

Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt- Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums

Abschlussbericht



Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums

Abschlussbericht

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

Ansprechpartner: Michael Künzel
Juliane Sgouros
Martin Kupfer

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

Ansprechpartner: Matthias von Popowski
Benedikt Vos
Marc Zimmermann

Stand: Juni 2016

Inhalt

1.	Anlass und Ziel	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Vorgehensweise	5
1.3	Vorbemerkung: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraumes	6
2.	Untersuchungsdesign und Methodik	8
2.1	Vorgehensweise	9
2.2	Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung	9
2.3	Potenziale auf Neubauf Flächen mit mehr als 25 Wohneinheiten	10
2.4	Verdichtungspotenziale im Bestand	11
2.5	Ergebnisse des PreTest-Verfahrens	13
2.6	Verknüpfung mit dem Datensatz für die Berliner Bezirke	20
3.	Grundlagen, Informationen und Materialien	21
3.1	Allgemeine Planungsgrundlagen	22
3.2	Gemeindegrenze Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 für das Land Brandenburg und Bevölkerungsprognose für Berlin	23
4.	Ergebnisse	27
4.1	Mitwirkung der Kommunen	28
4.2	Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit 2011 bis 2014	28
4.3	Potenziale auf Neubauf Flächen mit mehr als 25 Wohneinheiten	32
4.4	Verdichtungspotenziale im Bestand	35
4.5	Teilräumliche Betrachtung	37
4.6	Gemeinsame Betrachtung der Berliner Bezirke und des Untersuchungsraumes	44
5.	Zusammenfassende Bewertung	46
6.	Empfehlungen	55
6.1	Vorschläge für die Fortschreibung und Aktualisierung der Daten (Monitoring)	56
6.2	Weiteres Vorgehen / Handlungsempfehlungen	58
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	61

1. Anlass und Ziel

1.1 Ausgangssituation

Die Bevölkerungszahl in Berlin und im Berliner Umland steigt stetig. Während Berlin seit einigen Jahren Nettozuwächse von 40.000 bis über 50.000 Einwohnern pro Jahr verzeichnet, betrug der Zuwachs im Berliner Umland jeweils knapp 10.000 Einwohner pro Jahr, mit steigender Tendenz in den Jahren 2013 und 2014. Somit liegen die Zuwachsraten unter Berücksichtigung der derzeitigen Bevölkerungszahl in Berlin und im Berliner Umland auf einem stabilen Niveau (1 bis 1,5 % p.a. für Berlin, rd. 1 % für das Berliner Umland). Die aktuellen Bevölkerungsvorausschätzungen für das Land Brandenburg sowie für Berlin prognostizieren auch weiterhin Einwohnerzuwächse für Berlin und für das Berliner Umland, so dass zunächst von einer Fortsetzung der bisherigen Entwicklung ausgegangen werden kann.

Im Kommunalen Nachbarschaftsforum (KNF) wurden diese Entwicklungen insbesondere im Jahr 2015 mit ihren Auswirkungen auf den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum und den Erfordernissen beim Ausbau der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur intensiv diskutiert. Für Berlin liegt mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (STEP Wohnen) ein strategisches Konzept vor, das für das Land Berlin insgesamt und die Bezirke im Einzelnen Wohnungsbaupotenziale ermittelt und Strategien für die Mobilisierung zusätzlicher Wohnbauflächen formuliert. Diese Wohnungsbaupotenziale wurden mit Stand März 2016 aktualisiert.

In den Diskussionen im KNF sowie durch eine Erhebung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) des Landes Brandenburg vom September 2014 wurde deutlich, dass für viele brandenburgischen Kommunen im Umland von Berlin keine ausreichenden Kenntnisse über die tatsächlichen Geschehnisse auf den Wohnungsmärkten vorliegen und z. B. Wohnungsbaupotenziale nicht ausreichend bilanziert sind bzw. werden können. Zugleich ist festzustellen, dass vielerorts und insbesondere in den Zentralen Orten die Dynamik auf den jeweiligen Wohnungsmärkten in Form steigender Mieten und Kaufpreise sowie einer hohen Nachfrage nach freien Flächen immer deutlicher spürbar wird.

