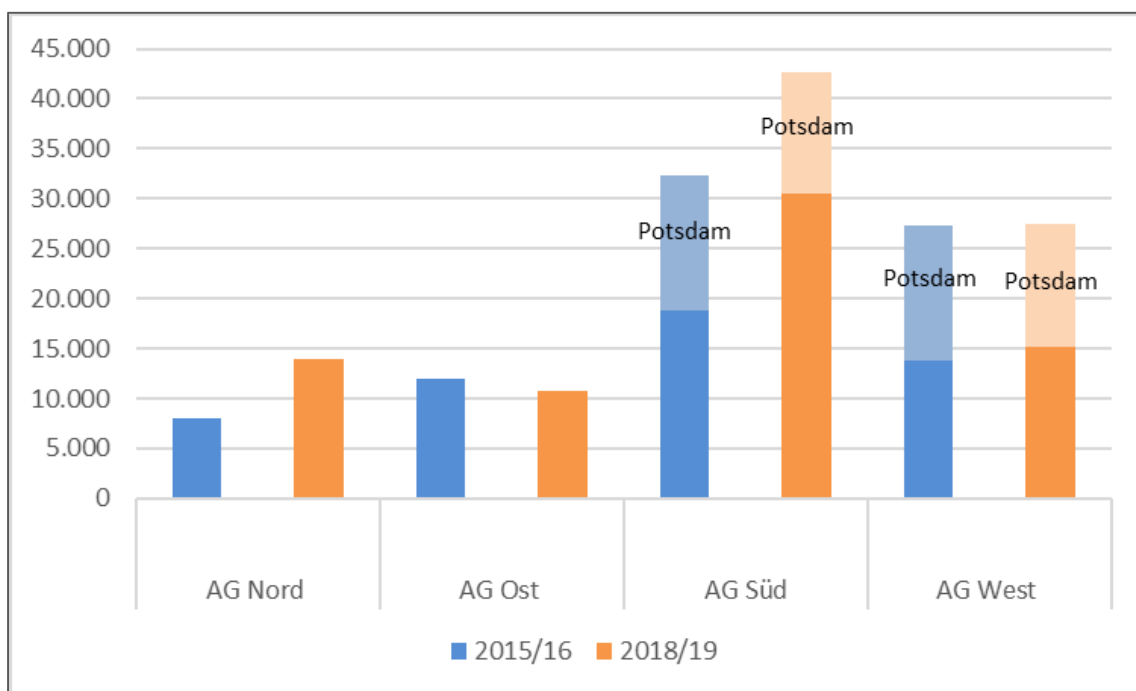


Abbildung 17: Neubaupotenziale ab 25 WE nach Teilräumen und im Vergleich 2016 zu 2018/19

4.3 Verdichtungspotenziale im Bestand

Gesamtbilanzierung

Die betrachteten Kommunen des Untersuchungsraumes verfügen über Bestandsverdichtungspotenziale von rd. 40.200 WE. Dies entspricht knapp 39 WE/1.000 EW und liegt damit deutlich unter den Potenzialen auf Neubauf Flächen. In der Methodik zur Ermittlung der Bestandsverdichtungspotenziale wurden keine Abschläge vorgenommen, welche bei der Mobilisierung und Entwicklung der Potenziale im Bestand als Hemmnisse (Eigentumsverhältnisse, ungeklärte Besitzverhältnisse etc.) auftreten können.

Teilräumliche Betrachtung

In der AG West stehen knapp 14.400 WE als Bestandsverdichtungspotenzial zur Verfügung. Absolut betrachtet ist dies der höchste Wert im Vergleich der vier AGen. Dies entspricht 40 WE je 1.000 Einwohner und bedeutet hinter der AG Nord (48 WE/1.000 EW) den zweithöchsten Wert der vier AGen. Ohne Potsdam betrachtet, verfügt die AG West jedoch nur über Nachverdichtungspotenziale von rd. 9.300 WE. Für die AG Süd (ohne Potsdam) wurden Nachverdichtungspotenziale von rd. 8.600 WE ermittelt. Für Potsdam werden knapp 5.100 WE (29 WE/1.000 EW) als Potenziale im Bestand bilanziert. Bei der AG Ost sind es etwa 7.100 WE (33 WE/1.000 EW).

Tabelle 6: Bestandsverdichtungspotenziale der vier Arbeitsgemeinschaften

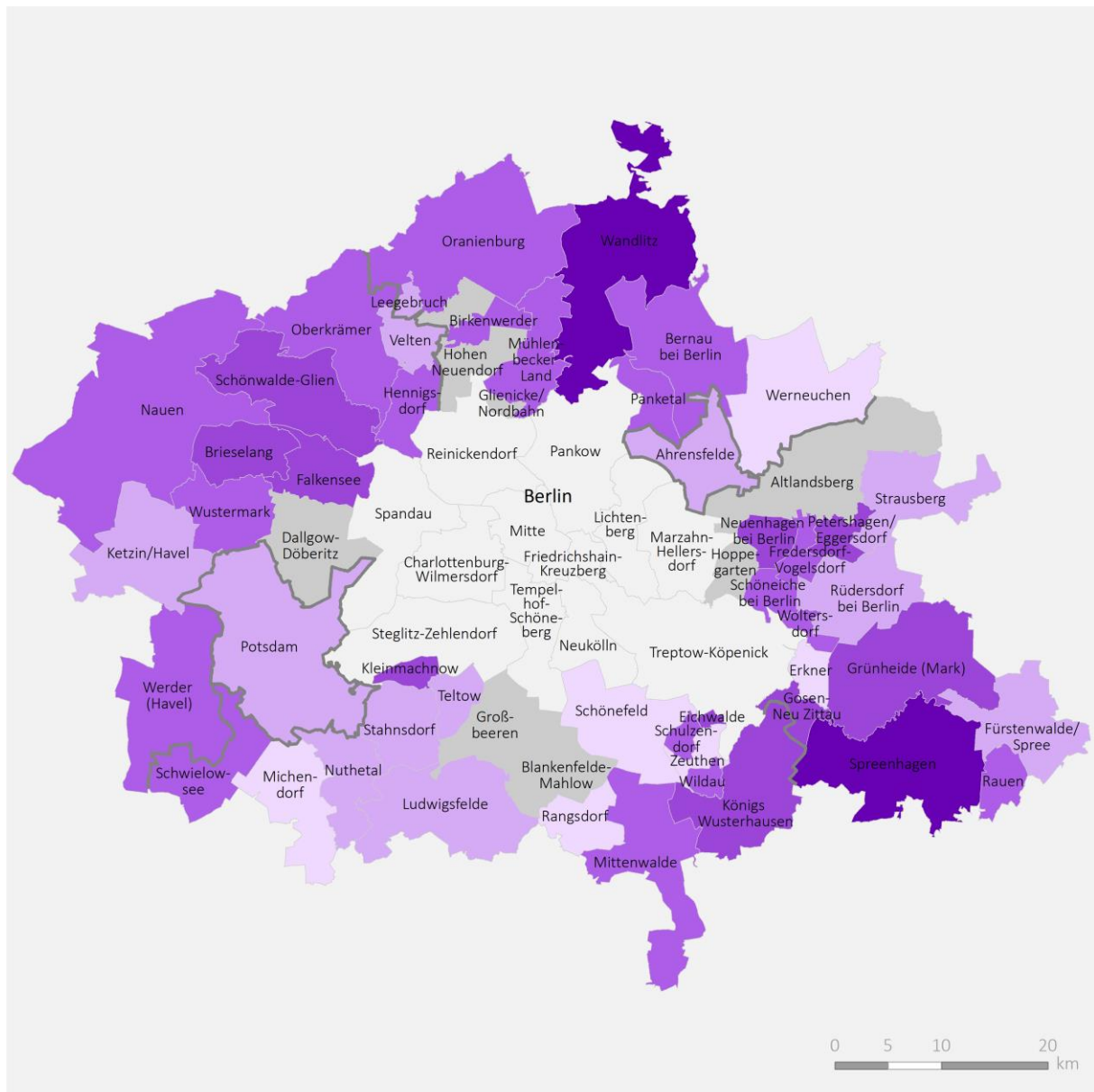
	Absolut	WE/1.000 Einwohner
AG Nord (inkl. Ahrensfelde)	10.405	48
AG Ost (inkl. Ahrensfelde)	7.091	33
AG Süd (inkl. Potsdam)	13.683	31
AG West (inkl. Potsdam)	14.359	40
Untersuchungsraum	40.243	40

Die Bestandsverdichtungspotenziale der einzelnen Kommunen können aus der Gesamttabelle (siehe Tabelle 24, S. 63) entnommen werden.

Kommunale Betrachtung

Die höchsten Nachverdichtungspotenziale wurden in den Kommunen Wandlitz (174 WE/1.000 EW), Spreenhagen (103 WE/1.000 EW) und Grünheide (Mark) (98 WE/1.000 EW) ermittelt. Gemessen an den absoluten Werten sind Potsdam, Wandlitz, Falkensee, Königs Wusterhausen und Oranienburg die Kommunen mit den höchsten Nachverdichtungspotenzialen. In diesen fünf Kommunen konzentrieren sich 45 % (rd. 18.100 WE) der ermittelten Nachverdichtungspotenziale des Untersuchungsraumes.

Dagegen gibt es in einigen Kommunen (Altlandsberg, Dallgow-Döberitz, Glienicke/Nordbahn, Hoppegarten) rein rechnerisch keine Nachverdichtungspotenziale mehr oder diese Potenziale sind, wie in Erkner, Rangsdorf, Schönefeld, Michendorf, Werneuchen und Zeuthen sehr gering.



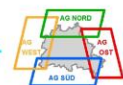
Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

- unter 10
- 10 bis unter 30
- 30 bis unter 60
- 60 bis unter 100
- 100 und mehr
- keine Verdichtungspotenziale

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



Anmerkung:

Potenziale von Hohen Neuendorf und Großbeeren sind nicht dargestellt.

complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @
Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 18: Bestandsverdichtungspotenziale in WE/1.000 EW

Zwischenfazit

Wie bereits in Kap. 2.4 beschrieben, sind die ermittelten Bestandsverdichtungspotenziale aus der erstmaligen Ermittlung sowie der aktuellen Berechnung aufgrund methodischer Anpassungen nur bedingt vergleichbar. Darüber hinaus liegt der aktuellen Untersuchung ein veränderter Untersuchungsraum zu Grunde. In der Vorgängeruntersuchung 2016 wurden die Kommunen Biesenthal und Rüdnitz in die Erhebung mit einbezogen und auch für Großbeeren und Hohen Neuendorf lagen bezüglich der Bestandsverdichtung Werte vor.

Unabhängig davon kann davon ausgegangen werden, dass sich das Bestandsverdichtungspotenzial von 2015 bis 2018 reduziert hat. Im Zeitraum 2011 bis 2014 entfiel nach Angaben der Kommunen bis zu zwei Drittel der Bautätigkeit auf den Bestand, d.h. rd. 2.400 WE p.a. Dabei konzentrierte sich die Bautätigkeit 2011 bis 2014 zu rund drei Viertel auf Ein- und Zweifamilienhäuser, die vermehrt in Baulücken oder in zweiter Reihe und damit in sog. § 34er Gebieten bzw. im Bestand konzentriert waren.²⁴

Insgesamt hat die Bautätigkeit im Zeitraum 2015 bis 2018 deutlich zugenommen; in diesem Zeitraum wurden rd. 25.000 WE neu errichtet, ggü. rd. 14.000 WE in den vier Jahren zuvor (s.o.). Wieviel der Bautätigkeit 2015 bis 2018 von 25.000 WE auf die Neubaupotenzialflächen und auf den Bestand entfallen, kann nicht zuverlässig bestimmt werden, u.a. weil die Trennung von Neubau- und Bestandsverdichtungspotenzialen nicht immer eindeutig ist (s.o., Kap. 2.4).

Wenn beispielsweise die geschätzte Bautätigkeit im Bestand im Zeitraum 2011 bis 2014 (rd. 2.400 WE p.a.) auf den Zeitraum 2015 bis 2018 fortgeschrieben wird, errechnet sich ein Anteil von rd. 10.000 WE, der auf den Bestand entfällt bzw. das Bestandsverdichtungspotenzial reduziert. Dies impliziert die Annahme, dass die gesamte zusätzliche Bautätigkeit 2015 bis 2018 ggü. dem vorigen Betrachtungszeitraum auf die Neubaupotenzialflächen mit mehr als 50 EWE entfällt.

Anhand der noch verfügbaren, geringeren Potenziale und zunehmender Skepsis in den Städten und Gemeinden im Hinblick auf eine weitere Verdichtung des Bestandes ist kaum vorstellbar, dass die Bautätigkeit im Bestand noch steigen kann. Dabei ist die Situation in den Städten und Gemeinden sehr unterschiedlich. Während einige Kommunen (z.B. Altlandsberg, Dallgow-Döberitz, Glienicke/Nordbahn, Hoppegarten) bereits heute kaum noch Nachverdichtungspotenziale im Bestand aufweisen, verfügen andere Kommunen (z.B. Falkensee, Potsdam, Wandlitz) auch in den kommenden Jahren über ausreichend Flächen, um eine Nachverdichtung im Bestand zu realisieren.

²⁴ Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF), 2016, S. 29.

4.4 Gemeinsame Betrachtung der Berliner Bezirke und des Untersuchungsraumes

Potenziale in den Berliner Bezirken

Laut WoFIS verfügen die Berliner Bezirke mit Stand Ende 2018 über Neubaupotenziale (ab 50 WE) von mehr als 200.000 WE. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass auch in der langfristigen Perspektive nur zwei Drittel der benannten WoFIS-Potenziale vollständig aktiviert werden können. Potenziale der Nachverdichtung sind in der Summe bereits inkludiert und wurden nicht separat erhoben. Zusätzlich dazu stehen bis 2030 etwa 36.000 WE in kleinteiligen Potenzialen (unter 50 WE) zur Verfügung.²⁵ Eine räumliche Verteilung bzw. Zuordnung der kleinteiligen Potenziale ist nicht möglich.

Wie im brandenburgischen Untersuchungsraum gibt es auch in den Berliner Bezirken deutliche räumliche Unterschiede bei der Bereitstellung von Neubaupotenzialen. Die Bezirke mit den höchsten absoluten und relativen Neubaupotenzialen wie Pankow (ca. 41.900 WE) und Treptow-Köpenick (ca. 25.500 WE) sind eher die äußeren und östlichen Bezirke. Gemessen an 1.000 Einwohnern liegen die Berliner Neubaupotenziale (54 WE/1.000 EW) deutlich bzw. ein Drittel unter den ermittelten Potenzialen im Untersuchungsraum (81 WE/1.000 EW).

Tabelle 7: Wohnungsbaupotenziale in den Berliner Bezirken

Bezirk	Zugehörigkeit zur AG im KNF	Einwohnerstand (31.12.2018)	Neubaupotenziale abs.	Neubaupotenziale WE/1.000 EW
Mitte*	AG Nord	383.457	17.381	45
Friedrichshain-Kreuzberg*	AG Ost	289.120	9.613	33
Pankow	AG Nord	407.039	41.884	103
Charlottenburg-Wilmersdorf*	AG West	341.327	9.657	28
Spandau	AG West	243.080	20.556	85
Steglitz-Zehlendorf	AG Süd	308.077	5.469	18
Tempelhof-Schöneberg	AG Süd	351.429	9.420	27
Neukölln	AG Süd	330.786	11.557	35
Treptow-Köpenick	AG Süd/AG Ost	269.775	25.517	95
Marzahn-Hellersdorf	AG Nord/AG Ost	268.739	13.457	50
Lichtenberg	AG Nord/AG Ost	290.493	21.544	74
Reinickendorf	AG Nord/AG West	264.826	15.826	60
Berlin gesamt			201.881	54

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS), Datenstand 12/2018

* Die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf werden erst seit 2017 den territorialen Arbeitsgemeinschaften im KNF zugeordnet.

²⁵ Lt. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Nachverdichtungspotenziale werden nicht mehr gesondert erfasst, sondern pauschal mit 3.000 WE pro Jahr für die gesamte Stadt angesetzt.

Während sich im Brandenburger Teil des Untersuchungsraumes das Baugeschehen der kommenden Jahre wie auch in den vergangenen Jahren stärker in der AG West und AG Süd bündeln wird, konzentriert sich dieses in Berlin vor allem im Nordosten und Südosten. Die Bezirke im Berliner Westen und Süden weisen sowohl absolut als auch an 1.000 Einwohnern gemessen, eher geringe Potenziale aus. Eine Ausnahme bildet dabei der Bezirk Spandau.

Derzeit befinden sich in Berlin etwa 41.000 Wohnungen in der Realisierung. Kurzfristig (bis 2022) sind weitere ca. 38.000 Wohnungen geplant. Mittelfristig (bis 2026) stehen ca. 84.000 Wohneinheiten, langfristig (bis 2031) rd. 32.000 Wohneinheiten und perspektivisch (nach 2031) ca. 7.000 Wohneinheiten zur Verfügung.

Aufgrund der unterschiedlichen Zeiträume bei den Fristigkeiten der Wohneinheiten zwischen Berlin und dem Untersuchungsraum ist eine gemeinsame Betrachtung hier nur näherungsweise möglich. Kurz- und mittelfristig, d.h. bis 2024 im Untersuchungsraum bzw. bis 2026 in Berlin, stehen rein rechnerisch fast 200.000 Wohneinheiten zur Verfügung, davon 34.500 im Untersuchungsraum und über 163.000 Berlin. Weitere über 80.000 WE sind langfristig bzw. perspektivisch realisierbar; hier übersteigt der Anteil der Potenziale im Untersuchungsraum den Anteil der Berliner Potenziale.

Insgesamt stehen damit in Berlin und dem Untersuchungsraum über 280.000 WE auf Neubaupotenzialflächen zur Verfügung (59 WE/1.000 EW). Die Summe der Nachverdichtungspotenziale in Berlin und dem Untersuchungsraum beträgt ca. 76.000 WE (16 WE/1.000 EW). Somit stehen in Berlin und dem Untersuchungsraum insgesamt rd. 360.000 WE zur Verfügung (75 WE/1.000 EW).

Bei gemeinsamer Betrachtung der Neubaupotenziale im Untersuchungsraum und in den Berliner Bezirken, fällt auf, dass vor allem im nördlichen und westlichen Untersuchungsraum zahlreiche Neubaupotenziale in einer vergleichsweise ähnlichen Dimension (über 70 WE/1.000 Einwohner) vorhanden sind. Gleichzeitig stehen in Berlin umfangreiche Potenziale vor allem im nord- und südöstlichen sowie westlichen Stadtgebiet zur Verfügung; während diese auf brandenburgischer Seite deutlich geringer sind. Ein umgekehrtes Bild zeigt sich in der AG Süd; hier sind die Potenziale auf Berliner Seite gering, hingegen auf brandenburgischer Seite im Untersuchungsraum sehr hoch. Damit wird ein gegensätzliches bzw. auch sich ergänzendes Bild mit unterschiedlichen Schwerpunkten sichtbar.