Für eine gemeinsame, durch unterschiedliche Qualitäten geprägte Wohnungsmarktregion, die sich aus Berlin und dem Umland zusammensetzt, ist eine entsprechende Datengrundlage und Abschätzung der Wohnbauflächen und –potenziale von großer Bedeutung. Dadurch können Entscheidungen zur Flächen- und Siedlungsentwicklung, zum Wohnungsbau, für die Verkehrsgestaltung sowie für die Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur fundierter getroffen werden. Mit der Untersuchung zur Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums¹ ist die Zielstellung verknüpft, eine gemeinsame Einschätzung zum bisherigen Wohnungsmarktgeschehen sowie vor allem zu den zukünftigen Wohnungsbaupotenzialen zur Verfügung zu haben.

Im Einzelnen werden in dem Gutachten folgende Bausteine bearbeitet:

- ≡ Herstellung eines Überblicks über die bisherige Einwohnerentwicklung und Wohnungsbautätigkeit bis 2014 (seit 2011, Stichtag Zensus)
- ≡ Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale für die einzelnen Kommunen auf freien Flächen (Bebauungspläne / Vorhaben mit mehr als 25 Wohneinheiten)
- ≡ Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale für die einzelnen Kommunen im Bestand (Verdichtungspotenziale)

¹ Zur Definition der räumlichen Abgrenzung sowie des Untersuchungsraumes s. a. Kapitel 1.3.

- ≡ Kartografische und tabellarische Aufbereitung der Ergebnisse für definierte Teilräume (vier Arbeitsgemeinschaften (AG) im Kommunalen Nachbarschaftsforum (KNF), Landkreise, Regionale Planungsgemeinschaften etc.)
- ≡ Schaffung einer Grundlage für die Fortschreibung der Daten (Monitoring) und für die Verknüpfung mit dem Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) in Berlin.

1.2 Vorgehensweise

Im Ergebnis eines öffentlichen Auswahlverfahrens beauftragte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin complan Kommunalberatung im August 2015 mit der Bearbeitung des Gutachtens zur Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums.

In dem Projektauftragsgespräch im August 2015 wurde die Vorgehensweise für einen sog. PreTest abgestimmt und die Auswahl der sechs PreTest-Kommunen vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurden die Datensätze in Steckbriefen aufbereitet und mit den ausgewählten PreTest-Kommunen auf Basis von Vor-Ort-Gesprächen bzw. nachfolgenden Abstimmungen ausgefüllt bzw. präzisiert. Damit konnten das methodische Vorgehen in der Praxis überprüft und sinnvolle Modifizierungen für das weitere Vorgehen vorgenommen werden. Nach der Vorstellung und Abstimmung der Vorgehensweise sowie der Vorlage der PreTest-Ergebnisse wurde im November 2015 mit der flächendeckenden Potenzialerfassung aller Kommunen im Untersuchungsraum (s.u., Kap. 1.3) begonnen.

Die methodische Vorgehensweise und die (Zwischen)Ergebnisse wurden zudem im Oktober 2015 und im Februar 2016 in den vier Arbeitsgemeinschaften im Kommunalen Nachbarschaftsforum² vorgestellt und erörtert. Die Anregungen und Hinweise aus den Treffen der vier Arbeitsgemeinschaften sind in den Zwischenbericht sowie in den Entwurf des Endberichtes eingeflossen.

Am 24. März 2016 wurden zudem in einem Fachgespräch u. a. mit Vertretern der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Kriterien und Methodiken zur Ermittlung und Bewertung der Flächenpotenziale sowie die Vereinbarkeit mit dem Steuerungsansatz des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B, 2009) bzw. des Vorentwurfs zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) erörtert und abgestimmt (s. Kapitel 2.3)

Ein erster Zwischenbericht mit Aussagen zur Methodik und Vorgehensweise sowie den Ergebnissen und Erkenntnissen aus dem PreTests-Verfahren wurde Ende Oktober 2015 vorgelegt. Der vorliegende Endbericht stellt die erzielten Ergebnisse im Zeitraum August 2015 bis Juni 2016 dar. Die Vorgehensweise, sämtliche Arbeitsschritte und (Zwischen)Ergebnisse wurden in mehreren Abstimmungsgesprächen mit der für das Projekt gebildeten Anliegensgruppe des Kommunalen Nachbarschaftsforums abgestimmt und protokolliert.³

Der vorliegende Endbericht trifft Aussagen zu folgenden Themen:

- ≡ Darstellung und Beschreibung des Untersuchungsdesigns und der Methodik, die für alle 57 Kommunen im Untersuchungsraum angewandt wurde inkl. der Ergebnisse des PreTests,
- ≡ Übersicht über die verwendeten Grundlagen und Materialien,
- ≡ Auswertung der Entwicklung der Einwohnerzahl und der Bautätigkeit 2011 bis 2014,

² AG Nord 2.10.2015 und 19.2.2016; AG Ost 7.10.2015 und 17.2.2016; AG Süd 14.10.2015 und 24.2.2016 sowie AG West 8.10.2015 und 25.2.2016.

³ Die Treffen der Anliegensgruppe fanden statt am 24.8.2015, am 30.9.2015, am 2.12.2015, am 28.1.2016 und am 28.6.2016.

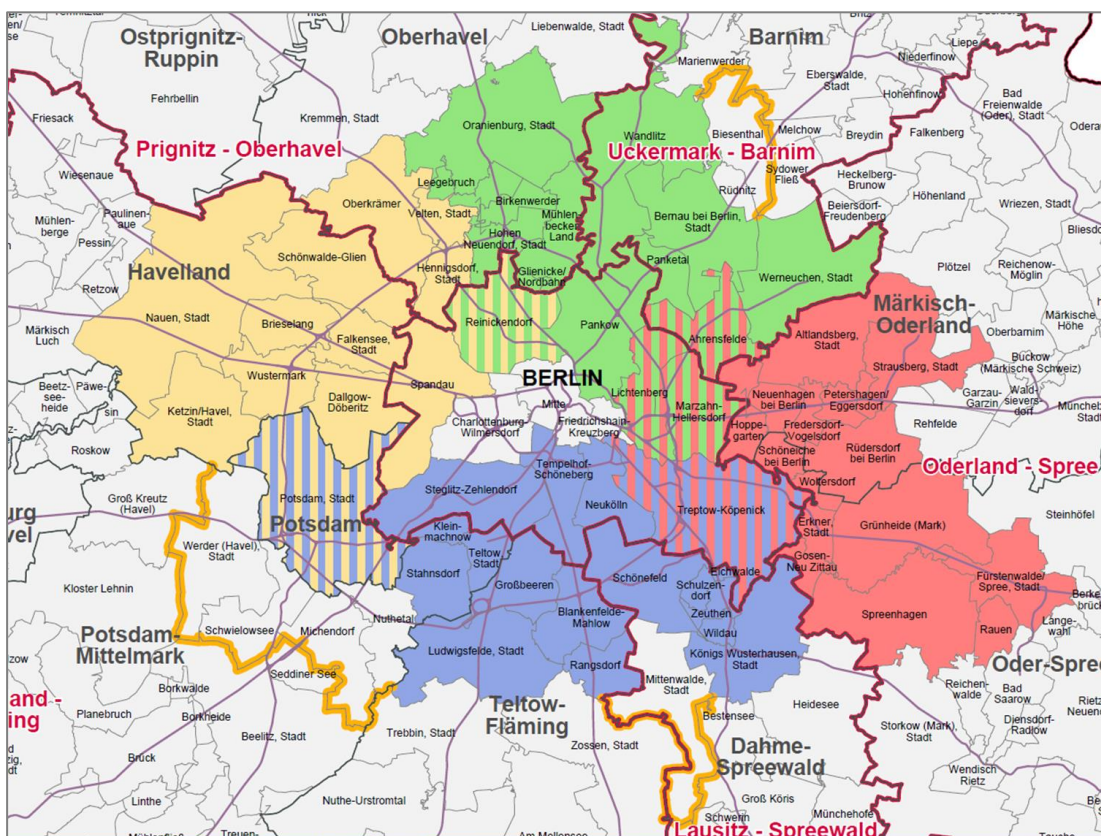
- ≡ Ergebnisse der Potenzialerschaffung auf freien Flächen (Bebauungspläne / Vorhaben mit mehr als 25 WE) und im Bestand (Verdichtungspotenziale) sowie Ergebnisse für die definierten Teilräume inkl. einer Einschätzung und Bewertung der Ergebnisse unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen und
- ≡ Vorschläge für die Fortschreibung und Aktualisierung der Daten (Monitoring) und Handlungsempfehlungen für die Städte und Gemeinden, die regionale Ebene sowie für die Landesebene.