Tabelle 8: Neubaupotenziale der Arbeitsgemeinschaften im KNF (Untersuchungsraum inkl. Berliner Teilräume)

Neubaupotenziale			
	Berlin (WE/1.000 EW)	Untersuchungsraum (WE/1.000 EW)	Gesamt (WE/1.000 EW)
AG Nord	75	73	75
AG Ost	73	50	68
AG Süd	41	98	56
AG West	72	76	73

Zwischenfazit

Ähnlich wie auf brandenburgischer Seite im Untersuchungsraum, haben sich auch in Berlin die bereits 2016 erkennbaren Entwicklungen verfestigt. Neben einem Zuwachs bei den Potenzialen insgesamt um rd. 10 % werden einige Bezirke mit besonders hohen Potenzialen (Pankow, Spandau, Trepow-Köpenick) bilanziert. Auffällig ist, dass in Berlin der Anteil der mittelfristig verfügbaren, besonders aber der kurzfristig verfügbaren Potenziale relativ und absolut deutlich höher ist als im Untersuchungsraum. Dies deutet auf Hemmnisse und Schwierigkeiten bei der Mobilisierung der Baulandflächen auf Brandenburger Seite hin.

4.5 Bewertung der Eignung der Potenzialflächen

Gesamtbetrachtung

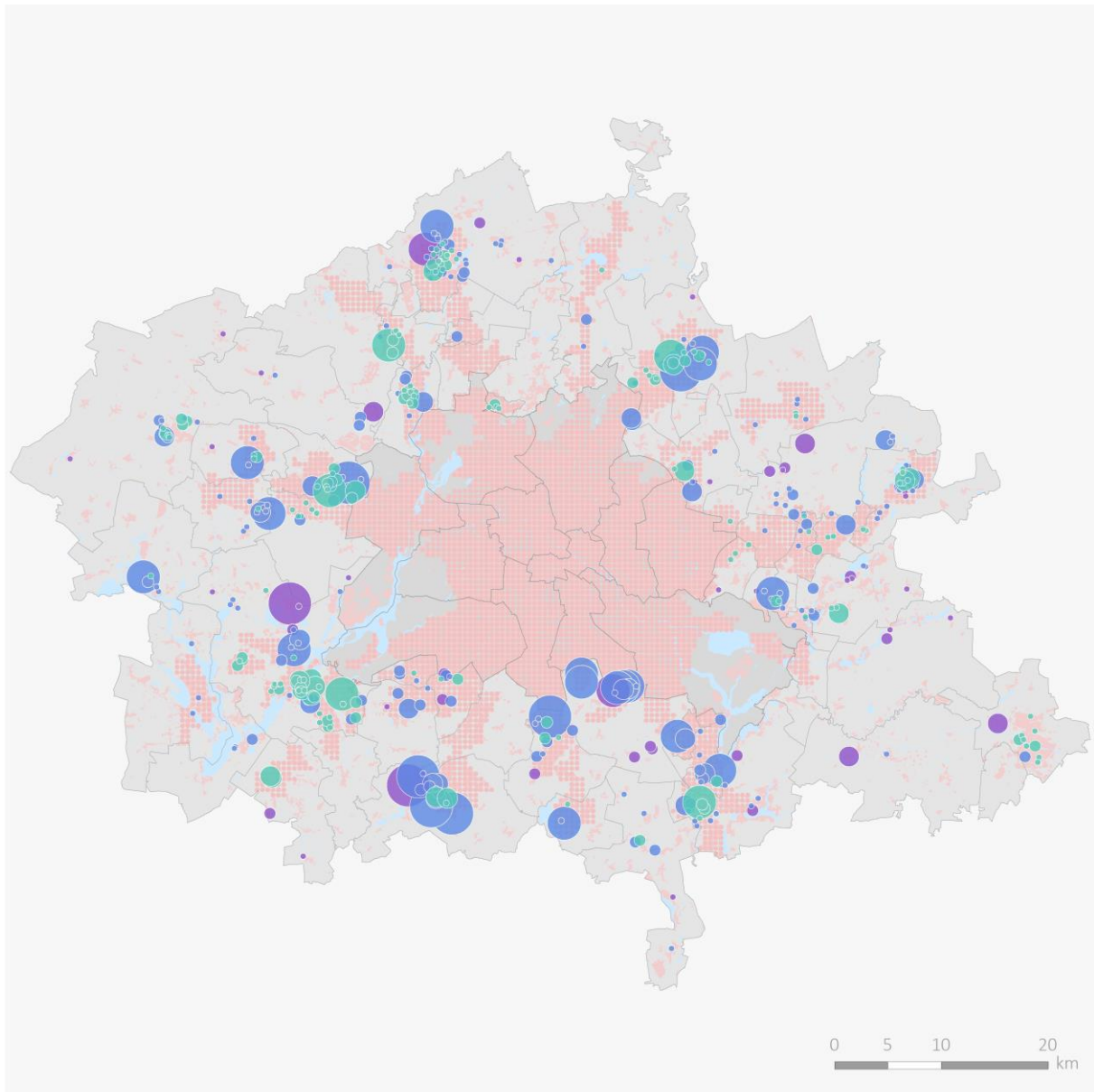
Die 53 betrachteten Kommunen des Untersuchungsraumes (ohne Großbeeren und Hohen Neuendorf) verfügen über ein Wohnungsbaupotenzial auf neuen Flächen (> 25 Wohneinheiten) von rd. 81.500 WE. Für die 467 gemeinsam mit den Städten und Gemeinden identifizierten und abgestimmten Einzelflächen wurde die in Kap. 2.5 skizzierte Methodik für die Bewertung der Einzelflächen herangezogen. Je untersuchter Potenzialfläche konnten max. 36 Punkte erreicht werden. Flächen mit 30 bis 36 Punkten wurden als gut geeignete Standorte, Flächen mit 20 bis 29 Punkte als Standorte mittlerer Eignung und Flächen mit 0 bis 19 Punkten als Standort geringer Eignung eingestuft. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

- ≡ 21.800 Wohneinheiten (rd. 27 %) auf 186 Einzelflächen (rd. 40 % aller Einzelflächen) sind auf gut geeigneten Standorten gelegen.
- ≡ 46.800 Wohneinheiten (rd. 57 %) auf 232 Einzelflächen (rd. 50 % aller Einzelflächen) liegen auf Standorten mittlerer Eignung.
- ≡ 12.900 Wohneinheiten (rd. 16 %) auf 49 Einzelflächen (rd. 10 % aller Einzelflächen) sind Standort mit geringer Eignung zuzurechnen.

Im Ergebnis sind damit knapp 85 % aller möglichen Wohneinheiten auf Wohnungsbaupotenzialflächen den Standorten mit guter oder mittlerer Eignung zuzuordnen. Zugleich werden damit rd. 90 % aller Einzelflächen als gut oder mittel bewertet. Bezogen auf die zentralörtliche Funktion der Städte und Gemeinden bzw. der Lage entlang der Siedlungsachsen, kann keine eindeutige Zuordnung von Standorten mit guter Eignung beispielsweise zu Mittelzentren festgestellt werden. Standorte mit guter Eignung finden sich ebenso wie Standorte mit geringer Eignung sowohl in großen und kleinen Städten und Gemeinden sowie in Städten und Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion oder als Bestandteil der Siedlungsachsen bzw. des Gestaltungsraum Siedlung.

Auffällig ist, dass die Potenzialflächen an gut geeigneten Standorten im Durchschnitt eine geringere Größe haben bzw. die Potenzialflächen im Schnitt „nur“ rd. 120 WE aufweisen. Der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ist hier vier Mal so groß wie der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies spricht für eine Lage der Standorte meist in den oder in unmittelbarer Nähe der Stadt- oder Ortskerne. Die meisten Punkte erhalten diese Standorte durch ihre gute Bewertung in den Kriterien verkehrliche Lagegunst, Bau- und Infrastruktur, insbesondere die Einbindung in den Siedlungszusammenhang. Wenn hier ein Standort nicht die Höchstpunktzahl erreicht, ist das die Ausnahme.

Hingegen sind die Potenzialflächen an Standorten mit geringer Eignung im Durchschnitt sehr viel größer dimensioniert: die einzelnen Standorte weisen im Durchschnitt rd. 270 WE auf. Darin sind auch die großen Standorte z.B. in der Landeshauptstadt Potsdam und in Ludwigsfelde enthalten (s.u., gesonderte Betrachtung). Diese Standorte erhalten eine geringere Punktwertung (in der Regel bis zu vier von acht möglichen Punkten) in den Kriterien verkehrliche Lagegunst, Bau- und Infrastruktur. Meist liegen diese Standorte am Rand des Siedlungszusammenhangs mit einer unzureichenden Einbindung in die örtlichen Siedlungsstrukturen bzw. einer großen Entfernung zum ÖPNV/SPNV. Hier hält sich der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern in etwa die Waage.



Neubaupotenziale Untersuchungsraum - Eignung

- gute Eignung
- mittlere Eignung
- geringe Eignung

Anzahl Wohneinheiten

- ab 1.500 WE
- 500 bis unter 1.500 WE
- 250 bis unter 500 WE
- 100 bis unter 250 WE
- 25 bis unter 100 WE

Kommunales Nachbarschaftsforum



Anmerkung:
Neubaupotenziale von Hohen Neuendorf und Großbeeren sind nicht dargestellt.

Festlegungen, Topografie, Grenzen

- Gestaltungsraum Siedlung (LEP HR)
- Siedlungsfläche
- Gewässer
- Untersuchungsgemeinde
- Berliner Bezirk

complan
Kommunalberatung
Geobasis: ATKIS Basis-DLM @ Land Brandenburg (2019), Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM Stand: November 2019

Abbildung 19: Eignung der Neubaupotenziale ab 25 Wohneinheiten

Teilräumliche Betrachtung

Der Anteil der möglichen Wohneinheiten auf Standorten mit guter Eignung ist in der AG West (rd. 10.600 WE, Anteil rd. 39 % an den Gesamtpotenzialen in der AG West) überdurchschnittlich hoch im Vergleich mit dem Untersuchungsraum insgesamt. Dies zeigt sich etwas weniger deutlich auch in der AG Nord; hier sind gut 4.600 WE (rd. 33 % an den Gesamtpotenzialen in der AG Nord) auf Standorten mit guter Eignung.

In der AG Süd ist der Anteil der Wohneinheiten auf Potenzialflächen mit guter Eignung (rd. 8.500 WE) zwar absolut sehr hoch, mit rd. 20 % jedoch deutlich unter dem Durchschnitt für den gesamten Untersuchungsraum. In der AG Ost zählen gut 3.400 WE zu Standorten mit guter Eignung; das sind etwa 32 % und damit auch deutlich mehr als im Gesamtdurchschnitt. In der Landeshauptstadt Potsdam sind über 40 % der Wohneinheiten (rd. 4.900 WE) auf Standorten mit guter Eignung verortet.

In Potsdam sowie in Ludwigsfelde und Oranienburg ist der absolute und teils auch der relative Anteil der Wohneinheiten auf Standorten geringer Eignung überdurchschnittlich hoch. Auf die drei Kommunen entfallen über 60 % aller Wohneinheiten auf Standorten mit geringer Eignung.

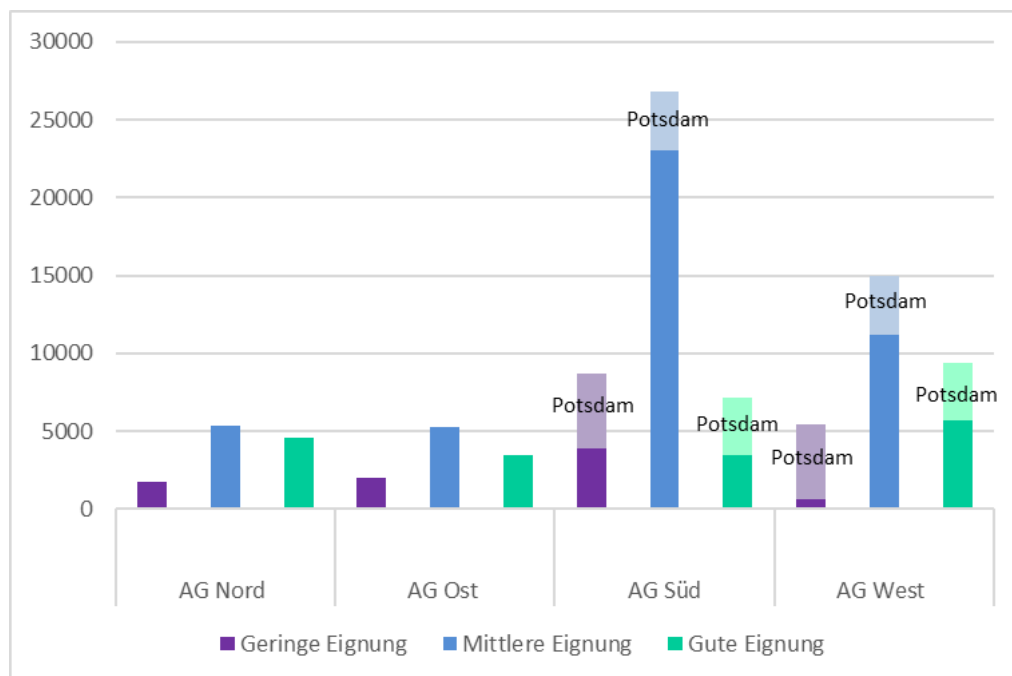
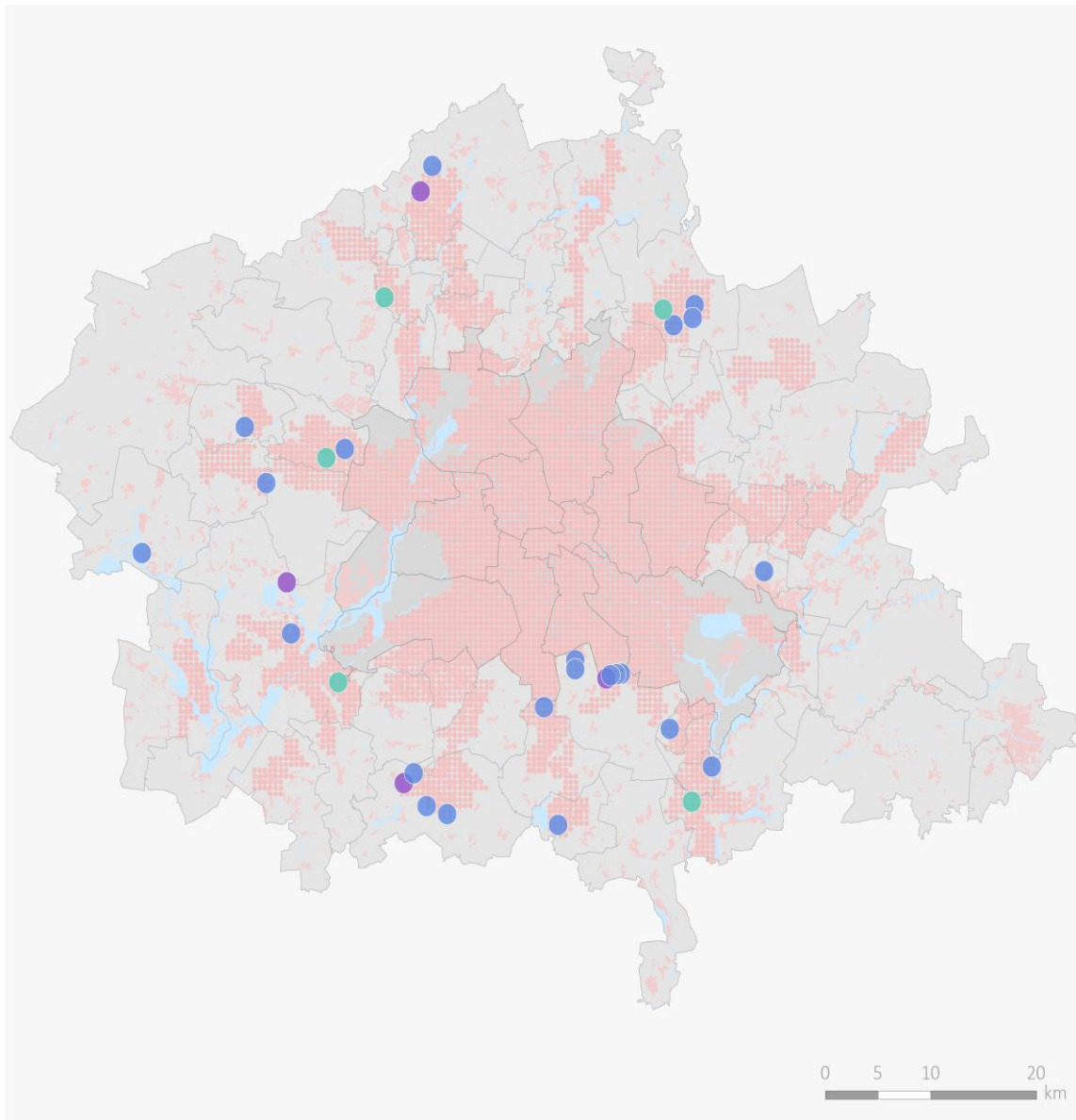


Abbildung 20: Eignung der Neubaupotenziale ab 25 WE nach Teilräumen

Neubaustandorte mit mehr als 500 WE

Von den 467 Einzelstandorten werden von den Städten und Gemeinden 30 Standorte benannt, auf denen 500 Wohneinheiten oder mehr ausgewiesen werden (s. Abb. 21). Zehn Standorte weisen sogar 1.000 Wohneinheiten oder mehr aus. Auf diese 30 Standorte entfallen ca. 37.000 Wohneinheiten insgesamt, das ist fast die Hälfte aller Potenzialflächen. Der Anteil von geplanten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (ein Drittel) sowie in Mehrfamilienhäusern (zwei Drittel) entspricht in etwa auch der Verteilung über alle Standorte im allgemeinen Durchschnitt.



Neubaupotenziale Untersuchungsraum ab 500 WE - Eignung

- gute Eignung
- mittlere Eignung
- geringe Eignung

Festlegungen, Topografie, Grenzen

- Gestaltungsraum Siedlung (LEP HR)
- Siedlungsfläche
- Gewässer
- Untersuchungsgemeinde
- Berliner Bezirk



Anmerkung:
Neubaupotenziale von Hohen Neuendorf und Großbeeren sind nicht dargestellt.

complan
Kommunalberatung
Geobasis: ATKIS Basis-DLM @ Land Brandenburg (2019), Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 21: Sonderfall: Eignung der Neubaupotenziale an Standorten mit mehr als 500 Wohneinheiten

Nur fünf dieser Standorte mit zusammen gut 3.000 Wohneinheiten (Durchschnitt 600 WE) sind Standorte guter Eignung; diese liegen in zentralen Orten und dort in der Regel im vergleichsweise dicht bebauten Siedlungszusammenhang. 20 Standorte mit fast 16.000 Wohneinheiten (Durchschnitt: 800 EWE) sind auf Flächen mit mittlerer Eignung; diese verteilen sich auf unterschiedliche Städte und Gemeinden, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gestaltungsraum Siedlung liegen. Davon befindet sich lediglich ein Standort außerhalb des Berliner Umlandes gemäß LEP HR (Neubaupotenzial in Ketzin/Havel). Vier Standorte mit rd. 8.300 potentiellen Wohneinheiten (!) sind auf Standorten geringer Eignung platziert; hier handelt es sich um Einzelstandorte in Ludwigsfelde, Oranienburg, Potsdam und Schönefeld.