1.3 Vorbemerkung: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Im Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg wirken im Land Brandenburg 50 Städte und Gemeinden⁴ sowie in Berlin neun der zwölf Bezirke mit. In die Untersuchung der Wohnungsbaupotenziale wurden zusätzlich sieben weitere unmittelbar angrenzende Kommunen im Land Brandenburg ausgewählt. Dazu zählen die Gemeinden Biesenthal, Michendorf, Nuthetal, Rüditz und Schwielowsee sowie die Städte Mittenwalde und Werder (Havel).

Die 57 Städte und Gemeinden im Land Brandenburg bilden nachfolgend den **Untersuchungsraum** (s. Abbildung 1), sämtliche Ergebnisse beziehen sich sofern nicht anders vermerkt auf diesen Untersuchungsraum.

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsraumes ≡



Quelle: Geschäftsstelle des Kommunalen Nachbarschaftsforums

⁴ Die Gemeinde Gosen Neu-Zittau, die Gemeinde Spreenhagen und die Gemeinde Rauen bilden gemeinsam das Amt Spreenhagen und werden hier als einzelne Gemeinden geführt.

Der Untersuchungsraum unterscheidet sich vom vielfach gebrauchten Begriff sowie der Abgrenzung zum Berliner Umland. Der räumliche Umgriff „Berliner Umland“ wurde bereits im LEP B-B 2009 und aktuell im Vorentwurf des LEP HR abgegrenzt und festgelegt. Demzufolge liegen die Städte und Gemeinden Biesenthal, Fürstenwalde (Spree), Ketzin/Havel, Nauen, Rauen, Rüdnitz und Spreenhagen nicht im Berliner Umland.

Die sieben zusätzlich einbezogenen Kommunen wurden in den Berechnungen den jeweils bestehenden Arbeitsgemeinschaften (AGs) zugeordnet. Die Gemeinden Biesenthal und Rüdnitz wurden bei der AG Nord gezählt. Die Gemeinden Michendorf, Nuthetal und Schwielowsee sowie die Stadt Mittelwalde zählen zur AG Süd. Die Stadt Werder (Havel) wird der AG West zugeordnet.

Ferner ist zu erwähnen, dass die Landeshauptstadt Potsdam der AG Süd und der AG West zuzuordnen ist und die Gemeinde Ahrensfelde sowohl zur AG Nord als auch zur AG Ost zählt. Die Berliner Bezirke Reinickendorf (AG West / AG Nord), Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf (beide 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 in der AG gezählten Städte und Gemeinden bzw. Bezirke.

2. Untersuchungsdesign und Methodik

Das *Untersuchungsdesign und die Methodik* im Überblick:

- ≡ Für die Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale ist eine nachvollziehbare Methodik erforderlich, um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse für die Kommunen und den Gesamtraum sicherzustellen.
- ≡ Zum Untersuchungsraum zählen die im Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg mitwirkenden 50 brandenburgischen Städte und Gemeinden und zusätzlich sieben weitere unmittelbar angrenzende Kommunen.
- ≡ Für Berlin werden neun der zwölf Bezirke in die Betrachtung einbezogen, hier können die Daten und Informationen des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFis) genutzt werden.
- ≡ Die Ergebnisse werden für die vier Teilräume im Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (AG Nord, AG Ost, AG Süd, und AG West) sowie für die Landkreise und Regionalen Planungsgemeinschaften zusammengefasst.
- ≡ Alle Ergebnisse werden mit den Kommunen in bilateralen Gesprächen bzw. individuell abgestimmt. Kommunale Besonderheiten werden berücksichtigt.
- ≡ Für die Darstellung der Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung wird der Zeitraum von Mai 2011 (Zensus) bis Ende 2014 gewählt, hier werden die Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg herangezogen.
- ≡ 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 werden u.a. 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 werden auf Basis der in den Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen mit entsprechenden Abschlägen und kommunalen Anpassungen rechnerisch ermittelt.
- ≡ Die entwickelte Methodik wird in einem PreTest angewandt und hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft.
- ≡ Für den PreTest werden sechs Kommunen ausgewählt, die aufgrund ihrer Größe, Lage und Siedlungsstruktur sowie der regionalen Verteilung ein Abbild des Untersuchungsraumes darstellen.
- ≡ Im Ergebnis des PreTests werden kleinere Anpassungen bei der Methodik und der Zusammenstellung der jeweiligen kommunalen Ergebnisse vorgenommen. Grundsätzlich hat sich die Vorgehensweise zur Abstimmung der Wohnungsbaupotenziale mit den Kommunen bewährt und wird im weiteren Verlauf in der Praxis angewandt.

2.1 Vorgehensweise

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.

Die Entwicklung systematischer Steckbriefe bzw. Methodensets für jede Kommune ermöglicht es, das bisherige Baugeschehen, die Neubaupotenziale über 25 WE sowie die Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand für jede einzelne Kommune übersichtlich abzubilden. Für die Ermittlung der Angaben für den Untersuchungsraum insgesamt werden die Angaben der einzelnen Tabellenblätter in den Steckbriefen aggregiert und zusammengefasst. Der Steckbrief für die Kommunen setzt sich aus vier Bausteinen mit folgenden Inhalten zusammen:

- ≡ Vorbemerkung und Stammdaten,
- ≡ Einwohnerentwicklung und Baugeschehen 2011 bis 2014,
- ≡ Neubaupotenziale mit mehr als 25 WE und
- ≡ Verdichtungspotenziale im Bestand.

Ergänzend dazu beinhalten die Steckbriefe Hinweise und Anmerkungen, die z.B. Besonderheiten der Kommunen und ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Werten aufzeigen. Damit werden die methodische Nachvollziehbarkeit gewährleistet und die individuellen Rahmenbedingungen der einzelnen Kommunen berücksichtigt.

Die Steckbriefe wurden im Entwurf auf Basis verfügbarer Grundlagen und Materialien erstellt, im Weiteren mit den Kommunen im Rahmen von Vor-Ort-Gesprächen inkl. der Abstimmung zu individuellen Rahmendaten und –bedingungen präzisiert und anschließend weiter entwickelt sowie zum Abschluss von den Kommunen bestätigt.

Zur Visualisierung der Ergebnisse und zur Berechnung der Potenziale im Bestand werden die Geoinformationsprogramme ArcGIS 10.3 und QGIS verwendet. Als Datengrundlage dienen die administrativen Grenzen der Städte und Gemeinden, die aus den Daten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie generiert werden. Des Weiteren stellte das Kommunale Nachbarschaftsforum Landkreisgrenzen, Gemeindegrenzen und Abgrenzungen der vier Arbeitsgemeinschaften zur Verfügung.

2.2 Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung

Für die Darstellung der bisherigen Entwicklung (Bautätigkeit und Bevölkerung) wird der Zeitraum von Mai 2011 bis Ende 2014 gewählt⁵. Mit dem Ausgangsdatum Mai 2011 (Stichtag Zensus) liegt ein eindeutiger Ausgangswert vor.

Für die Berechnung 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.

Ferner werden bei den Kommunen im Rahmen der individuellen Abstimmungen erfragt, wie hoch der Anteil (in %) der neuen, zusätzlichen Wohneinheiten 2011 bis 2014 einerseits auf ausgewiesenen Bebauungsplanflächen über 25 WE und andererseits im Bestand liegt. Diese Angaben werden in den meisten Fällen geschätzt, da in den Kommunen oder bei den Baugenehmigungsbehörden der Landkreise darüber in der Regel keine eigenen Statistiken geführt werden. Mit den geschätzten Angaben

⁵ Die Daten zum Stand Ende 2015 lagen mit Berichtslegung noch nicht vor. Für die Einwohnerentwicklung liegen die vorläufigen Daten mit Stand Mitte 2015 vor; darauf wird an geeigneter Stelle eingegangen.

verdichtet sich zum einen der Kenntnisstand zum bisherigen Baugeschehen, zum anderen können damit besser unteretzte Rückschlüsse hinsichtlich des zukünftigen Baugeschehens gezogen werden.