Aus der Kartendarstellung wird bereits deutlich, dass die Standorte mit geringer Eignung außerhalb oder am Rand des Siedlungszusammenhangs bzw. des Gestaltungsraum Siedlung liegen. Grund für die geringe Bewertung ist die verkehrliche Lagegunst, die unzureichende Infrastrukturausstattung sowie die Bau- und Siedlungsstruktur. Zugleich weisen diese Standorte jedoch vergleichsweise geringe Problematiken im Kriterium Altlasten / ökologische Konflikte auf.

Im Rahmen der Fachveranstaltung bzw. der Ergebnispräsentation vom Oktober 2019 wurde darauf hingewiesen, dass die Kriterien Nähe SPNV/ÖPNV oder Nähe zu Infrastruktureinrichtungen bei größeren Neubauvorhaben in den meisten Fällen zu einer schlechteren Bewertung führen müssen, da entsprechende Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen in der Regel erst im Zuge der Errichtung hergestellt werden und daher zum Zeitpunkt der Eignungsbewertung noch nicht vorliegen (können).

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass sich die Eignung der Standorte bei Herstellung leistungsfähiger ÖPNV-/SPNV-Verbindungen und Schaffung entsprechender Infrastrukturangebote deutlich verbessert. Standorte mit geringer Eignung werden in der Regel zu Standorten mittlerer Eignung (im Einzelfall auch zu Standorten guter Eignung). Standorte mittlerer Eignung rücken in die Gruppe der Standorte mit guter Eignung auf.

Eignung der Standorte, Eigentumssituation und Fristigkeit der Wohnungsbauvorhaben

Von den 186 Standorten guter Eignung befinden sich 81 (rd. 17 % aller Flächen) im Eigentum der öffentlichen Hand (Bund, Land, Landkreis oder kommunales Eigentum bzw. kommunale Unternehmen). Auf diesen 81 Einzelflächen können rd. 10.800 WE (13 % aller Potenziale) realisiert werden, davon etwa 70 % in Mehrfamilienhäusern. Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Filters der kurzfristigen Verfügbarkeit (bis 2020) reduziert sich dieses Potenzial auf 18 Einzelflächen mit zusammen rd. 1.600 WE. Dies würde bestenfalls ein Viertel der aktuellen jährlichen Bautätigkeit bzw. des Bedarfs im Untersuchungsraum abbilden.

Tabelle 9: Neubaupotenziale ab 25 WE nach Eigentum, Eignung und Fristigkeiten

	kurzfristig			mittelfristig			langfristig			perspektivisch		
	Gute Eignung	Mittlere Eignung	Geringe Eignung	Gute Eignung	Mittlere Eignung	Geringe Eignung	Gute Eignung	Mittlere Eignung	Geringe Eignung	Gute Eignung	Mittlere Eignung	Geringe Eignung
kommunal/ städtische Gesellschaften	1.447	327	-	786	85	-	957	586	-	352	26	450
kommunal- privat/ genossenschaftlich	1.647	1.489	-	1.606	960	145	2.380	2.489	4.500	33	-	-
Bund/Land/ Landkreis	132	37	-	219	127	125	584	1.074	25	82	3.400	-
privat	3.371	4.093	365	4.742	9.868	3.025	2.993	11.698	1.406	400	10.570	2.845
Summe	6.597	5.946	365	7.353	11.040	3.295	6.914	15.847	5.931	867	13.996	3.295

Insgesamt beläuft sich das Volumen der kurzfristig verfügbaren Potenziale an gut geeigneten Standorten, jedoch unabhängig von der Eigentumssituation, auf rd. 6.600 WE - mehr als die Hälfte davon entfallen auf privaten Flächen.

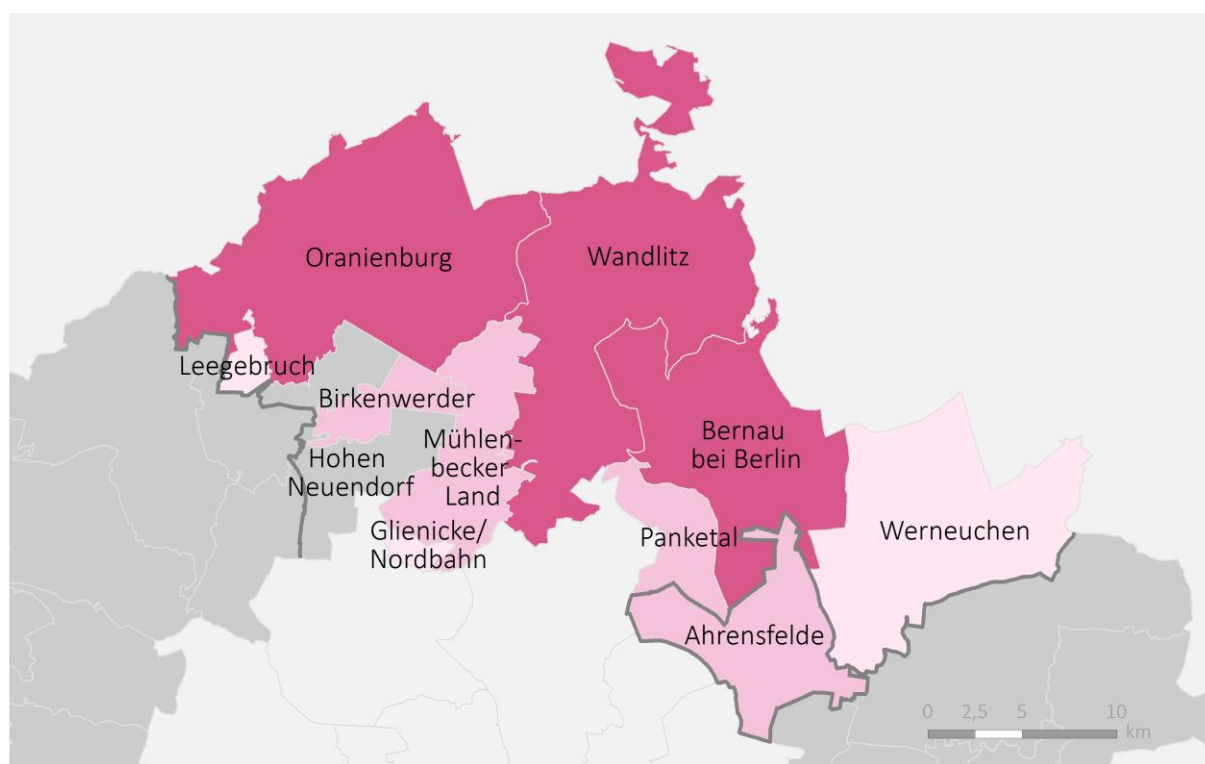
Die mit Abstand meisten Potenziale befinden sich im privaten Eigentum, sowie auf Flächen mittlerer Eignung mit mittelfristigen, langfristigen und perspektivischen Zeithorizont (insgesamt fast 41.000 WE, d.h. mehr als die Hälfte aller Potenziale).

4.6 Teilräumliche Betrachtung

AG Nord

Die Kommunen der AG Nord weisen Gesamtpotenziale (Summe aus Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale) von rd. 24.400 WE auf. Davon entfallen etwa 14.000 WE auf Neubaupotenziale. Diese Neubaupotenziale verteilen sich zu 33 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 67 % auf Mehrfamilienhäuser.

Kurz- bis Mittelfristig²⁶ sind rd. 41 % der Neubaupotenziale realisierbar, während langfristig (bis 2029) und perspektivisch (nach 2029) 59 % der Potenziale zur Verfügung stehen. In privater Hand befinden sich 83 % der Flächen und etwa 12 % entfallen auf kommunale bzw. kommunale/private Flächen. Die Potenziale, die sowohl in kommunaler Hand als auch kurz- bis mittelfristig realisierbar sind und somit von den Kommunen zeitnah als Entwicklungspotenzial ausgewiesen werden können, belaufen sich auf nur 235 WE.



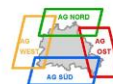
Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

- unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 bis unter 150
- 150 bis unter 200
- 200 und mehr

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @
Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Anmerkung:

Potenziale von Hohen Neuendorf
sind nicht dargestellt.

Abbildung 22: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Nord

²⁶ Kurzfristig bis 2020 und mittelfristig bis 2024.

Bei der Betrachtung der einzelnen Kommunen hinsichtlich ihrer Potenziale auf Neubauf Flächen treten vor allem Bernau bei Berlin mit ca. 5.400 WE sowie Oranienburg mit 5.600 WE hervor, wobei rund 45 % der Neubaupotenziale in Bernau bei Berlin kurz- und mittelfristig realisierbar sind. In Oranienburg sind dagegen rd. 80 % der Neubaupotenziale erst langfristig bzw. perspektivisch realisierbar.

Die sechs der 12 Kommunen der AG Nord, die sich ganz oder teilweise im Gestaltungsraum Siedlung befinden und über 70 % der Bevölkerung in der AG Nord umfassen, verfügen über 96 % der Neubaupotenziale. Bei den Kommunen in den Achsenzwischenräumen wird deutlich, dass diese ihren Fokus auf die Nachverdichtung legen. Diese Gemeinden verfügen fast über die Hälfte der Bestandsverdichtungspotenziale in der AG Nord (5.119 WE). Von den ca. 10.400 WE, die in den Kommunen der AG Nord als Verdichtungspotenzial ermittelt wurden, liegen fast 40 % in Wandlitz (3.993 WE), welches mit 182 WE/1.000 in der AG Nord das höchste Verdichtungspotenzial pro 1.000 Einwohner aufweist. Im Vergleich zum gesamten Untersuchungsraum liegen die ermittelten relativen Potenziale der Kommunen der AG Nord (127 WE/1.000 EW) leicht über dem Durchschnitt des Untersuchungsraumes (120 WE/1.000 EW).

Der Anteil der Potenzialflächen an gut geeigneten Standorten in den Kommunen der AG Nord ist mit 33 % überdurchschnittlich hoch, während lediglich rd. 12 % der Neubaupotenziale an Standorten mit eher geringer Eignung liegen. Über die Hälfte der Neubaupotenziale an gut geeigneten Standorten sind kurz- und mittelfristig verfügbar (rd. 2.600 WE), wovon sich mit rd. 1.700 WE ein Großteil in privater Hand befindet.

Tabelle 10: Umsetzungszeiträume und Eigentum der Neubaupotenziale der AG Nord

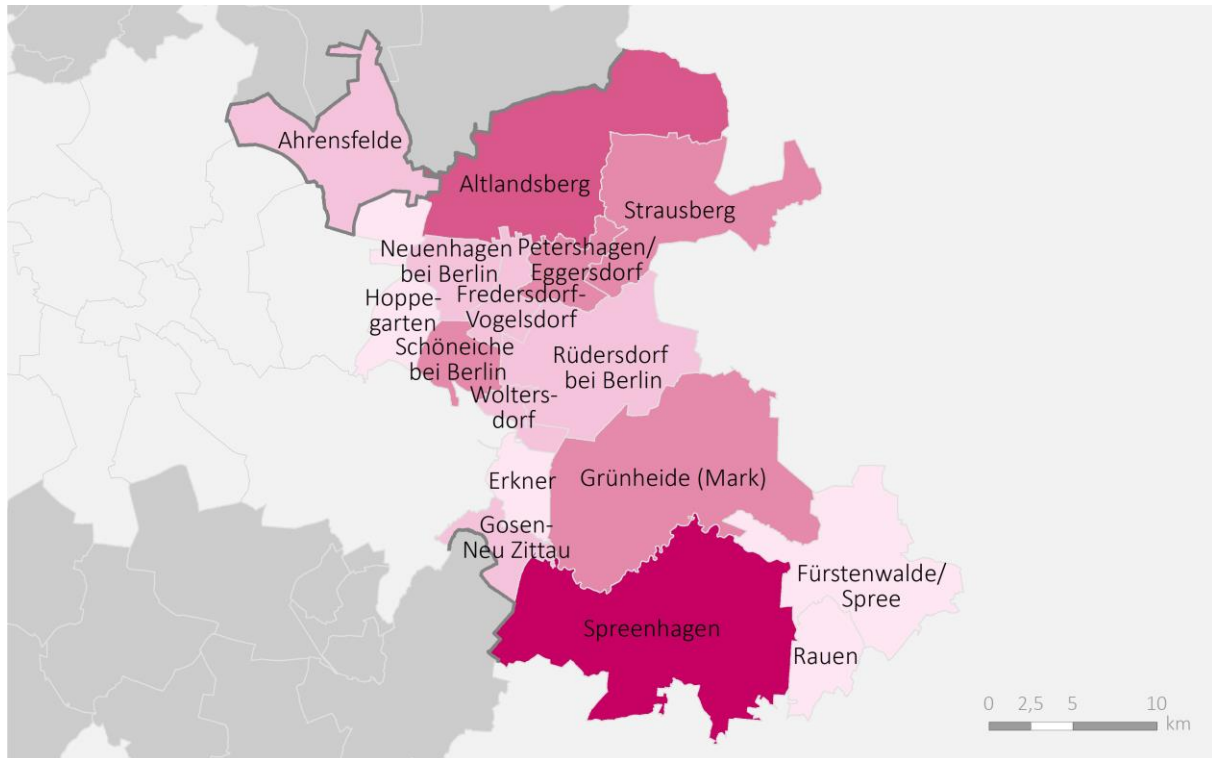
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	perspektivisch
kommunal / städtische Gesellschaften	0	235	314	0
kommunal-privat / genossenschaftlich	370	330	490	0
Bund / Land / Landkreis	70	127	444	0
privat	1.775	2.844	4.637	2.333
AG Nord	2.215	3.536	5.885	2.333

Die Zahl der aktuell verfügbaren Wohnungsbaupotenziale (Neubau und Nachverdichtung) von rd. 24.400 WE hat sich gegenüber 2016 (22.400 WE) geringfügig erhöht. Wesentlich deutlicher sind die Änderungen in der Zusammensetzung der Potenziale: aktuell sind etwa 14.000 WE auf Neubauf Flächen erfasst, dieser Wert belief sich 2016 auf etwa 8.000 WE. Dieser Zuwachs entfällt insbesondere auf die vergleichsweise großen Mittelzentren Bernau bei Berlin und Oranienburg.

Auffällig ist auch der deutlich höhere Anteil der kurzfristig verfügbaren Wohneinheiten auf Neubauf Flächen: diese belaufen sich aktuell auf über 2.200 WE gegenüber knapp 600 WE im Jahr 2016. Allerdings sind davon keine Potenziale auf Flächen im rein kommunalen Eigentum.

AG Ost

In den 16 Kommunen der AG Ost wurden Wohnungsbaupotenziale von rd. 17.800 WE ermittelt. Davon liegen fast 10.700 WE auf Neubauf Flächen, von denen 58 % für Ein- und Zweifamilienhäuser und 42 % für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Nahezu 5.000 WE (47 %) sind laut Angaben der Kommunen kurz- bis mittelfristig, rd. 4.600 WE langfristig (43 %) und ca. 380 WE perspektivisch (4 %) umsetzbar. Bei 6 % der potenziellen Wohneinheiten wurden durch die Kommunen keine Aussagen zur Umsetzbarkeit getroffen.



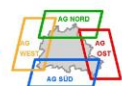
Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

- unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 bis unter 150
- 150 bis unter 200
- 200 und mehr

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



complan
Kommunalberatung
Geobasis: ATKIS Basis-DLM @
Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 23: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Ost

Etwa zwei Drittel bzw. rd. 7.000 WE liegen auf Flächen, die in Privatbesitz sind. 26 % der Wohnungsbaupotenziale auf Neubauf Flächen befinden sich auf kommunalen Flächen bzw. Flächen, die sowohl in kommunaler als auch privater Hand sind. Über 500 WE (5 %) entfallen auf kommunale Flächen, die kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen.

Bezogen auf absoluten Zahlen stellt die Stadt Strausberg etwa 24 % der Wohnungsbaupotenziale auf Neubauf Flächen in der AG Ost. Relativ betrachtet sind die Werte in Altlandsberg (176 WE/1.000 EW) und Spreenhagen (118 WE/1.000 EW) jedoch deutlich höher als in Strausberg (96 WE/1.000 EW). Auf die sieben von 16 Kommunen, die ganz oder teilweise im Gestaltungsraum Siedlung liegen, entfallen 46 % (rd. 4.900 WE) der Neubaupotenziale. Die über 7.000 WE, die für die Nachverdichtung ermittelt wurden, liegen etwa zu 45 % in den Kommunen der Achsenzwischenräume bzw. den Gemeinden im

Weiteren Metropolenraum (einschl. Mittelzentrum Fürstenwalde/Spree). Die Gemeinden Spreenhagen (103 WE/1.000 EW) und Grünheide (Mark) (98 WE/1.000 EW) haben hier relativ betrachtet die höchsten Nachverdichtungspotenziale in der AG Ost.

Bei der Betrachtung der ermittelten Potenziale aus Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale liegen zwar einige Gemeinden wie Spreenhagen (221 WE/1.000 EW), Altlandsberg (176 WE/1.000 EW) und Schöneiche bei Berlin (134 WE/1.000 EW) zum Teil deutlich über dem Durchschnitt im Untersuchungsraum. Jedoch weist die Mehrheit der Kommunen in der AG Ost unterdurchschnittliche Werte auf, so dass im Vergleich zum gesamten Untersuchungsraum die ermittelten Potenziale der Kommunen der AG Ost (84 WE/1.000 EW) weit unter dem Durchschnitt des Untersuchungsraumes und der anderen AGen liegt.

Der Anteil der Neubaupotenziale an gut geeigneten Standorten in den Kommunen der AG Ost ist mit 32 % ähnlich hoch wie in den Kommunen der AG Nord. Dagegen ist der Anteil der Neubaupotenziale an Standorten mit geringen Eignung mit rd. 19 % deutlich höher. Über 60 % der Neubaupotenziale mit guter Eignung sind kurz- und mittelfristig verfügbar (rd. 2.200 WE). Davon können rd. 360 WE auf kommunalen Flächen errichtet werden.

Tabelle 11: Umsetzungszeiträume und Eigentum der Neubaupotenziale der AG Ost

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	perspektivisch ²⁷
kommunal / städtische Gesellschaften	406	138	260	32
kommunal-privat / genossenschaftlich	440	555	877	33
Bund / Land / Landkreis	36	80	714	82
privat	1.172	2.172	2.767	932
AG Ost	2.054	2.945	4.618	1.079

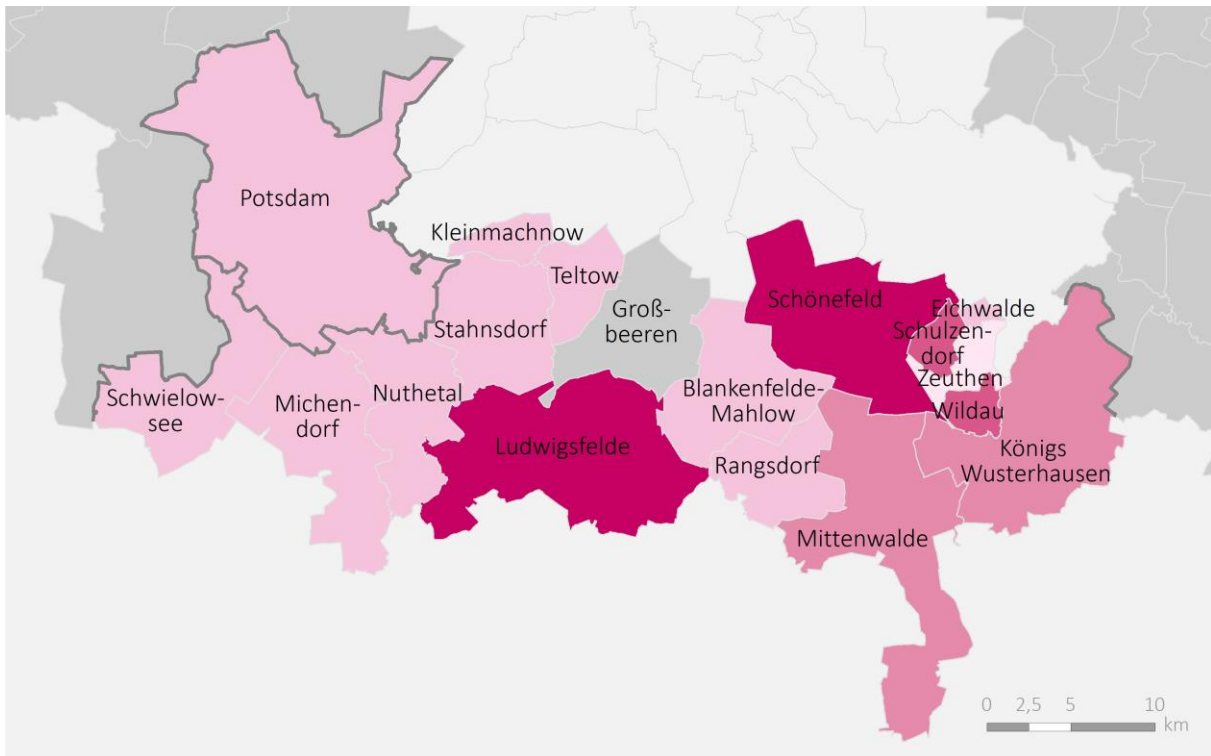
Die Zahl der aktuell verfügbaren Wohnungsbaupotenziale (Neubau und Nachverdichtung) von rd. 17.800 WE hat sich gegenüber 2016 (22.300 WE) um rd. 20 % reduziert. Dieser - insbesondere im Vergleich mit den anderen Teilräumen - deutliche Rückgang ist sowohl bei den Neubaupotenzialen (-1.300 WE) als auch bei den Verdichtungspotenzialen (-3.100 WE) festzustellen.

Hingegen hat sich die Zahl der kurzfristig verfügbaren Wohneinheiten auf Flächen von rd. 1.600 WE auf über 2.000 WE erhöht. Der private Anteil mit knapp 1.200 WE ist hier vergleichsweise gering.

²⁷ Die Potenzialflächen ohne Angaben zum Umsetzungszeitraum wurden zu perspektivisch gezählt.

AG Süd

Die AG Süd verfügt - ohne die Landeshauptstadt Potsdam mit fast 30.500 WE - auf Neubauf Flächen über die zahlenmäßig größten Wohnungsbaupotenziale der vier AGen. Zusammen mit der Landeshauptstadt Potsdam, die sowohl der AG Süd als auch der AG West angehört, stehen rd. 42.700 WE zur Verfügung. 28 % (11.815 WE) dieser Potenziale entfallen auf EFH/ZFH und 72 % (rd. 30.800 WE) auf MFH. Allein in Potsdam sind in Zukunft rd. 11.600 WE in Mehrfamilienhäusern geplant (37 % der MFH in der AG Süd). Kurz- bis mittelfristig umsetzbar sind 40 % der ermittelten Potenziale (rd. 17.000 WE), während 28 % langfristig (bis 2029) und 32 % perspektivisch realisierbar sind.



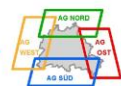
Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

- unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 bis unter 150
- 150 bis unter 200
- 200 und mehr

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



Anmerkung:

Potenziale von Großbeeren sind nicht dargestellt.

complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @
Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 24: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Süd

Von den rd. 42.700 potenziellen WE auf Neubauf Flächen liegen über 25.800 WE (61 %) auf privaten bzw. nicht öffentlichen Flächen. 2.150 WE können auf kommunalen Flächen entstehen und ca. 10.600 WE können auf Flächen, die sowohl in kommunaler als auch privater Hand sind, entwickelt werden.

Für kurz- und mittelfristig verfügbare Flächen, die sich in kommunaler Hand befinden, wurden Neubaupotenziale von über 1.600 WE ermittelt (rd. 1.200 WE davon in Potsdam). Neben Potsdam mit fast 12.200 ermittelten Wohneinheiten, spielen vor allem Ludwigsfelde (rd. 13.500 WE) sowie Schönefeld (rd. 4.900 WE) und Blankenfelde-Mahlow (rd. 2.700 WE) eine entscheidende Rolle bei der Berechnung der Wohnungsneubaupotenziale der AG Süd. Ludwigsfelde mit 517 WE/1.000 EW sowie

Schönefeld mit 339 WE/1.000 EW verfügen über die meisten relativen Neubaupotenziale im Untersuchungsraum. 18 der 20 Kommunen in der AG Süd liegen in der Gebietskulisse des Gestaltungsraums Siedlung, so dass eine differenzierte Betrachtung zwischen Gemeinden in den Achsenzwischenräumen und Gemeinden im Gestaltungsraum Siedlung entfällt. Im Oberzentrum Potsdam und in den sechs Mittelzentren in der AG Süd leben 74 % der Bewohner der AG Süd²⁸; die Städte verfügen über 85 % der Neubau- und Nachverdichtungspotenziale.

Insgesamt wurden für die Gemeinden der AG Süd Nachverdichtungspotenziale von ca. 13.700 WE ermittelt. Vor allem Potsdam (rd. 5.000 WE), Königs Wusterhausen (rd. 3.100 WE) und Kleinmachnow (rd. 1.500 WE) tragen einen Großteil zur Gesamtsumme bei. Der Fokus liegt in der AG Süd aber deutlich auf den Neubaupotenzialen (76 % an den Gesamtpotenzialen). Dies spiegelt sich auch in den 31 WE/1.000 EW bei den Nachverdichtungspotenzialen wider, welche unter dem ermittelten Durchschnitt des Untersuchungsraumes (40 WE/1.000 EW) liegen.

Lediglich rd. 20 % der Neubaupotenzialen in den Kommunen der AG Süd weisen eine gute Eignung auf. Im Vergleich zu den anderen AGen ist das mit Abstand der niedrigste Wert. Von den gut geeigneten Potenzialen befinden sich allein fast 60 % (rd. 4.900 WE) in Potsdam. Der Anteil der Neubaupotenziale an Standorten mit geringen Eignung liegt bei über 20 %. Im Vergleich zu anderen AG-Räumen ist das der höchste Anteil. Dagegen sind etwa 76 % der Neubaupotenzialen an gut geeigneten Standorten kurz- und mittelfristig verfügbar (rd. 6.500 WE), wovon rd. 1.500 WE auf kommunalen Flächen errichtet werden können.

Tabelle 12: Umsetzungszeiträume und Eigentum der Neubaupotenziale der AG Süd

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	perspektivisch
kommunal / städtische Gesellschaften	1.368	252	530	0
kommunal-privat / genossenschaftlich	2.606	1.413	6.552	0
Bund / Land / Landkreis	37	125	525	3.400
privat	4.104	7.119	4.270	10.353
AG Süd	8.115	8.909	11.877	13.753

Die Zahl der aktuell verfügbaren Wohnungsbaupotenziale (Neubau von rd. 42.700 WE und Verdichtungspotenziale von rd. 13.700 WE, zusammen rd. 56.400 WE) hat sich gegenüber der Vorgängeruntersuchung 2016 (52.000 WE) um knapp 10 % erhöht. Wie in der AG Nord haben sich erhebliche Änderungen in der Zusammensetzung der Potenziale herauskristallisiert. Die Zahl der Wohneinheiten auf Neubauf Flächen hat sich um etwa 10.000 WE erhöht, während die Potsdamer Potenziale stabil geblieben sind. Die Zuwächse entfallen vor allem auf Ludwigsfelde und Schönefeld.

Bei den Verdichtungspotenzialen gibt es zugleich eine deutliche Reduzierung von knapp 20.000 WE auf jetzt 13.700 WE. Im Unterschied zu der AG Nord und der AG Ost hat sich der Anteil der kurz- und mittelfristig verfügbaren Potenziale deutlich reduziert. Zugleich ist der Anteil der langfristigen Potenziale von 2.200 WE (2016) auf knapp 12.000 WE aktuell deutlich gestiegen. Ähnliches gilt auch für die perspektivischen Potenziale.

²⁸ Die Einwohnerzahl von Großbeeren wurde nicht berücksichtigt.

AG West

In den Kommunen der AG West wurden über 27.400 Wohnungsbaupotenziale auf Neubauf Flächen ermittelt (rd. 15.200 WE ohne Potsdam). Auf 26 % der Neubaupotenzialflächen ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. 74 % entfallen auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (rd. 18.400 WE). Bis 2024 (kurz- und mittelfristig) können ca. 14.300 WE auf Neubauf Flächen entstehen, davon etwa die Hälfte in Potsdam. Über 13.100 WE sind bis 2029 (langfristig) oder darüber hinaus (perspektivisch) umsetzbar.

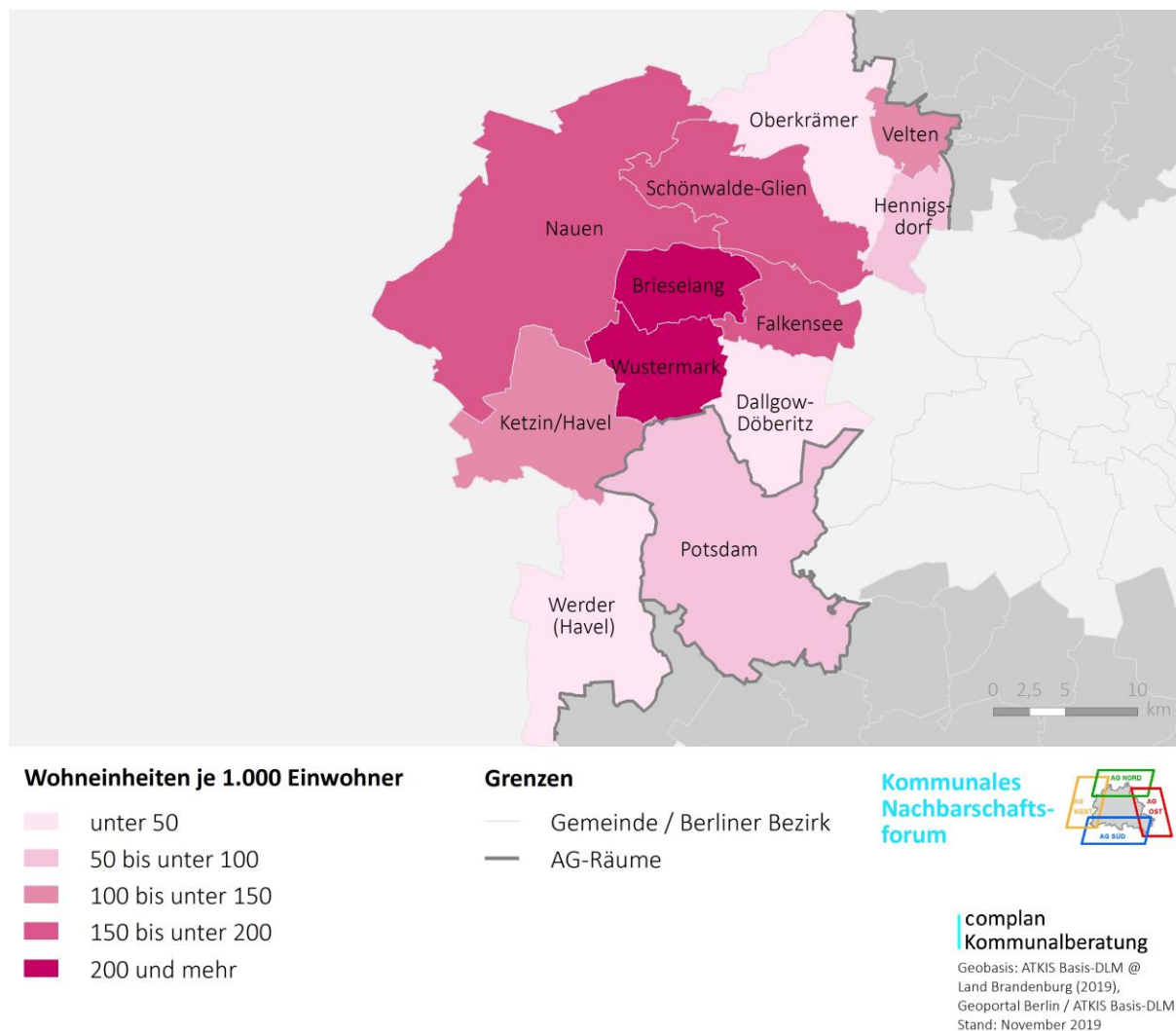


Abbildung 25: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG West

Ähnlich wie in den anderen drei AGen ist ein Großteil der Neubaupotenziale in privatem Eigentum (51 %). 10 % der Potenziale befinden sich auf Flächen, die sich in kommunaler Hand befinden und 36 % auf Flächen, die in kommunaler und privater Hand sind. Auf den kommunalen Flächen können kurz- und mittelfristig ca. 1.400 WE entstehen (rd. 1.200 davon in Potsdam). Davon entfallen über 95 % auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Potsdam stellt in der AG West mit rd. 12.200 WE die meisten Potenziale auf Neubauf Flächen; Falkensee (rd. 4.400 WE), Nauen (rd. 2.200 WE) und Hennigsdorf (rd. 1.700 WE) folgen. Die Gemeinden Wustermark (180 WE/1.000 EW) und Brieselang (142 WE/1.000 EW) verfügen über die relativ höchsten Potenziale auf Neubauf Flächen.

75 % der Wohnungsbaupotenziale auf Neubauf Flächen liegen im Oberzentrum Potsdam und in den vier Mittelzentren, in denen 81 % der Bevölkerung der AG West leben. Die ermittelten Nachverdichtungspotenziale für die AG West belaufen sich auf fast 14.400 WE - Falkensee und Potsdam haben hier zusammen einen Anteil von 59 %. Diese Potenziale machen 34 % von den Gesamtpotenzialen aus.

Der Anteil der möglichen Wohneinheiten auf Standorten mit guter Eignung ist in der AG West mit rd. 39% überdurchschnittlich hoch (rd. 10.600 WE). Im Vergleich zu den anderen AG-Räumen sind das sowohl absolut als auch relativ die höchsten Werte. Davon entfällt jedoch fast die Hälfte der gut geeigneten Potenziale auf Potsdam. Mit rd. 19% ist der Anteil der Neubaupotenziale mit geringer Eignung ähnlich hoch wie in den Kommunen der AG Ost. Etwa 7.700 potenzielle WE befinden sich auf Standorten mit einer guten Eignung, die kurz- und mittelfristig verfügbar sind (Anteil von etwa 73 % an den Neubaupotenzialen mit guter Eignung). Davon können rd. 1.400 WE auf kommunalen Flächen errichtet werden.

Tabelle 13: Umsetzungszeiträume und Eigentum der Neubaupotenziale der AG West

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	perspektivisch
kommunal / städtische Gesellschaften	1.012	428	489	796
kommunal-privat / genossenschaftlich	2.634	1.266	5.976	0
Bund / Land / Landkreis	63	139	525	0
privat	2.259	6.519	4.902	420
AG West	5.968	8.352	11.892	1.216

Die Zahl der aktuell verfügbaren Wohnungsbaupotenziale (Neubau von rd. 27.400 WE und Verdichtungspotenziale von rd. 14.400 WE, zusammen rd. 41.800 WE) hat sich gegenüber der Vorgängeruntersuchung 2016 (46.500 WE) um etwa 10 % reduziert. Dabei ist die Zahl der möglichen Wohneinheiten auf Neubauf Flächen konstant geblieben; die Reduzierung entfällt allein auf die Nachverdichtungspotenziale.

Ebenso wie in der AG Süd hat sich der Anteil der kurz- und mittelfristig verfügbare Neubaupotenziale zum Teil deutlich reduziert. Während 2016 noch rd. 8.500 WE kurzfristig verfügbar waren, ist dieser Wert auf knapp 6.000 WE gesunken.