2.3 Potenziale auf Neubauf Flächen mit mehr als 25 Wohneinheiten

Für die Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale werden Potenzialflächen (z. B. Bebauungspläne) erfasst, auf denen mehr als 25 WE neu errichtet werden können bzw. sollen.⁶ Zur vollständigen Erfassung der Potenzialflächen sind Angaben über den Planungsstand, Flächengröße, Anzahl möglicher bzw. geplanter Wohneinheiten, Eigentumsverhältnisse, Fristigkeiten, Darstellung im Flächennutzungsplan etc. erforderlich. Bei den Kommunen wird abgefragt, ob die Wohnbauflächen den Zielen der Landesplanung aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, 2009) entsprechen bzw. anhand von Kartendarstellungen überprüft, ob die ausgewiesenen Flächen innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegen.

Ergänzend werden die Wohnungsbaupotenziale über 25 WE hinsichtlich ihrer erwarteten Umsetzung zeitlich differenziert. Analog zum Stadtentwicklungsplan Wohnen Berlin wird nach

- ≡ kurzfristigen (bis 2018),
- ≡ mittelfristigen (bis 2022),
- ≡ langfristigen (bis 2027) und
- ≡ perspektivischen (ab 2027)

Fristigkeiten unterschieden.

Zusätzlich nahm die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im März / April 2016 eine gesonderte Prüfung der rd. 460 Einzelflächen vor. Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung

- ≡ in landesplanerisch befürwortete und mit den Zielen der Raumordnung vereinbare Flächen („angepasst“),
- ≡ in Flächen, die mit Maßnahmen und Einschränkungen befürwortet werden („mit Maßgaben angepasst“) sowie
- ≡ in nicht landesplanerisch befürwortete und mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbare Flächen („nicht angepasst“).

Diese Einstufung wird bei der Bilanzierung und zusammenfassenden Bewertung der Ergebnisse aufgegriffen (s. Kapitel 4.7). In der kartografischen Darstellung werden die nicht bzw. mit Maßgaben befürworteten Flächen gesondert dargestellt.

Darüber hinaus wird die genaue Verortung der einzelnen Flächen in digitaler oder analoger Darstellung recherchiert, um die Flächen auch kartographisch zu erfassen. In den weiteren Darstellungen werden anstelle der geografisch genauen Abgrenzungen Punktdarstellungen bevorzugt, die Größe und Fristigkeit der Neubauvorhaben vergleichbar abbilden. Darüber hinaus werden Potenzialflächen erfasst, die außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegen und / oder im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen oder Flächen gemischter Nutzung dargestellt sind (überwiegend perspektivischer Umsetzungszeitraum).

⁶ Potenzial-/Neubauf Flächen mit weniger als 25 WE werden nicht gesondert erfasst bzw. über die Verdichtung im Bestand abgebildet.

Für einige Fragestellungen werden individuelle Absprachen im Rahmen der Vor-Ort-Gespräche mit den Kommunen geführt und in den Steckbriefen entsprechend festgehalten:

- ≡ Dies betrifft den Umgang mit oftmals flächenseitig großen Bebauungsplänen mit mehr als 25 neuen Wohneinheiten in Bestandsgebieten. Einige Kommunen verfügen über Bebauungspläne, die z.B. die Bebauung in zweiter Reihe regeln. Um eine „Doppelzählung“ dieser Potenziale zu vermeiden, wird mit den Kommunen gemeinsam geprüft, ob diese den Neubaupotenzialen mit mehr als 25 WE oder den Verdichtungspotenzialen im Bestand ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Letztere Zuordnung ist in den meisten Fällen plausibler.
- ≡ Ältere Bebauungspläne aus den 1990er Jahren sind in der Regel festgesetzt und genehmigt, gleichwohl hat eine Entwicklung bisher nicht eingesetzt. Hier wird mit den Kommunen geprüft, ob diese Flächen aus der Liste mit den Neubauvorhaben mit mehr als 25 WE gestrichen werden können.
- ≡ Schließlich wird bei der Bewertung der Bebauungspläne, die in die Gesamtberechnung eingehen, abgeschätzt, wieviel der geplanten bzw. möglichen Wohneinheiten bereits im Bau bzw. fertiggestellt sind. Damit soll eine doppelte Berücksichtigung potenzieller Wohneinheiten vermieden werden.