5. Zusammenfassende Bewertung

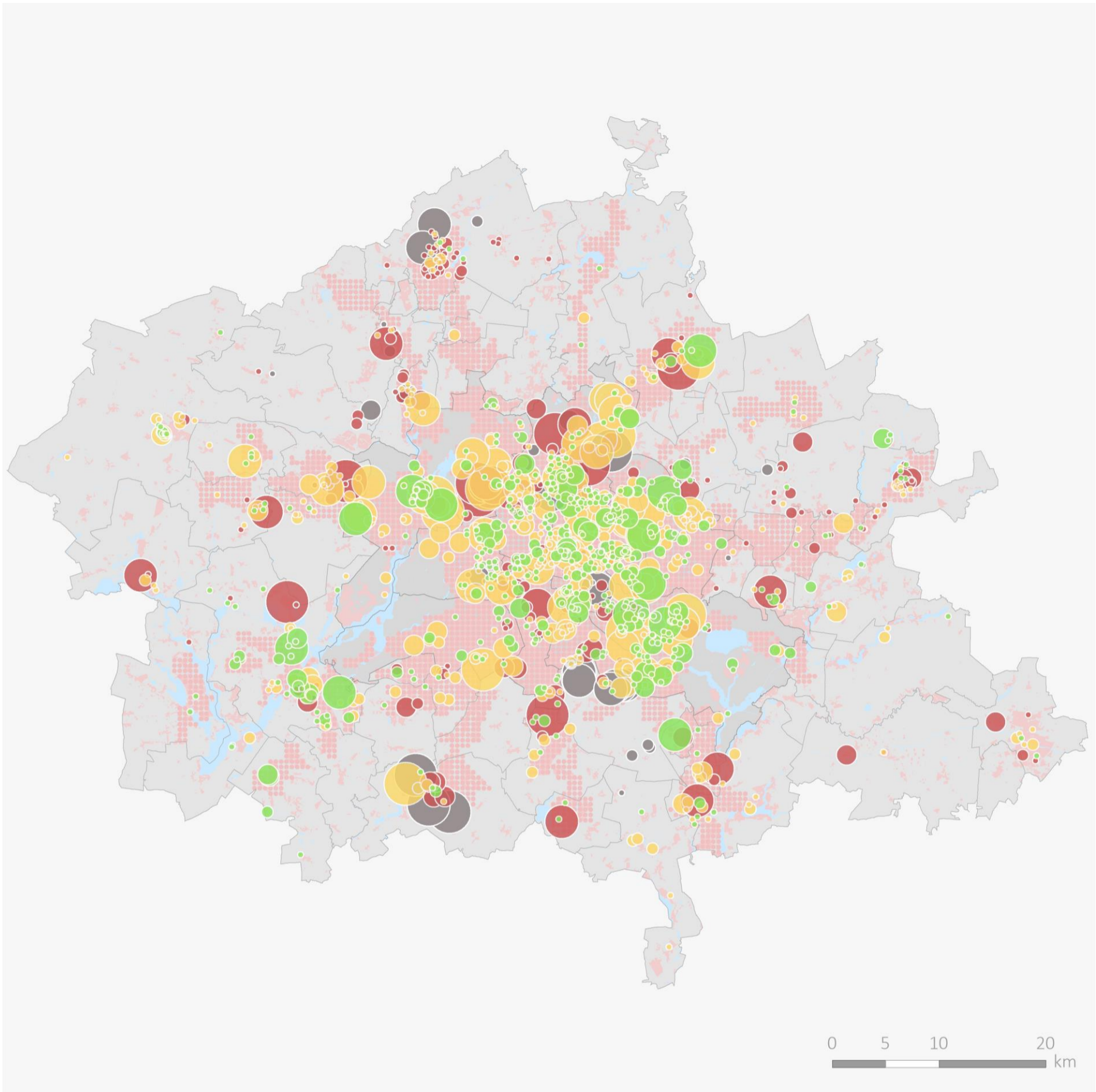
Die *zusammenfassende Bewertung* im Überblick:

- ≡ Für die Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum errechnet sich ein Wohnungsbaupotenzial von 121.700 WE (121 WE/1.000 EW). Davon entfallen etwa zwei Drittel auf Wohneinheiten auf Neubauf Flächen und etwa ein Drittel auf das Verdichtungspotenzial.
- ≡ Im Jahr 2016 reichte das vorhandene Potenzial aus, um im Untersuchungsraum über 30 Jahre lang die durchschnittliche Bautätigkeit der vergangenen Jahre zu realisieren. Dieser Wert hat sich angesichts der hohen Bautätigkeit der vergangenen Jahre insgesamt und in allen Teilräumen reduziert. Inzwischen entstehen deutlich mehr als die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- ≡ Auffällig ist, dass sich die bereits 2016 erkennbaren teilräumlichen Unterschiede weiter verfestigen. Zugleich scheint sich das Verhältnis von Einwohnerentwicklung, Wohnungsbestandsentwicklung und Ausweisung von Potenzialflächen in den Teilräumen auf einem ähnlichen Niveau einzupendeln.
- ≡ Dabei hat sich das Spektrum zwischen Städten und Gemeinden, die keine oder nur sehr geringe Potenzialflächen ausweisen bzw. über keine Bestandsverdichtungspotenziale (mehr) verfügen, sowie Städten und Gemeinden, die erhebliche neue Potenzialflächen ausweisen, weiter herausgebildet.
- ≡ Etwa 30 % der Städte und Gemeinden weisen wie schon 2016 keine oder nur sehr geringe Neubau- bzw. Bestandsverdichtungspotenziale aus. Neben Widerständen in Bürgerschaft und Kommunalpolitik, teilweise nicht vorhandener kommunalen Strategien und Planungen werden Folgekosten sozialer Infrastruktur, verkehrliche Einschränkungen sowie unzureichende Kapazitäten bei der Mobilisierung von Flächen benannt.
- ≡ Auch wenn das vorhandene Angebot an Potenzialflächen hoch ist, muss bei höheren Einwohnerzuwachsen davon ausgegangen werden, dass die Potenziale ggf. nicht ausreichen. Dies gilt umso mehr angesichts der Betrachtung von Kriterien wie zeitliche Verfügbarkeit, Standorteignung und Eigentumssituation.
- ≡ Nur ein vergleichsweise geringer Teil der ermittelten Neubauf Flächen steht aufgrund unterschiedlicher Restriktionen kurzfristig (15 %, bis 2020) und / oder mittelfristig (27 %, bis 2024) zur Verfügung. Dieser Anteil ist gegenüber 2016 gesunken.
- ≡ Mehr als ein Viertel der Neubaupotenziale ist auf gut geeigneten Standorten verortet, weitere 57 % weisen zumindest eine mittlere Eignung auf. Einzelstandorte mit mehr als 500 möglichen Wohneinheiten weisen oft nur eine mittlere oder geringe Eignung auf.
- ≡ Der Anteil der Wohneinheiten, die auf Flächen im kommunalen Eigentum realisiert werden können, belaufen sich auf nur 5.000 Wohneinheiten sowie weiteren rd. 5.800 Wohneinheiten im Eigentum von Bund, Ländern und Landkreisen. Eine eigene kommunale Steuerung und Entwicklung ist damit nicht oder nur sehr schwer möglich.
- ≡ In der Summe wird deutlich, dass die tatsächlichen bzw. realistisch verfügbaren Potenziale deutlich geringer sind als das Gesamtpotenzial erwarten lässt. Kurz- aber auch mittelfristig fehlen Potenzialflächen im öffentlichen oder genossenschaftlichen Eigentum an Standorten guter sowie auch mittlerer Eignung. Im Untersuchungsraum stehen zu viele Potenziale erst langfristig an nicht immer guten und optimalen Standorten zur Verfügung.

Tabelle 14: Übersicht Neubaupotenziale, Potenziale der Bestandsverdichtung und Eignung der Flächen²⁹

Ort	Einwohner 31.12.2018	Neubaupotenziale		Bestandsverdichtung		Gesamt		Eignung Neubaupotenziale in WE		
		absolut	WE / 1.000 EW	absolut	WE / 1.000 EW	Summe Neubau + Bestand	WE / 1.000 EW	geringe Eignung	mittlere Eignung	gute Eignung
Ahrensfelde	13.543	1.104	82	225	17	1.329	98	89	551	463
Altlandsberg	9.490	1.670	176	0	0	1.670	176	550	1.120	
Bernau bei Berlin	38.825	5.352	138	1.342	35	6.694	172	62	3.746	1.544
Birkenwerder	8.134	160	20	262	32	422	52		160	
Blankenfelde-Mahlow	27.837	2.741	98			2.741	98	200	2.096	445
Brieselang	11.999	1.705	142	1.064	89	2.769	231	25	1.480	200
Dallgow-Döberitz	9.931	412	41	0	0	412	41		130	282
Eichwalde	6.468	105	16	423	65	528	82		105	
Erkner	11.815	0	0	32	3	32	3			
Falkensee	43.844	4.382	100	3.439	78	7.821	178		2.507	1.875
Fredersdorf-Vogelsdorf	13.873	291	21	653	47	944	68		177	114
Fürstenwalde/Spree	31.941	1.135	36	439	14	1.574	49	342	128	665
Glienicke/Nordbahn	12.218	260	21	0	0	260	21			260
Gosen-Neu Zittau	3.167	0	0	195	62	195	62			
Großbeeren	8.381									
Grünheide (Mark)	8.645	190	22	847	98	1.037	120	190		
Hennigsdorf	26.272	1.738	66	799	30	2.537	97		772	966
Hohen Neuendorf	26.159									
Hoppegarten	18.048	235	13	0	0	235	13	50		185
Ketzin/Havel	6.498	824	127	135	21	959	148		764	60
Kleinmachnow	20.564	336	16	1.475	72	1.811	88		300	36
Königs Wusterhausen	37.190	2.065	56	3.148	85	5.213	140	275	860	930
Leegebruch	6.870	0	0	189	28	189	28			
Ludwigfelde	26.112	13.497	517	697	27	14.194	544	1.700	11.001	796
Michendorf	12.726	855	67	101	8	956	75	250		605
Mittenwalde	9.140	643	70	358	39	1.001	110	60	463	120
Mühlenbecker Land	15.126	24	2	891	59	915	60			24
Nauen	17.967	2.165	120	1.060	59	3.225	179	75	1.110	980
Neuenhagen bei Berlin	18.301	75	4	1.508	82	1.583	86		75	
Nuthetal	9.061	218	24	248	27	466	51			218
Oberkrämer	11.390	0	0	381	33	381	33		2.227	
Oranienburg	44.512	5.568	125	2.411	54	7.979	179	1.567		1.774
Panketal	20.519	947	46	1.046	51	1.993	97		560	387
Petershagen/Eggersdorf	15.184	617	41	1.021	67	1.638	108		348	269
Potsdam	178.089	12.197	68	5.070	28	17.267	97	4.715	2.533	4.949
Rangsdorf	11.309	824	73	95	8	919	81		790	34
Rauen	1.980	0	0	76	38	76	38			
Rüdersdorf bei Berlin	15.696	1.056	67	212	14	1.268	81	290	250	516
Schönefeld	15.472	4.854	314	23	1	4.877	315	1.086	3.768	
Schöneiche bei Berlin	12.666	969	77	726	57	1.695	134	39	772	158
Schönwalde-Glien	9.575	805	84	710	74	1.515	158	495	310	
Schulzendorf	8.222	750	91	490	60	1.240	151		750	
Schwielowsee	10.650	179	17	387	36	566	53		179	
Spreehagen	3.266	385	118	337	103	722	221	300	85	
Stahnsdorf	15.243	689	45	159	10	848	56	25	664	
Strausberg	26.587	2.547	96	502	19	3.049	115	145	1.356	1.046
Teltow	25.825	1.009	39	577	22	1.586	61	340	451	218
Velten	11.965	1.349	113	287	24	1.636	137		60	1.289
Wandlitz	22.937	193	8	3.993	174	4.186	182		153	40
Werder (Havel)	26.184	179	7	1.014	39	1.193	46		179	
Werneuchen	8.994	361	40	46	5	407	45	16	225	120
Wildau	10.303	1.572	153	411	40	1.983	192		1.472	100
Woltersdorf	8.259	422	51	318	39	740	90		389	33
Wustermark	9.302	1.672	180	400	43	2.072	223		1.642	30
Zeuthen	11.381	120	11	21	2	141	12		120	
Gesamt	1.045.655	81.446	81	40.243	40	121.689	120	12.886	46.829	21.731
AG's Untersuchungsraum										
AG Nord (inkl. Ahrensfelde)	191.678	13.969	73	10.405	54	24.374	127	1.734	7.623	4.612
AG Ost (inkl. Ahrensfelde)	212.461	10.696	50	7.091	33	17.787	84	1.995	5.252	3.449
AG Süd (inkl. Potsdam)	435.592	42.654	98	13.683	31	56.337	129	8.651	25.552	8.451
AG West (inkl. Potsdam)	363.016	27.428	76	14.359	40	41.787	115	5.309	11.487	10.632

²⁹ Potenziale von Großbeeren und Hohen Neuendorf sind nicht dargestellt.



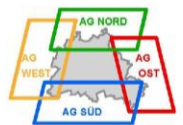
Neubaupotenziale Berlin - Zeitraum

- kurzfristig (bis 2022)
- mittelfristig (bis 2026)
- langfristig (bis 2031)
- perspektivisch (nach 2031)

Anzahl Wohneinheiten

- ab 1.500 WE
- 500 bis unter 1.500 WE
- 250 bis unter 500 WE
- 100 bis unter 250 WE
- 25 bis unter 100 WE

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



Anmerkung:
Neubaupotenziale von
Hohen Neuendorf und
Großbeeren sind nicht
dargestellt.

**Neubaupotenziale Untersuchungs-
raum - Zeitraum**

- kurzfristig (bis 2020)
- mittelfristig (bis 2024)
- langfristig (bis 2029)
- perspektivisch (nach 2029)

Festlegungen, Topografie, Grenzen

- Gestaltungsraum Siedlung (LEP HR)
- Siedlungsfläche
- Gewässer
- Untersuchungsgemeinde
- Berliner Bezirk

complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @
Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Abbildung 26: Verortung, Fristigkeit und Größe der Neubaupotenziale

Umfangreiches Angebot an Potenzialflächen für den Wohnungsbau im Untersuchungsraum und in Berlin

Für die 53 Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum errechnet sich ein Wohnungsbaupotenzial von insgesamt 121.700 WE (121 WE/1.000 EW). Davon entfallen etwa zwei Drittel auf Wohneinheiten auf Neubauf Flächen und etwa ein Drittel auf das Bestandsverdichtungspotenzial. Für Berlin wird ein Potenzial von knapp 240.000 WE ermittelt (64 WE/1.000 EW). Das bereits 2016 festgestellte, deutlich höhere Neubaupotenzial (bezogen auf die Einwohnerzahl) im brandenburgischen Untersuchungsraum gegenüber Berlin hat sich durch die aktuelle Untersuchung bestätigt.

Zusammen steht somit für den Untersuchungsraum und Berlin ein Potenzial von insgesamt über 360.000 WE rein rechnerisch zur Verfügung. Unter Berücksichtigung einiger methodischer Anpassungen sowie eines leicht reduzierten Untersuchungsraums³⁰ hat sich dieser Wert gegenüber der Vorgängeruntersuchung 2016 um gut 30.000 WE reduziert. Die Verringerung der Potenziale ist fast ausschließlich auf die gesunkenen Gesamtpotenziale von Berlin zurück zu führen; im brandenburgischen Untersuchungsraum hat sich die Gesamtzahl der Potenziale kaum verändert.

Zugleich sind in den vergangenen vier Jahren über 80.000 WE neu gebaut worden, davon rd. 55.000 WE in Berlin und rd. 25.000 WE im Untersuchungsraum. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Berliner Bezirke, Städte und Gemeinden es trotz hoher Bautätigkeit schaffen haben, neue Wohnbaupotenziale zu identifizieren.

Im Untersuchungsraum stehen nach Einschätzung der Kommunen fast 60 % der Neubaupotenziale erst langfristig bzw. perspektivisch zur Verfügung. Aus heutiger Sicht ist noch nicht abzuschätzen, wie viele davon wirklich realisiert werden können. Während 2016 das vorhandene Potenzial ausreichte, um im Untersuchungsraum über 30 Jahre lang die durchschnittliche Bautätigkeit der vergangenen vier Jahre (knapp 3.900 WE p.a.) zu realisieren, ist es aktuell aus diesen Gründen deutlich schwieriger eine Einschätzung zu treffen. Dieser Wert wird sich angesichts der aktuellen hohen Bautätigkeit (rd. 8.000 WE p.a.) der vergangenen Jahre insgesamt und in allen Teilräumen reduzieren bzw. halbieren, wenn keine neuen Potenziale erschlossen bzw. die Anforderungen an die Erfassung und Verfügbarmachung weiterer Bestandsentwicklungspotenziale nicht erhöht bzw. optimiert würden.

Ein ähnliches Bild im Hinblick auf vorhandene Potenziale und Bedarfe zeigt sich für Berlin. Hier wird ein Wohnungsbedarf von 194.000 WE bis 2030 vorhergesagt, das sind 20.000 neue Wohnungen pro Jahr. Das aktuelle Angebot auf Potenzialflächen entspricht in etwa dieser Zielgröße, d.h. die Potenziale reichen für rein rechnerisch zehn Jahre.

In der Summe ist das vorhandene Angebot an Potenzialflächen augenscheinlich hoch und reicht bei konstanter Einwohnerentwicklung für die kommenden Jahre. Bei höheren Einwohnerzuwächsen im gesamten Raum in Verbindung mit einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage als aktuell prognostiziert muss in den nächsten Jahren jedoch davon ausgegangen werden, dass die möglichen Wohneinheiten auf Potenzialflächen bzw. in der Bestandsverdichtung nach derzeitigen Erfassungsparametern nicht ausreichen, den Bedarf zu decken.

Vor diesem Hintergrund müssen die quantitativ ermittelten Potenziale differenziert betrachtet werden. Für den Untersuchungsraum können unter Berücksichtigung der teilräumlichen Zuordnung bzw.

³⁰ Anmerkung: Werte mit der Vorgängeruntersuchung nicht eins zu eins vergleichbar, da damals noch die Kommunen Biesenthal und Rüditz beteiligt waren und auch für Hohen Neuendorf und Großbeeren Werte ermittelt wurden.

teilräumlichen Betrachtung von Angebot und Nachfrage, der Fristigkeiten der zur Verfügung stehenden Potenziale, der Eignung der Potenzialflächen für den Wohnungsbau sowie der Eigentumssituation mögliche Engpässe und Handlungsbedarfe präzisiert werden.

Bewertung der Potenziale im Untersuchungsraum anhand unterschiedlicher Kriterien

Teilräumliche Unterschiede und kommunale Besonderheiten

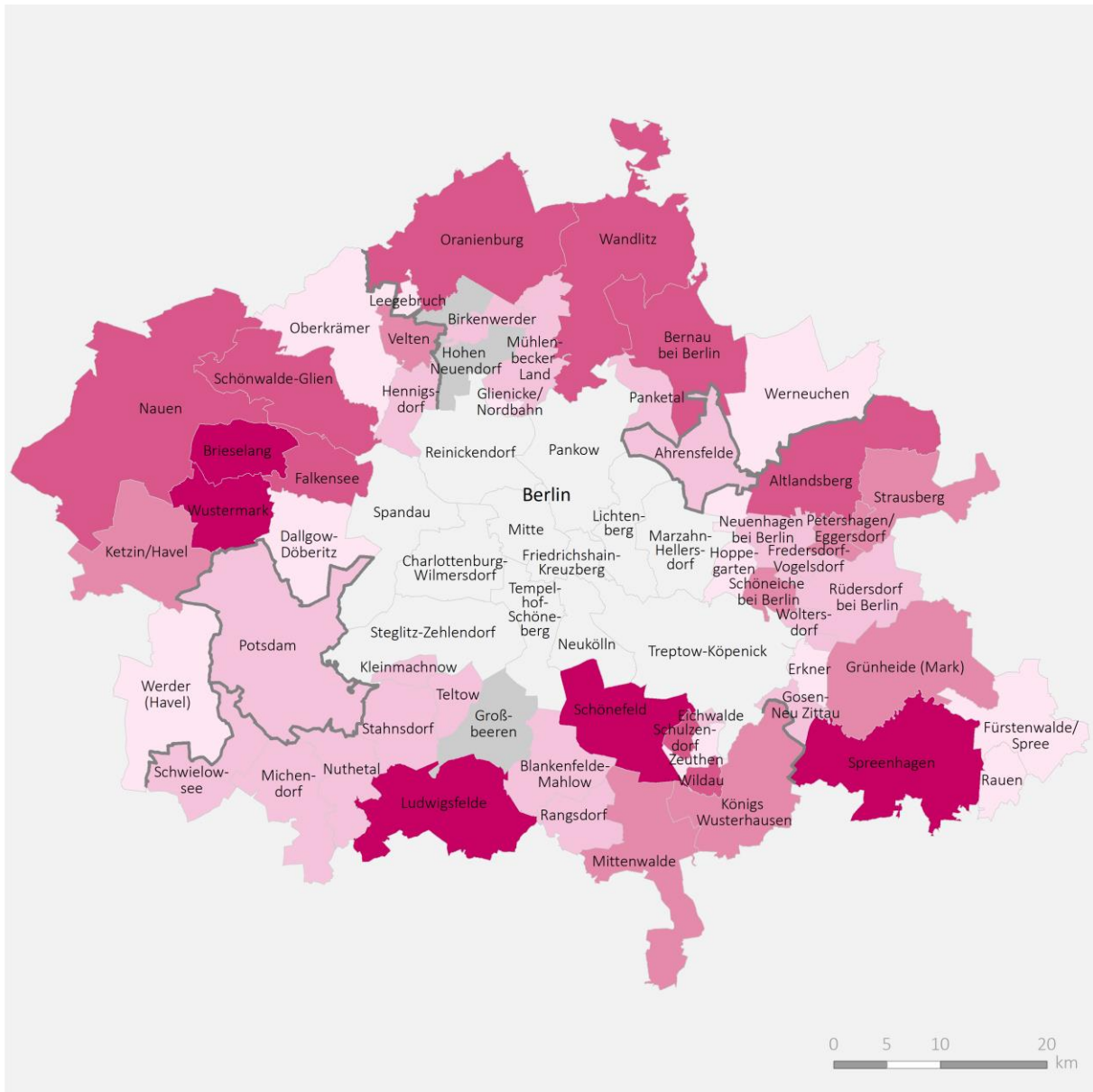
In der teilräumlichen Betrachtung zeigen sich erhebliche Unterschiede hinsichtlich der bisherigen Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung, der entsprechenden Prognosen und Vorausschätzungen sowie der vorhandenen Neubaupotenziale in den vier teilräumlichen Arbeitsgemeinschaften:

- ≡ In der AG Nord war das Bevölkerungswachstum und die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren leicht unterdurchschnittlich. Das vorhandene Wohnungsbaupotenzial von 24.400 WE (127 WE/1.000 EW) würde unter Annahme der Bautätigkeit in den Jahren 2017 und 2018 in der AG Nord ohne Erschließung neuer Potenziale und zusätzliche Verdichtung noch für etwa 16 Jahre reichen. Insbesondere die Mittelzentren Oranienburg und Bernau bei Berlin weisen erhebliche Flächen aus und setzen auf ein stärkeres Bevölkerungswachstum als in den vergangenen Jahren.
- ≡ In der AG Ost war die Entwicklungsdynamik (Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung) in den vergangenen Jahren wie schon im Zeitraum 2011 bis 2014 schwächer als in den anderen AGen. Zugleich hat sich der Umfang der ermittelten Neubaupotenziale von 17.800 WE (83 WE/1.000 EW) gegenüber 2016 deutlich reduziert; hier wurde also von den Kommunen offenbar bereits auf die weniger dynamische Entwicklung reagiert. Bei Annahme der Bautätigkeit in den Jahren 2017 und 2018 würden die Potenziale ohne Erschließung neuer Potenziale und zusätzliche Verdichtung noch rd. 15 Jahre reichen. Zukünftig dürfte sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch das Angebot an Potenzialflächen im Kontext mit der beabsichtigten Ansiedlung von TESLA in Grünheide (Mark) in der AG Ost steigen.
- ≡ In der AG Süd inkl. Potsdam war die Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit in den vergangenen Jahren deutlich stärker als im Durchschnitt des Untersuchungsraums. Zugleich werden hier erhebliche Potenzialflächen auch neu ausgewiesen (Ludwigfelde, Schönefeld), so dass auf kommunaler Seite auf die erheblichen Bevölkerungszuwächse reagiert wurde. Die in der AG Süd ermittelten Wohnungsbaupotenziale von 55.300 WE (129 WE/1.000 EW) würden bei Annahme der Bautätigkeit in den Jahren 2017 und 2018 ohne Erschließung neuer Potenziale und zusätzliche Verdichtung etwa 15 Jahre reichen.
- ≡ Ein ähnliches Bild zeigt sich in der AG West (inkl. Potsdam), auch hier war die Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich. Für die AG West werden 41.800 WE (116 WE/1.000 EW) ausgewiesen; diese würden bei Annahme der Bautätigkeit in den Jahren 2017 und 2018 ohne Erschließung neuer Potenziale und zusätzliche Verdichtung etwa 14 Jahre reichen.

Aus dieser vergleichenden Darstellung wird deutlich, dass sich die Entwicklungen und Besonderheiten in den vier Teilräumen in den letzten Jahren noch weiter ausgeprägt und verfestigt haben. Die Kommunen in der AG Süd und in der AG West wachsen deutlich schneller als die Kommunen in der AG Nord und insbesondere der AG Ost.

Auf diese Entwicklung haben die Städte und Gemeinden unterschiedlich bzw. in vielen Fällen passend reagiert. Einige Kommunen haben erhebliche neue und weitere Potenzialflächen ausgewiesen, an anderen Standorten wurden Potenziale zurückgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Angebot

an Potenzialflächen in den vier Teilräumen unter Berücksichtigung der jeweiligen jährlichen Bautätigkeit der vergangenen Jahre ähnlich lang reichen würde. Vor diesem Hintergrund ist derzeit für keinen der Teilräume ein besonderer Engpass an Potenzialflächen festzustellen.



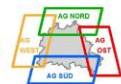
Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

- unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 bis unter 150
- 150 bis unter 200
- 200 und mehr

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @
Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

Anmerkung:
Potenziale von Hohen Neuendorf
und Großbeeren sind nicht dargestellt.

Abbildung 27: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale

Zugleich wird deutlich, dass sich das Spektrum zwischen Städten und Gemeinden, die keine oder nur sehr geringe Potenzialflächen ausweisen bzw. über keine Bestandsverdichtungspotenziale (mehr) verfügen, sowie Städten und Gemeinden, die erhebliche neue Potenzialflächen ausweisen, weiter aufweitet. Fünf Kommunen verfügen über keine Neubaupotenziale, neun Kommunen weisen Neubaupotenziale von weniger als 200 WE auf. Bei den Verdichtungspotenzialen ist es ähnlich, fünf Kommunen verfügen über keine Potenziale, für neun Kommunen errechnen sich Verdichtungspotenziale von weniger als 20 WE.

Auf der anderen Seite stehen neben Potsdam aber auch Städte und Gemeinden wie Bernau bei Berlin, Falkensee, Ludwigsfelde, Oranienburg und Schönefeld, die jeweils mehr als 4.000 WE auf Potenzialflächen ausweisen. Diese Unterschiede haben sich gegenüber 2016 deutlich verstärkt.

Zeitliche Verfügbarkeit der Potenzialflächen

Nur ein vergleichsweise geringer Teil der ermittelten Neubaupotenziale steht aufgrund unterschiedlicher Restriktionen kurzfristig (bis 2020) und / oder mittelfristig (bis 2024) zur Verfügung. Dies resultiert zum einen aus der hohen Bautätigkeit der vergangenen Jahre, die den Umfang der kurzfristig verfügbaren Potenziale naturgemäß reduziert, sowie aus den erheblichen neuen Flächen, die von den Kommunen zunächst in der Regel als mittel- oder langfristig verfügbar eingeschätzt wurden.

Rd. 15 % der Neubaupotenziale (12.900 WE) und damit ähnlich viele wie 2016 stehen kurzfristig bzw. rd. 27 % (21.700 WE) stehen mittelfristig zur Verfügung. Während sich die absolute Höhe der kurz- und mittelfristig verfügbaren Potenziale kaum verändert hat, ist der prozentuale Anteil von 58 % (2016) auf etwas über 40 % gesunken. Hingegen stehen über 47.000 WE (58 %) erst langfristig oder perspektivisch zur Verfügung. Dieser Wert hat sich gegenüber 2016 mehr als verdoppelt.

Für die AGen ergibt sich ein durchaus unterschiedliches Bild:

- ≡ In der AG Nord stehen weniger WE kurzfristig (2.200 WE) als mittelfristig (3.500 WE) zur Verfügung.
- ≡ In der AG Ost ist der Umfang der kurzfristig verfügbaren Potenziale (2.100 WE) annähernd so hoch wie die Zahl der mittelfristig verfügbaren Potenziale (2.900 WE).
- ≡ In der AG Süd unterscheiden sich die kurzfristig verfügbaren Potenziale (8.100 WE) und die mittelfristig verfügbaren Potenziale (8.900 WE) kaum. Potsdam hat hier mit über 5.000 kurzfristig verfügbaren WE eine ausgesprochen hohe Bedeutung; in Potsdam beträgt der Umfang der mittelfristig verfügbaren Potenziale nur rd. 2.000 WE.
- ≡ In der AG West zeigt sich ein ähnliches Bild. Hier liegt die Zahl der mittelfristig verfügbaren WE mit 8.400 WE recht deutlich über der Zahl der kurzfristig verfügbaren Potenziale (6.000 WE).

Abbildung 26 auf Seite 65 macht deutlich, wie sich die Neubaupotenziale auf den Untersuchungsraum mit ihren jeweils bekannten Fristigkeiten verteilen.

Sofern die Bautätigkeit im Untersuchungsraum auf dem Niveau der vergangenen Jahre verbleibt (knapp 8.000 WE p.a.), wird sich die Zahl der kurzfristig verfügbaren Potenzialflächen deutlich reduzieren. Dabei wird sich voraussichtlich der Anteil der neu geschaffenen WE auf Potenzialflächen als Teil der Bautätigkeit insgesamt erhöhen. Eine Ursache dafür ist, dass die bisher hohe Bautätigkeit im Rahmen der Bestandsverdichtung zukünftig angesichts der deutlich geringeren Potenziale nicht mehr steigerungsfähig ist sowie von vielen Kommunen zusehends skeptisch beurteilt wird.

Standorteignung der Potenzialflächen

Bereits 2016 wurde davon ausgegangen, dass nicht alle Neubaustandorte und Bestandsflächen die gleichen guten Lage- und Standortqualitäten (integrierte Lage, Anschluss SPNV/ÖPNV, Nähe zu und Erreichbarkeit von Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtungen u. a.) aufweisen und hier innerhalb der Kommunen erhebliche Unterschiede bestehen. Diese unterschiedlichen Lagequalitäten mit einem in einigen Kommunen vergleichsweise hohem Anteil von Flächen auf nicht umgesetzten Bebauungsplänen aus den 1990er Jahren ergaben ein zum Teil verzerrtes Bild von erheblichen Neubaupotenzialen, die sich in der Praxis als nicht realisierbar bzw. mobilisierungsfähig erwiesen.

Vor diesem Hintergrund wurden in der aktuellen Untersuchung die identifizierten Potenzialflächen anhand eines abgestimmten Kriteriensets auf ihre Standorteignung überprüft. Mehr als ein Viertel der Neubaupotenziale ist danach auf gut geeigneten Standorten verortet, weitere 57 % weisen zumindest eine mittlere Eignung auf. Die Ergebnisse sollen den Städten und Gemeinden zur Verfügung gestellt werden mit der Anregung, ihre eigene Flächenpolitik zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Auffällig ist, dass die durchschnittlichen Potenziale an den Standorten guter Eignung mit rd. 120 WE deutlich geringer sind als an anderen Standorten. Dies spricht dafür, dass es sich hier um Flächen im vergleichsweise dicht bebauten Siedlungszusammenhang bzw. in Nähe der Stadt- und Ortskerne handelt.

Von den Einzelstandorten, auf denen 500 Wohneinheiten oder mehr als Potenzial ausgewiesen werden, weisen vergleichsweise viele Standorte eine mittlere oder nur geringe Eignung auf. Dies liegt meist daran, dass hier in der Regel verkehrliche und sonstige Infrastrukturen (noch) nicht zur Verfügung stehen bzw. erst im Zuge der Realisierung des Wohnquartiers hergestellt werden sollen. Eine besondere Problematik besteht hier zudem darin, dass für die Herstellung der verkehrlichen Infrastrukturen (ÖPNV und SPNV) deutlich längere zeitliche Fristen angesetzt werden müssen.

Struktur, Zusammensetzung und Segmente der möglichen Wohneinheiten auf Potenzialflächen

2016 wurde festgestellt, dass die auf Neubauvorhaben anvisierte Verteilung auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser, die vielfach angestrebten eher höheren Ausstattungsstandards, die Wohnungsgrößen, die Miet- und Kaufpreise etc. nicht immer mit der lokalen bzw. voraussichtlichen Wohnungsnachfrage übereinstimmen.

Insbesondere für kleinere und preisgünstige Wohnungen in zentralen Lagen wurden nach Einschätzung der Kommunen und vieler Marktakteure zu wenig Angebote bereitgestellt. Die Bautätigkeit in den Jahren 2011 bis 2014 bestätigte dies, hier wurden teils deutlich mehr als die Hälfte der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Dies hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verändert. In den Jahren 2017 und 2018 sind jeweils fast 60 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt worden. Die aktuellen möglichen Wohneinheiten auf Potenzialflächen weisen darauf hin, dass diese Entwicklung anhält, sich ggf. noch weiter verstärkt und damit die Nachfrage zukünftig besser bedient werden kann.

Eigentumssituation, Verfügbarkeit und Mobilisierung von Potenzialflächen

Aus der vertieften Betrachtung und Bewertung der einzelnen Standorte wird deutlich, dass ein erheblicher Anteil der ermittelten Wohnungsbaupotenziale in der Praxis nicht bzw. nur eingeschränkt zur Verfügung steht. Vor allem ist der Anteil der Wohneinheiten, die auf Flächen im kommunalen Eigentum realisiert werden können, gering. Diese belaufen sich auf nur 5.000 Wohneinheiten sowie weiteren rd. 5.800 Wohneinheiten im Eigentum von Bund, Ländern und Landkreisen. Diese Werte haben sich in den vergangenen Jahren nicht weiter erhöht, sodass ein direkter Flächenzugriff durch

die Kommunen und damit eine eigene kommunale Steuerung und Entwicklung nicht oder nur sehr schwer möglich ist.

Diese Situation verstärkt sich noch unter Berücksichtigung der zeitlichen Verfügbarkeit sowie der Standorteignung. Im gesamten Untersuchungsraum stehen kurz und mittelfristig lediglich rd. 2.500 WE auf Standorten guter Eignung und weitere rd. 600 WE auf Standorten mittlerer Eignung.

Gestaltungswille und Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen

Bereits 2016 wurde darauf hingewiesen, dass nicht alle Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum in der Lage und gewillt sind, Neubauflächen zu mobilisieren, Wohnmöglichkeiten zu schaffen und sich aktiv um weitere Einwohnerzuwächse und Gewerbeansiedlungen zu bemühen. Viele Städte und Gemeinden legen inzwischen mehr Wert auf Bestandssicherung und Bestandsentwicklung. Zugleich hat der Widerstand der Bürgerschaft in vielen Städten und Gemeinden gegen eine höhere Verdichtung des Bestandes sowie gegen neue Wohnstandorte insbesondere im Kontext mit den damit erwarteten zusätzlichen verkehrlichen Belastungen und erkennbaren Defiziten in der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur deutlich zugenommen.

Der Anteil der Städte und Gemeinden, die keine oder nur sehr geringe Neubau- bzw. Bestandsverdichtungspotenziale ausweisen, liegt wie schon 2016 bei knapp 30 % bzw. etwa 15 Kommunen. D.h. auf der anderen Seite, dass die gegenüber 2016 zusätzlich benannten Neubaupotenziale sich keinesfalls flächendeckend verteilen, sondern vor allem an einzelnen Standorten (insbesondere Ludwigsfelde, Oranienburg, Potsdam, Bernau bei Berlin und Schönefeld) platziert sind.

Der Anteil der Städte und Gemeinden, die Genehmigungsprobleme, bestehende Schutzgebietsausweisungen oder Probleme auf Grundlage der Festsetzungen im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion als Grund für die geringe Ausweisung von Potenzialflächen oder geringe Bautätigkeit angeben, ist tendenziell gesunken. Als weit wichtigere Gründe für eine zurückhaltende Neubauflächenpolitik werden die befürchteten bzw. vielerorts bereits erkennbaren Engpässe im Bereich sozialer und verkehrlicher Infrastruktur benannt.

Darüber hinaus verweisen viele Kommunen auf unzureichende Kapazitäten und Kompetenzen in der Nutzung der Instrumente des Baugesetzbuches für die Mobilisierung von Bauland sowie auf nicht vorhandene eigene Flächen in den Kommunen. Ergänzend werden Möglichkeiten, die Herausforderungen der Siedlungs- und Wohnungsentwicklung im interkommunalen oder nachbarschaftlichen Kontext anzugehen, bisher erst vergleichsweise wenig genutzt.

Ausblick und Fazit

Die rein quantitative Betrachtung hat ein hohes und von der Summe her vermutlich ausreichendes Wohnungsbaupotenzial für den Untersuchungsraum aufgezeigt. Auch sind die Angebote teilträumlich gut verteilt, hier haben sich Einwohnerentwicklung, Bautätigkeit und Potenziale auf einem vergleichbaren Niveau eingependelt.

Auch wenn die Situation bezogen auf die Teilräume in etwa vergleichbar ist, hat sich die bereits 2016 festgestellte Zweiteilung auf Brandenburger Seite in einen starken Südwesten und schwachen Nordosten weiter verfestigt. Dies ist in Berlin umgekehrt, wobei hier erhebliche neue Potenziale in Spandau benannt werden. Zukünftig spricht viel dafür, dass insbesondere die Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit in der AG Süd überdurchschnittlich hoch ist bzw. bleibt, und in der AG Nord zunimmt. Zugleich ist davon auszugehen, dass im Kontext der TESLA-Entwicklung und der absehbaren Eröffnung des BER eine erhebliche Dynamik in der AG Ost einsetzen wird.

Unabhängig davon ist der Umfang der Flächen im kommunalen Eigentum weiterhin gering, so dass die zentralen Aufgaben der Städte und Gemeinden weiterhin darin bestehen, eigene Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren bzw. mit geeigneten Partnern Wohnungsbauvorhaben in zentralen Lagen bzw. an den richtigen Standorten zu realisieren.

Die Errichtung neuer Wohnungen auf den Potenzialflächen muss dabei voraussichtlich den größeren Anteil zur Deckung der Wohnungsnachfrage abbilden. Die Realisierung von neuen Wohneinheiten im Bestand erscheint aktuell schon aufgrund der Bautätigkeit der vergangenen Jahre kaum noch steigerungsfähig.

Insgesamt wird aus der weitergehenden Betrachtung und Bewertung deutlich, dass die tatsächlichen bzw. realistisch verfügbaren Potenziale deutlich geringer sind. Kurz- aber auch mittelfristig fehlen Potenzialflächen im öffentlichen oder genossenschaftlichen Eigentum an Standorten guter sowie auch mittlerer Eignung. Mit anderen Worten: im Untersuchungsraum stehen zu viele Potenziale erst langfristig an nicht immer guten und optimalen Standorten zur Verfügung.