2.4 Verdichtungspotenziale im Bestand

Ergänzend zu den Neubauf Flächen mit Potenzialen über 25 WE werden verfügbare Verdichtungspotenziale durch Neubau im Bestand bzw. auf im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen rechnerisch ermittelt.

Grundlage der Berechnung sind zunächst die flächendeckend verfügbaren Gebäude- und Flurstückdaten sowie Daten der Siedlungsflächen (Wohnflächen und Flächen gemischter Nutzung auf Basis der Flächennutzungspläne in den Städten und Gemeinden mit Stand: 31.12.2013) aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster (ALKIS). Dafür werden Gebäudedaten bzw. Hausumringe verwendet. Diese Daten bilden die Gebäudegrundflächen der Gemeinden des Untersuchungsraumes ab (Datenstand: 01.10.2014) und dienen der Erfassung der aktuellen Bebauung. In Verbindung mit ALK-Grundstückdaten ist es möglich bebaute Grundstücke, Baulücken sowie Nachverdichtungspotenziale zu identifizieren. Zur weiteren Berechnung der Nachverdichtungspotenziale dienen Wohnbauflächen und Flächen gemischter Nutzung aus dem digitalen Basis-Landschaftsmodell (Datenstand: ebenfalls 31.12.2013). Diese werden mit den Umrissen der Flächennutzungspläne abgeglichen und ggf. korrigiert. Koordinatenreferenzsystem ist das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89) in Verbindung mit der Universalen Transversalen Mercator (UTM)-Abbildung in der Zone 33.

Im Einzelnen werden im ersten Schritt die Gebäudegrundflächen errechnet (nachrichtlicher Wert) und anschließend wird die summierte Fläche der bebauten Grundstücke von den Wohnbauflächen und Flächen gemischter Nutzung zuzüglich einer Fehlertoleranz⁷ (von in der Regel 10 %) abgezogen. Daraus errechnen sich die Flächen Wohnen und gemischter Nutzung, die unbebaut und für die Verdichtung im Bestand rein rechnerisch zur Verfügung stehen.⁸

⁷ Durch Verschneidungen in der GIS-Anwendung kommt es z.B. zu real nicht nutzbaren Flächen. Diese Flächen werden zusätzlich mit den bebauten Grundstücken von den Wohn- und Mischbauflächen abgezogen, da diese sonst die Fläche der Verdichtungspotenziale „künstlich“ vergrößern würden.

⁸ Damit unterscheidet sich die Methodik von der Herangehensweise der Nachverdichtungspotenziale im Landesentwicklungsplan. Hier wird die Berechnung der Nachverdichtungspotenziale über Modellrechnungen mit pauschalen Annahmen und Dichtewerten vorgenommen. Dies führt in einzelnen Fällen zu höheren Potenzialen, in anderen Fällen zu geringeren Potenzialen.

Aus diesem errechneten Wert werden ein Abschlag für Einrichtungen des öffentlichen Raumes, für Verkehrsflächen etc. (in der Regel pauschal 25 %) sowie die errechneten Potenzialflächen in Bebauungsplänen mit mehr als 25 WE abgezogen.