6. Empfehlungen

Die *Empfehlungen* im Überblick:

- ≡ In der Bilanzierung des Umsetzungsstandes der vergangenen Jahre kann festgestellt werden, dass sich das Bewusstsein für eine gemeinsame Wohnungsmarktregion seit 2016 auf verschiedenen Ebenen, insbesondere aber bei den Städten und Gemeinden, deutlich erhöht hat. 80 % der Städte und Gemeinden haben Konzepte und Grundlagen geschaffen, um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.
- ≡ Die zukünftigen Empfehlungen werden den Themen Fortschreibung des Datensatzes (Monitoring), Wissenstransfer, Informationsvermittlung und Qualifizierung, Intensivierung der länderübergreifenden, interkommunalen und nachbarschaftlichen Zusammenarbeit sowie Stärkung der Kommunen für eine aktive Siedlungsflächenpolitik und die Mobilisierung von Bauland zugeordnet. Die Empfehlungen richten sich an Kommunen, Berliner Bezirke, regionale Planungsgemeinschaften sowie an die Länder.
- ≡ Die Fortschreibung und Pflege des nunmehr seit 2011 bestehenden Datensatzes, die kontinuierliche Zusammenführung mit dem WofIS für Berlin sowie daraus abgeleitete teilräumliche oder thematische Betrachtungen tragen dazu bei, wirkungsvolle Arbeitsgrundlagen und Materialien für die Kommunen bereitzustellen, das Wissen über Zusammenhänge und Abhängigkeiten zu erhöhen sowie kommunales wie regionales Handeln zu ermöglichen. Hier sollte der zukünftige Verein Kommunales Nachbarschaftsforum e.V. (Gründung 2020 geplant) eine Koordinierungsaufgabe übernehmen.
- ≡ Im Themenfeld Wissenstransfer, Informationsvermittlung und Qualifizierung steht die Zurverfügungstellung der Grundlagen und Materialien sowie das Thema Fort- und Weiterbildung im Fokus, um Unterstützung für die Umsetzung erarbeiteter Konzepte und Grundlagen auf kommunaler Ebene zu ermöglichen. Hier sollten Partner auf regionaler und Landesebene sowie Fachverbände etc. eingebunden werden.
- ≡ Über unterschiedliche Formate der länderübergreifenden, teilräumlichen und nachbarschaftlichen Zusammenarbeit können gemeinsame Lösungen für eine zukunftsfähige kommunale und/oder gemeinsame regionale Siedlungs-, Infrastruktur-, Verkehrs und Wohnungsentwicklung erreicht werden. Dafür bieten die Länder (u.a. die Gemeinsame Landesplanungsabteilung) bereits gute Instrumente an. Diese Angebote sollten bestehen bleiben bzw. beispielsweise unter Einbeziehung der Landkreise weiterentwickelt werden.
- ≡ Die Stärkung der Kommunen für eine aktive und zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik sowie für die Mobilisierung von Bauland ist eine zentrale Aufgabe und Herausforderung. Neben der kommunalen Eigenverantwortung und Aktivitäten müssen über gute Beispiele, übertragbare Ansätze, Erfahrungsaustausch sowie Qualifizierungsmaßnahmen die Kompetenzen und Kapazitäten auf kommunaler Ebene gestärkt und unterstützt werden. Dabei sollte nicht nur das Thema Wohnen, sondern auch beispielsweise die Infrastrukturausstattung in den Blick genommen werden.

6.1 Bewertung des Umsetzungsstandes der 2016 formulierten Handlungsempfehlungen

In der Untersuchung 2016 sind differenzierte Handlungsempfehlungen für unterschiedliche Adressaten formuliert worden. Der aktuelle Umsetzungsstand stellt sich wie folgt dar.

Fortschreibung des Datensatzes und des Monitorings

Hinsichtlich der Fortschreibung des Datensatzes und des Monitorings wurde im Ergebnis der Untersuchung 2016 geprüft bzw. erörtert, ob die fünf Regionalen Planungsgemeinschaften im Land Brandenburg die Pflege und Fortführung des Datensatzes übernehmen. In der Praxis haben einzelne Partner, beispielsweise die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, die vorhandenen Daten und Informationen genutzt, für eigene Aufbereitungen oder regionale Gesprächsformate. Eine systematische Fortschreibung ist durch die fünf Regionalen Planungsgemeinschaften oder auch die brandenburgischen Landkreise nicht erfolgt.

Der Datensatz zur Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung sowie zu den Neubaupotenzialen ist erst im Rahmen der Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse fortgeführt und um die Jahre 2015 bis 2018 ergänzt worden. Somit liegt nun für den Zeitraum ab 31.12.2011 ein auf gleichen methodischen Standards basierender Datensatz vor, der Rückschlüsse auf Grundlage eines längeren Betrachtungszeitraumes ermöglicht.

Systematische Erfassung von Baugenehmigungen

2016 wurde empfohlen, bei der Erteilung von Baugenehmigungen die Zuordnung des Bauvorhabens als Teil der Bestandverdichtung oder als Neubauvorhaben z.B. auf einer Bebauungsplanfläche vorzunehmen. Damit sollte eine fundierte Bewertung des bisherigen Baugeschehens ermöglicht werden. Für die Erteilung der Baugenehmigungen sind in der Regel die Landkreise zuständig. Dieser Vorschlag wurde dort soweit bekannt bisher nicht aufgegriffen.

Wissenstransfer / Bewusstsein einer „Gemeinsamen Wohnungsmarktregion“

Das Kommunale Nachbarschaftsforum hat hier als Plattform gewirkt. In der Erarbeitung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse sind Ergebnisse und Zwischenstände in den vier teileräumlichen Arbeitsgemeinschaften, in den Anliegruppierungen Wohnen (3 x) und in der abschließenden Fachveranstaltung vorgestellt und erörtert worden.

Ergänzend wurden die zentralen Ergebnisse der Wohnungsbaupotenzialanalyse 2016 in verschiedenen Gremien bzw. auf unterschiedlichen Veranstaltungen vorgestellt. Dazu zählten vertiefende Workshops in der AG West (2016), der AG Ost (2016) und der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Wirtschaftsregion Osthavelland (2017), Veranstaltungen politischer Stiftungen (Friedrich-Ebert-Stiftung 2017, Friedrich-Naumann-Stiftung 2019), Vorstellung der Ergebnisse bei Veranstaltungen der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (Hoppegarten 2017), der Fraktion der Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus (Ende 2017), einem Erfahrungsaustausch bei der Metropolregion Hamburg (Juni 2018), dem Architekten- und Ingenieurverein (AIV) Berlin (2017) etc.

Diese haben dazu beigetragen, dass das Thema Wohnungsneubau und Potenziale im Wohnungsneubau im Umland von Berlin bei Kommunen, Akteuren der Wohnungswirtschaft, Politik etc. deutlich präsenter geworden ist, und das Bild einer gemeinsamen Wohnungsmarktregion weiter geschärft hat.

Allerdings hat es nicht zu einer flächendeckenden oder alle Stakeholder gleichermaßen umfassenden Bewusstseinsbildung beigetragen. Beispielsweise sind die Ergebnisse in anderen Publikationen, z. B.

im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 für Berlin, oder in der vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg erarbeitete Strategie Stadt für Alle (2017) und im Wohnungspolitischen Kompass (2019), nicht explizit aufgegriffen oder nur am Rande erwähnt worden. Gleichwohl tragen auch diese Dokumente, ebenso wie die Potenzialanalyse 2016, dazu bei, das Thema Wohnen und gemeinsame Wohnungsmarktregion bei verschiedenen Akteuren zu verankern.

Länderübergreifender und interkommunaler Dialog

Die interkommunale und Ländergrenzen überschreitende Zusammenarbeit wurde 2016 als notwendig benannt, um Wohnen mit Infrastruktur und Verkehr im regionalen Kontext gestalten zu können. Dies wird in einigen Teilräumen aufgegriffen und thematisiert, z. B. im Raum Spandau und Osthavel und entlang der S5 / RB 26-Achse zwischen Marzahn-Hellersdorf und Strausberg. Auch die mit Unterstützung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und der Gemeinsamen Landesplanung angestoßenen Konzepterarbeitungen im Nordostraum sowie das gemeindeübergreifende Stadtentwicklungskonzept für die Gemeinden Ahrensfelde und Werneuchen sind gute Beispiele für länderübergreifende und interkommunale Zusammenarbeit. Die Regionalen Planungsgemeinschaften und Landkreise nehmen hier zum Teil eine Vermittlerrolle ein und unterstützen diese Prozesse.

Kommunales Engagement und kommunale Planung im Wohnungsneubau

Wichtigste Zielgruppe der Untersuchung 2016 sowie der Aktualisierung 2019 sind die brandenburgischen Städte und Gemeinden im Raum des KNF. Hier sollte und soll das Bewusstsein für die kommunale Verantwortung einer geordneten Wohn- und Siedlungsflächenentwicklung in den Kommunen geschärft und für das eigene aktive Handeln auf kommunaler Ebene motiviert werden.

Im Vergleich zu 2016 sind hier deutliche Fortschritte erkennbar. Viele Städte und Gemeinden, die 2016 keine oder keine aktuellen Konzepte vorliegen hatten, haben konzeptionelle und strategische Grundlagen geschaffen.³¹

- ≡ Mindestens sieben Kommunen, darunter größere Mittelzentren wie Falkensee, Königs Wusterhausen, Ludwigsfelde, Strausberg und Teltow, verfügen über aktuelle Integrierte Stadtentwicklungskonzepte inkl. Wohnungspolitischer Umsetzungsstrategien.
- ≡ Weitere knapp 20 Kommunen, darunter Bernau bei Berlin, Blankenfelde-Mahlow, Fürstenwalde/Spree, Hennigsdorf, Oranienburg, Potsdam und Werder/Havel, aber auch Kleinstädte und Gemeinden wie Eichwalde, Erkner, Rüdersdorf b. Berlin, Velten und Wustermark haben ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept vorliegen oder erstellen bzw. aktualisieren dieses.
- ≡ Weitere rd. zehn Kommunen, darunter Birkenwerder, Grünheide (Mark), Hohen Neuendorf, Nuthetal, Rangsdorf, Wandlitz etc. haben eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie vorliegen bzw. erarbeiten diese.

Im Ergebnis haben damit etwa vier Fünftel der Städte und Gemeinden im KNF-Raum ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept und /oder eine Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie vorliegen. Auf Landkreisebene wurden hingegen keine Konzepte für die Wohnraumversorgung o.ä. erstellt.

Darüber hinaus verfügen einige Kommunen über eigene Strategien zur Baulandmobilisierung (z. B. Baulandstrategie Oranienburg, Potsdam) oder bauen Baulücken- und Flächenkataster auf, z.B. Königs Wusterhausen oder Ludwigsfelde im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes Aufbau eines Innenentwicklungsmanagements zur Mobilisierung von Baulandpotenzialen in der Innenentwicklung. Wieder

³¹ Informationen des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung sowie eigene Recherchen (Stand Nov. 2019).

andere erstellen Gutachten zum kommunalen Wohnungsmarkt auch unter Betrachtung der Nachfrageseite oder haben dieses vor, z. B. Bernau bei Berlin, Hennigsdorf, Potsdam. Neben den eher quantitativen Betrachtungen der Wohnungsneubaupotenziale rücken hier immer mehr auch die qualitativen Aspekte des Wohnungsneubaus (Standards, Lagekriterien etc.) in den Fokus.

Viele Städte und Gemeinden haben bereits 2016 auf den geringen Umfang kommunaler Flächen und damit geringe Einflussmöglichkeiten auf die Schaffung neuen (bezahlbaren) Wohnraums hingewiesen. In diesem Kontext wurden auch zu geringe Kapazitäten auf Verwaltungsseite genannt und auf unzureichende Kenntnisse der Instrumente des Baugesetzbuches hingewiesen. Insofern ist das kommunale Engagement im Sinne von Flächenerwerb und eigener Entwicklung z.B. über kommunale Wohnungsunternehmen eher die Ausnahme denn die Regel. Gleichwohl haben kommunale Wohnungsunternehmen in einigen, vor allem größeren Städten und Gemeinden teils umfangreiche Wohnungsneubauprojekte unter Nutzung der Fördermöglichkeiten des Landes Brandenburg genutzt, z. B. in Bernau bei Berlin, Falkensee, Hennigsdorf, Ludwigfelde, Potsdam und Teltow.³² Einige Vorhaben in brandenburgischen Kommunen, so in Blankenfelde-Mahlow, Falkensee und Ludwigfelde, werden durch Berliner Wohnungsunternehmen realisiert bzw. werden vorbereitet.

Lokale oder regionale Bündnisse für Wohnen haben sich in den vergangenen Jahren kaum gebildet. Hier bilden das seit 2016 bestehende Potsdamer Bündnis für Wohnen sowie das landesweite Brandenburger Bündnis für Wohnen eine Ausnahme. Gleichwohl sind auf kommunaler Ebene oft im Ergebnis der Prozesse zur Erstellung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten und /oder Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien Gesprächsformate zwischen Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Verbänden entstanden, die weitergeführt werden.

Arbeitshilfen, Leitfäden und Unterstützungsangebote

2016 wurden weitergehende Unterstützungsangebote für die Kommunen in Form von Arbeitshilfen und Leitfäden, Veranstaltungen sowie gezielte Weiterbildungs- und Schulungsangebote empfohlen. Das Angebot von Bildungsträgern und Verbände (vhw, difu etc.) zu diesen Themen ist inzwischen groß bzw. in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Dies wird von den Kommunen genutzt und nachgefragt. Eigene Materialien für den KNF-Raum bzw. die Kommunen im KNF-Raum sind über die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen (s.o.) hinaus nicht kommuniziert oder erstellt worden.

Fazit

Seit 2016 hat sich das Bewusstsein und das Verständnis für einen gemeinsamen Wohnungsmarkt deutlich erhöht. Die große Mehrzahl der Städte und Gemeinden hat mit eigenen Konzepten und Strategien Grundlagen geschaffen, um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Diese 2016 als Empfehlungen formulierten grundlegenden Ziele sind damit erreicht worden. Teilweise besteht in den Kommunen nun die Herausforderung der konkreten Anwendung wohnungspolitischer Instrumente. Hier zeichnet sich auch eine weitere Ausdifferenzierung ab. Dabei kann unterschieden werden zwischen Kommunen, die immer mehr und aktiv agieren, und Kommunen, wo die Skepsis gegenüber einer weiteren dynamischen Entwicklung groß ist, die Handlungsspielräume gering sind oder als solche empfunden werden, und die daher eine eher abwartende Haltung einnehmen.

Andere, an Landkreise, Regionale Planungsgemeinschaften und die Länder gerichtete Empfehlungen sind bisher nur zum Teil aufgegriffen worden.

³² https://mil.brandenburg.de/media_fast/4055/Wohnungspolitischer%20Kompass%2026-06-2019%20-%20PPM-Anlage%20Beispielliste.16627849.pdf (Zugriff 29.11.2019)

6.2 Aktuelle Handlungsempfehlungen

Das Spektrum der Handlungsempfehlungen basiert im Wesentlichen auf den bereits 2016 definierten Themen und Handlungsfeldern. Dazu zählen

- ≡ Fortschreibung und Pflege des Datensatzes zur Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung, sowie zu den Neubaupotenzialen
- ≡ Wissenstransfer, Informationsvermittlung und Qualifizierung
- ≡ Nutzung der Ergebnisse für die Intensivierung der länderübergreifenden, interkommunalen und nachbarschaftlichen Zusammenarbeit
- ≡ Stärkung der Kommunen für eine aktive und zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik sowie für die Mobilisierung von Bauland

Nachstehend werden die Empfehlungen kurz beschrieben und ein Vorschlag zur Verantwortung und Umsetzung formuliert. Die Empfehlungen richten sich sowohl an die Städte und Gemeinden und hier auch an den geplanten Verein Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg e.V., die Landkreise und Regionalen Planungsgemeinschaften sowie die Länder Berlin und Brandenburg bzw. die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.

Fortschreibung und Pflege des Datensatzes zur Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung, sowie zu den Neubaupotenzialen

<p>Pflege des Datensatzes</p> <p>Die laufende Erfassung und Fortschreibung der Daten und Informationen zur Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung sowie zu den Neubaupotenzialen für die brandenburgischen Städte und Gemeinden bietet die Möglichkeit, die Gesamtentwicklung im KNF-Raum sowie die teilräumliche Entwicklung im Blick zu behalten. Mit dem bisher erfassten Zeitraum 2012 bis 2018 liegen dafür gute Grundlagen vor.</p> <p>Die Zusammenführbarkeit der ermittelten Daten für den Untersuchungsraum mit dem Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) in Berlin ist zu prüfen. Durch die Zusammenführung mit dem WoFIS besteht die Möglichkeit, Status Quo-Betrachtungen und Entwicklungen für den Gesamttraum bzw. Teilräume vorzunehmen bzw. diese zu bewerten.</p>	<p>Laufende Aufgabe des Vereins Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg e.V. (Vorstandsbeschluss und Verankerung im Arbeits- und Wirtschaftsplan ab 2021 erforderlich)</p>
<p>Zusammenführung aktueller Bevölkerungsprognosen bzw. -vorausschätzungen</p> <p>Für das Land Berlin und das Land Brandenburg liegen jeweils eigene, aktuelle Bevölkerungsprognosen bzw. -vorausschätzungen vor, die regelmäßig aktualisiert bzw. fortgeschrieben werden.</p> <p>Für den KNF-Raum bzw. beispielsweise für Teilräume oder Siedlungsachsen sind diese bestehenden Datensätze bisher nicht separat betrachtet bzw. aufaddiert worden. Mit entsprechenden Darstellungen und Bilanzierungen auf Basis vorhandener Datensätze können fundierte und ergänzende Grundlagen für eine gemeinsame Siedlungsentwicklung geschaffen werden.</p>	<p>SenSW, Landesamt für Bauen und Verkehr; ggf. in Zusammenarbeit mit Verein Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg e.V.</p>
<p>Zuordnung von Neubauvorhaben</p> <p>Mit der Zuordnung von Neubauvorhaben als Teil der Bestandverdichtung oder als Neubauvorhaben z.B. auf einer Bebauungsplanfläche kann</p>	<p>Landkreise bzw. Baugenehmigungsbehörden (Erfassung)</p>

eine bessere Übersicht zur Bewertung des Baugeschehens erreicht werden.	Verein KNF (Abfrage, Zusammenfassung und Bündelung)
---	---

Wissenstransfer, Informationsvermittlung und Qualifizierung

<p>Zusammenfassung und Aufbereitung der Ergebnisse für den Gesamt- raum sowie darüber hinaus für die Teilräume im KNF</p> <p>Aufgrund der Größe des Raumes, der Vielzahl an Informationen sowie sehr unterschiedlichen Gemeindetypen ist eine komprimierte und anschauliche Aufbereitung der Ergebnisse sinnvoll. Dabei sollten auch die teilräumlichen Strukturen des Untersuchungsraums (Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum, Achsen, Zentrale Orte) berücksichtigt werden, um teilräumliche Besonderheiten und Verflechtungen besser aufzeigen zu können.</p> <p>Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass teilräumliche Betrachtungen sehr viel besser und anschaulicher vermittelt werden können als Ergebnisse für den Gesamttraum. Diese sollten daher in einem Produkt bzw. in Veröffentlichungen eine besondere Aufmerksamkeit erreichen.</p>	Nutzung der Option „Broschüre“ aus der laufenden Beauftragung
<p>Bereitstellung der Daten und Information über eine web-basierte Plattform</p> <p>Die Erfahrung hat gezeigt, dass aktuelle Informationen zu Neubauf lächen und –potenzialen von den Kommunen nur auf Nachfrage und nicht z.B. durch eine halbjährliche eigenständige Aktualisierung bereitgestellt werden.</p> <p>Sofern die Daten zur Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung sowie zu den Neubaupotenzialen gepflegt und erfasst werden (s.o.), kann ein passwortgeschütztes und für die Kommunen zugängliches Serviceportal (Webdienst) Informationsbedürfnisse, Transparenz und Aktualität gewährleisten. Zuvor sind vorhandene Datenplattformen sowie Aufwand und Nutzen einer eigenen web-basierten Plattform sorgfältig zu prüfen.</p>	KNF-Geschäftsstelle bzw. laufende Aufgabe des Vereins Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg e.V. (ab 2020), ggf. in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr
<p>Eignung und Qualität von Potenzialflächen</p> <p>Mit der im Rahmen dieser Untersuchung erfolgten Bewertung von knapp 470 Einzelflächen anhand transparenter Kriterien liegen wichtige Grundlagen und Materialien für die Berlin nahen Städte und Gemeinden vor. Diese Ergebnisse können den Städten und Gemeinden für die Weiterentwicklung eigener Planungen zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die Landkreise und regionalen Planungsgemeinschaften können die Ergebnisse für die Erarbeitung von kreislichen Entwicklungskonzepten und integrierten Regionalplänen nutzen. Die Regionalen Planungsgemeinschaften Uckermark-Barnim und Oderland-Spree haben bereits konkretes Interesse für die Nutzung der Daten und Informationen geäußert. Damit kann auch für die im neuen brandenburgischen Koalitionsvertrag formulierte Stärkung der Regionen ein Beitrag geleistet werden.</p> <p>Die Kommunen sollten der Bereitstellung „ihrer“ GIS-bezogenen Angaben zu Einzelflächen bzw. sonstiger Daten an Dritte explizit zustimmen</p>	Städte und Gemeinden, Landkreise und Regionale Planungsgemeinschaften

<p>bzw. einer Nutzung nur für bestimmte Zwecke zustimmen. Dies muss durch entsprechende Vereinbarungen geregelt werden.</p>	
<p>Fort- und Weiterbildung</p> <p>In vielen brandenburgischen Kommunen steht eine aktive kommunale Flächenpolitik noch am Anfang bzw. ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse, geringer Steuerungsmöglichkeiten durch die Kommunen sowie unzureichender Kapazitäten und Kompetenzen in den Verwaltungen nur schwer möglich.</p> <p>Hier gilt es, die kommunalen Verwaltungen über die Möglichkeiten der aktiven Steuerung zu informieren, die Möglichkeiten und Instrumente des Baugesetzbuches aufzuzeigen und damit die Verwaltungen zu qualifizieren.</p> <p>Denkbar ist neben einer Arbeitshilfe mit guten Beispielen darüber hinaus eine eigene Fortbildungsreihe, die ergänzend zu den Angeboten anderer Träger explizit die teilräumliche Ebene im KNF- Raum einbezieht und so Räume und Themen miteinander verknüpft.</p>	<p>MIL mit Unterstützung der anderen Partner: Arbeitshilfe</p> <p>MIL, SenSW, GL, KNF (in Kooperation mit vhw, kbw o.ä.: Fortbildungsreihe und Veranstaltungen)</p>

Nutzung der Ergebnisse für die Intensivierung der länderübergreifenden, interkommunalen und nachbarschaftlichen Zusammenarbeit

<p>Länderübergreifende Zusammenarbeit</p> <p>Mit dieser Untersuchung, dem aktuellen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 für das Land Berlin sowie dem Wohnungspolitischen Kompass (2019) für das Land Brandenburg liegen gute Materialien für eine gemeinsame, länderübergreifende Betrachtung vor.</p> <p>Die Ergebnisse und Dokumente können in einer gemeinsamen Publikation zusammengeführt oder/und zwischen den zuständigen Fachressorts MIL und SenSW bzw. mit der Gemeinsamen Landesplanung erörtert und beispielsweise in einem Pressegespräch unter Nutzung der erstellten Broschüre (s.o.) bekannt gemacht werden. Die Jahreskonferenz 2020 des Kommunalen Nachbarschaftsforums bietet dafür eine geeignete Plattform.</p>	<p>MIL, SenSW und GL</p>
<p>Teilräumliche und nachbarschaftliche Zusammenarbeit</p> <p>Über das MIL und die GL sind insbesondere im vergangenen Jahr neue Formate und Instrumente für die Intensivierung der teilräumlichen und nachbarschaftlichen Zusammenarbeit entwickelt und angeboten worden.</p> <p>Neben dem Mehrwert für die jeweils beteiligten Partner sind durch die modellhafte Handlungsweise auch Effekte für weitere Kommunen möglich bzw. zu erwarten.</p>	<p>MIL und GL, sowie Landkreise, Bezirke, Städte und Gemeinden</p>
<p>Achsenentwicklungskonzepte</p> <p>Im LEP HR haben die Siedlungsachsen eine herausgehobene Bedeutung. Bevölkerungswanderungen, Infrastrukturbedarfe, Arbeitsmarktverflechtungen und Verkehre lassen sich diesen Achsen oft zuordnen. Die Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden sowie Berliner Bezirke entlang dieser Siedlungsachsen wird als notwendig erkannt, und wurde in</p>	<p>Kommunen, ggf. mit Unterstützung durch MIL, SenSW, GL</p>

<p>einzelnen Teilräumen bereits begonnen (z.B. Achsenkonzept NO-Raum, Gemeinsames Konzept Achse Ahrensfelde - Werneuchen).</p> <p>Erforderlich und sinnvoll sind gemeinsame Achsenentwicklungskonzepte, die die Fragestellungen Flächenentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur) sowie Grün- und Freiräume und Verkehre behandeln. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, die Betrachtung bis in das Berliner Zentrum zu verlängern sowie über die derzeitigen Endpunkte der Achsen auch in die Städte der 2. Reihe im Land Brandenburg zu schauen.</p>	
<p>Betrachtung der Achsenzwischenräume bzw. der tangentialen Vernetzungen im Berliner Umland</p> <p>Ein Ergebnis der dynamischen Entwicklung der vergangenen Jahre ist, dass die Bezüge und Verflechtungen zwischen den Zentren auf den Siedlungsachsen und auch den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen sich deutlich intensiviert haben (tangentielle Vernetzung) und daher stärker in den Fokus genommen werden sollten.</p> <p>Denkbar wäre, ausgewählte Zwischenräume, zum Beispiel Bernau – Wandlitz – Oranienburg, Potsdam – Dallgow-Döberitz/Wustermark – Falkensee oder Potsdam – Stahnsdorf/Teltow – Ludwigsfelde hinsichtlich der Verflechtungen und Beziehungen genauer zu betrachten und mögliche kooperative Lösungsansätze zu entwickeln.</p>	<p>Kommunen, ggf. mit Unterstützung durch MIL, GL</p>
<p>Nachbarschaftsräume und bilaterale Ansätze</p> <p>In vielen Städten und Gemeinden grenzen Siedlungsstrukturen eng aneinander bzw. Gemeindegrenzen sind teilweise nicht oder nicht mehr erkennbar. Dies gilt im Berliner Umland genauso wie zwischen Bezirken und angrenzenden Kommunen. Einige Beispiele dafür sind Spandau/Falkensee, Teltow/Kleinmachnow, Petershagen-Eggersdorf/Neuenhagen, Panketal/Bernau, Marzahn-Hellersdorf/Hoppegarten uvm.</p> <p>Wohnungs- und Infrastrukturvorhaben haben hier oft direkte Auswirkungen auf die Nachbarn. Eine gemeinsame, bilaterale Betrachtung kann dazu beitragen, Auswirkungen und Effekte mit Vorteilen für alle Partner herauszuarbeiten und sichtbar zu machen.</p>	<p>Bezirke, Städte und Gemeinden, mit Unterstützung der Landkreise und anderen etc.</p>

Stärkung der Kommunen für eine aktive und zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik sowie für die Mobilisierung von Bauland

<p>Integrierte Konzepte und Grundlagen</p> <p>In den vergangenen Jahren hat sich das Bewusstsein für die Notwendigkeit integrierter und sektoraler Konzepte und Grundlagen bei Kommunen und Berliner Bezirken zur Bewältigung der Herausforderungen im Wohnungsmarkt deutlich verfestigt (s.o.). Insbesondere die kommunalen wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien haben sich hier als hilfreich erwiesen.</p> <p>Hier gilt es, Kommunen, die bisher noch nicht über die passenden Grundlagen verfügen, für die Erstellung und Fortschreibung zu sensibilisieren und zu motivieren sowie die Diskussion zu den eigenen Perspektiven und Entwicklungszielen aktiv zu führen. Erforderlich ist es, Wohnen nicht ohne die Themen Verkehr, Infrastruktur, Wirtschaft und Arbeit,</p>	<p>Kommunen, evtl. Best Practise-Sammlung zu guten Beispielen</p>
--	---

<p>Grün- und Freiräume zu betrachten - hier ist eine integrierte Herangehensweise erforderlich. Von besonderer Bedeutung sind hier die soziale Infrastrukturausstattung und die Anbindung über den ÖPNV und SPNV.</p> <p>Dies kann durch die Aufbereitung guter Beispiele und bereits vorhandener Konzepte und Grundlagen erfolgen.</p>	
<p>Ermittlung der Wohnungsnachfrage im Untersuchungsraum</p> <p>Die Untersuchung 2016 sowie die Aktualisierung 2020 ermittelt die Wohnungsbaupotenziale und zielt damit auf die Angebotsseite. Eine Betrachtung bzw. Zusammenführung mit der Nachfragesituation erfolgt in einzelnen Kommunen über eigene Konzepte oder ähnliches, jedoch nicht teilräumlich oder flächendeckend für den Untersuchungsraum.</p> <p>Um kommunales und gemeinsames / regionales Handeln zur Gestaltung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes zu ermöglichen, sollte die Nachfrage nach Wohnraum für den Untersuchungsraum ermittelt und mit den Potenzialflächen abgeglichen werden.</p>	MIL, SenSW
<p>Eignung und Qualität von Potenzialflächen</p> <p>Mit der im Rahmen dieser Studie erfolgten Bewertung von knapp 470 Einzelflächen anhand transparenter Kriterien liegen weitere wichtige Grundlagen vor. Diese können und sollten den Städten und Gemeinden für ihre eigene Arbeit, zum Beispiel für die Fortschreibung von Flächennutzungsplänen, Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktkonzepten, Verkehrsentwicklungskonzepten etc. zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die ermittelten Potenzialflächen dienen zusätzlich als Datengrundlage bei der Entwicklung eines Baulückenkatasters als Online-Anwendung, welches den Kommunen über das momentan im Aufbau befindliche Planungsportal Brandenburg kostenlos zur Verfügung gestellt werden soll.</p>	<p>SenSW über AN, bzw. über Geschäftsstelle des KNF bzw. des Vereins</p> <p>Abstimmung mit MIL</p>
<p>Schaffung aktueller planerischer Grundlagen</p> <p>Neben der Erstellung integrierter Konzepte und Grundlagen (s.o.) sind Baulücken- und Flächenkataster, kommunale und regionale Mietspiegel etc. geeignete Möglichkeiten, die konzeptionellen und strategischen Grundlagen sinnvoll zu untersetzen und passfähige Instrumente für das kommunale Handeln zu entwickeln.</p> <p>Angebote und Produkte können im Rahmen der Qualifizierung bzw. der Fort- und Weiterbildung (s.o.) entwickelt werden.</p>	Kommunen, evtl. Best Practise-Sammlung zu guten Beispielen
<p>Überprüfung planerischer Grundlagen</p> <p>Aus der Bewertung der Eignung der Potenzialflächen wurde deutlich, dass für eine Reihe von bisher nicht entwickelten Flächen festgesetzte Bebauungspläne aus den 1990er Jahren vorliegen. Der Anteil der Flächen mit mittlerer oder geringer Eignung ist hier überdurchschnittlich.</p> <p>Die Kommunen können die Flächenbewertungen zum Anlass nehmen, die Festsetzungen bzw. alten Bebauungspläne kritisch zu prüfen und im Ergebnis ggf. zu ändern bzw. aufzuheben. Bei der Prüfung können die durch das Landesamt für Bauen und Verkehr ermittelten Prüfkulissen für Innenbereichsabgrenzungen, welche in der Online-Anwendung des Baulückenkatasters im Planungsportal Brandenburg ebenfalls integriert werden soll, eine Hilfestellung bieten.</p>	Kommunen, mit Unterstützung der GL und des Landesamtes für Bauen und Verkehr

<p>Klärung der Perspektiven strittiger Flächen</p> <p>Deutlich wurde, dass mit den vorliegenden Ergebnissen eine gute Grundlage für die Umsetzung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) vorliegt.</p> <p>Nur wenige, wenn auch einige größere, Flächen sind wegen entgegenstehender Festlegungen nicht mit dem LEP HR vereinbar. Zugleich sind diese Flächen aus Sicht der jeweiligen Kommunen wichtige Standorte für den Wohnungsbau.</p> <p>Empfohlen wird, dass die Städte und Gemeinden gemeinsame Ansätze und Lösungsmöglichkeiten mit der GL prüfen und ggf. umsetzen. Die Gemeinsame Landesplanung hat dies bereits angeboten.</p>	Kommunen und GL
<p>Aktive Baulandpolitik und Flächenmobilisierung für die Schaffung neuen Wohnraums</p> <p>Ein zentrales Hemmnis ist die geringe Verfügbarkeit der Kommunen von Potenzialflächen für den Wohnungsbau sowie die nicht an allen Standorten bzw. in allen Kommunen vorhandenen kommunalen Wohnungsunternehmen.</p> <p>Hier sollten die Kommunen prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, eine aktive Baulandpolitik zu betreiben, Bauleitplanverfahren zu beschleunigen sowie das städtebauliche Instrumentarium und die Instrumente des Baugesetzbuches aktiv oder aktiver als bisher zu nutzen.</p> <p>Angebote und Produkte können im Rahmen der Qualifizierung bzw. der Fort- und Weiterbildung (s.o.) entwickelt werden.</p>	Kommunen, evtl. Best Practise-Sammlung zu guten Beispielen
<p>Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen</p> <p>In vielen Städten und Gemeinden sind keine kommunalen Wohnungsunternehmen tätig bzw. ansässig. Teilweise werden kommunale Wohnungsbestände in den Verwaltungen geführt oder fremd verwaltet.</p> <p>Hier sollte geprüft werden, ob kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, die bisher in Nachbarkommunen tätig waren, und die landeseigenen Wohnungsunternehmen des Landes Berlin in die Lage versetzt werden können, außerhalb ihres jeweiligen bisherigen Tätigkeitsspektrums in den Umlandkommunen Wohnraum zu schaffen. Erste Ansätze dafür sind unter anderem in Falkensee erkennbar.</p> <p>Ferner sollten die Kommunen prüfen, ob sie allein oder im Verbund mit Nachbarkommunen eigene kommunale Wohnungsunternehmen neu gründen, oder bestehenden Unternehmen beitreten, und beispielsweise sofern vorhanden, mit kommunalen Flächen ausstatten.</p>	Kommunen
<p>Bündnisse für Wohnen</p> <p>Lokale (oder regionale) Bündnisse für Wohnen sind geeignete Instrumente, wohnungspolitische Konzepte und Strategien in der Praxis mit den Wohnungsmarktakteuren gemeinsam umzusetzen bzw. zu begleiten. Hier können unter Federführung der Kommunen kommunale und private Wohnungsunternehmen, Mieter- und Grundeigentümerversammlungen u.a. kooperativ zusammen wirken mit dem Ziel, ein ausreichendes und passfähiges Wohnraumangebot vor Ort zur Verfügung zu halten.</p>	Kommunen und Wohnungsmarktakteure

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	7
Abbildung 2: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 in den Städten und Gemeinden des Untersuchungsraumes	26
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von 2012 - 2018	30
Abbildung 4: Jährliches Gesamtsaldo der Zuwächse nach Bautypen (Wohneinheiten) 2012 - 2018...	31
Abbildung 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes von 2012-2018	32
Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes auf 1.000 Einwohner von 2012 – 2018	33
Abbildung 7: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Ein- und Zweifamilienhäusern von 2012 – 2018.....	34
Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Mehrfamilienhäusern von 2012 – 2018....	35
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung nach Teilräumen 2012 - 2018.....	36
Abbildung 10: Jährliches Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung nach Teilräumen 2012 - 2018.	36
Abbildung 11: Jährliches Gesamtsaldo (Wohneinheiten) des Wohnungsbestandes nach Teilräumen 2012 - 2018.....	37
Abbildung 12: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale (Anzahl WE) im Untersuchungsraum...	39
Abbildung 13: Eigentumsverhältnisse der Neubaupotenziale (Anzahl WE) im Untersuchungsraum ..	39
Abbildung 14: Neubaupotenziale ab 25 WE auf 1.000 Einwohner	41
Abbildung 15: Neubaupotenziale ab 25 WE nach Teilräumen und Lage im Gestaltungsraum Siedlung	42
Abbildung 16: Neubaupotenziale ab 25 WE nach Teilräumen und Bautyp	43
Abbildung 17: Neubaupotenziale ab 25 WE nach Teilräumen und im Vergleich 2016 zu 2018/19	44
Abbildung 18: Bestandsverdichtungspotenziale in WE/1.000 EW.....	46
Abbildung 19: Eignung der Neubaupotenziale ab 25 Wohneinheiten.....	51
Abbildung 20: Eignung der Neubaupotenziale ab 25 WE nach Teilräumen	52
Abbildung 21: Sonderfall: Eignung der Neubaupotenziale an Standorten mit mehr als 500 Wohneinheiten.....	53
Abbildung 22: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Nord	56
Abbildung 23: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Ost	58
Abbildung 24: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Süd.....	60
Abbildung 25: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG West	62
Abbildung 26: Verortung, Fristigkeit und Größe der Neubaupotenziale	66
Abbildung 27: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale	69

Tabelle 1: Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 für den Untersuchungsraum, unterteilt nach Arbeitsgemeinschaften im KNF	23
Tabelle 2: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 für den Untersuchungsraum nach Kreiszugehörigkeit	24
Tabelle 3: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 für die Mittelzentren und das Oberzentrum Potsdam im Kommunalen Nachbarschaftsforum	25
Tabelle 4: Bevölkerungsprognose 2030 für Berlin	27
Tabelle 5: Neubaupotenziale der vier Arbeitsgemeinschaften (ohne Großbeeren und Hohen Neuendorf)	42
Tabelle 6: Bestandsverdichtungspotenziale der vier Arbeitsgemeinschaften	45
Tabelle 7: Wohnungsbaupotenziale in den Berliner Bezirken	48
Tabelle 8: Neubaupotenziale der Arbeitsgemeinschaften im KNF (Untersuchungsraum inkl. Berliner Teilräume)	49
Tabelle 9: Neubaupotenziale ab 25 WE nach Eigentum, Eignung und Fristigkeiten	55
Tabelle 10: Umsetzungszeiträume und Eigentum der Neubaupotenziale der AG Nord	57
Tabelle 11: Umsetzungszeiträume und Eigentum der Neubaupotenziale der AG Ost	59
Tabelle 12: Umsetzungszeiträume und Eigentum der Neubaupotenziale der AG Süd.....	61
Tabelle 13: Umsetzungszeiträume und Eigentum der Neubaupotenziale der AG West	63
Tabelle 14: Übersicht Neubaupotenziale, Potenziale der Bestandsverdichtung und Eignung der Flächen	65