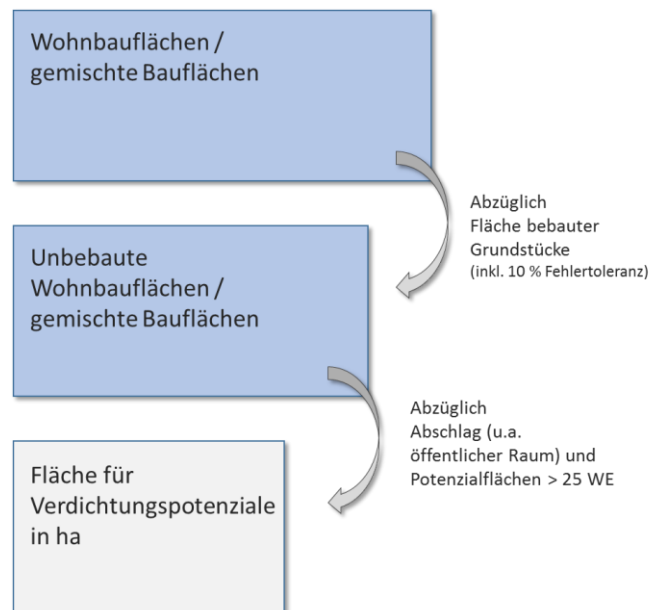
Daraus errechnet sich eine Potenzialfläche in ha, die für die Berechnung der Verdichtungspotenziale im Bestand zur Verfügung steht. Für diese Flächen wird anhand der derzeitigen Struktur und Aufteilung des Wohnungsbestandes, der bisherigen Bautätigkeit oder eine von der Kommune bevorzugte Verteilung bestimmt, wie viele EFH/ZFH oder MFH auf den ermittelten Potenzialflächen im Bestand zur Verfügung stünden. Der Bezug auf die bisherige Bautätigkeit von 2011 bis 2014 hat sich als die am besten geeignete Berechnungsmethode herauskristallisiert. Sofern in den Kommunen keine anderen Absprachen getroffen wurden, werden für Ein- und Zweifamilienhäuser als Richtwert 20 WE je ha Wohnbaufläche, bei Mehrfamilienhäusern 100 WE je ha angesetzt.

Die dann errechneten Werte beschreiben die rechnerischen bzw. theoretischen Verdichtungspotenziale und lassen Rückschlüsse auf mögliche Einwohnerzuwächse zu. Damit werden jedoch keine Aussagen zu tatsächlichen Realisierungsmöglichkeiten getroffen. Sofern die Kommunen über eigene, aktuelle Baulückenkataster, Berechnungen zu Verdichtungspotenzialen oder z.B. im Rahmen von Fortschreibungen der Flächennutzungspläne erstellte Berechnungsmodelle verfügen, werden diese Informationen nach Absprache anstelle des beschriebenen Berechnungsmodells genutzt. Die kommunalen Daten konnten ferner für die Überprüfung des Berechnungsmodells genutzt werden. Dabei lagen die Werte oft nah beieinander (u.a. Erfassung der Baulücken, Schöneiche bei Berlin).

Im Ergebnis werden folgende Punkte individuell je Kommune auf Grund örtlicher Gegebenheiten abgestimmt und fließen dann in die Berechnung ein:

- ≡ Höhe der Fehlertoleranz (in der Regel 10 %) bei der Berechnung der Gebäudegrundflächen und der summierten Fläche der bebauten Grundstücke
- ≡ Höhe des Abschlags für Einrichtungen des öffentlichen Raumes, der wohnortnahen Grünflächen, der sozialen Infrastruktur, für Verkehrsflächen etc. (in der Regel pauschal 25 %)
- ≡ eventuell zusätzlicher Abschlag für realistisch nicht nutzbare Flächen für die Verdichtung im Bestand z.B. auf Grund ungeklärter Eigentumsverhältnisse, für spezielle örtliche Gegebenheiten wie dichte Baustruktur, Stadtmauer, Wallanlagen, Sonderflächen etc.
- ≡ 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)
- ≡ Wahl des Berechnungsansatzes zur Ermittlung der Verdichtungspotenziale auf Basis der dafür verbleibenden Flächen; möglich ist die derzeitige Aufteilung des Wohnungsbestandes in Ein- und Zwei- sowie in Mehrfamilienhäusern, die bisherige Bautätigkeit 2011 bis 2014 in EFH/ZFH sowie in MFH oder eine andere von der Kommune bevorzugte Verteilung
- ≡ sonstige zu berücksichtigende Faktoren, z.B. Dachgeschossausbau

Abbildung 2: Berechnung der Verdichtungspotenziale



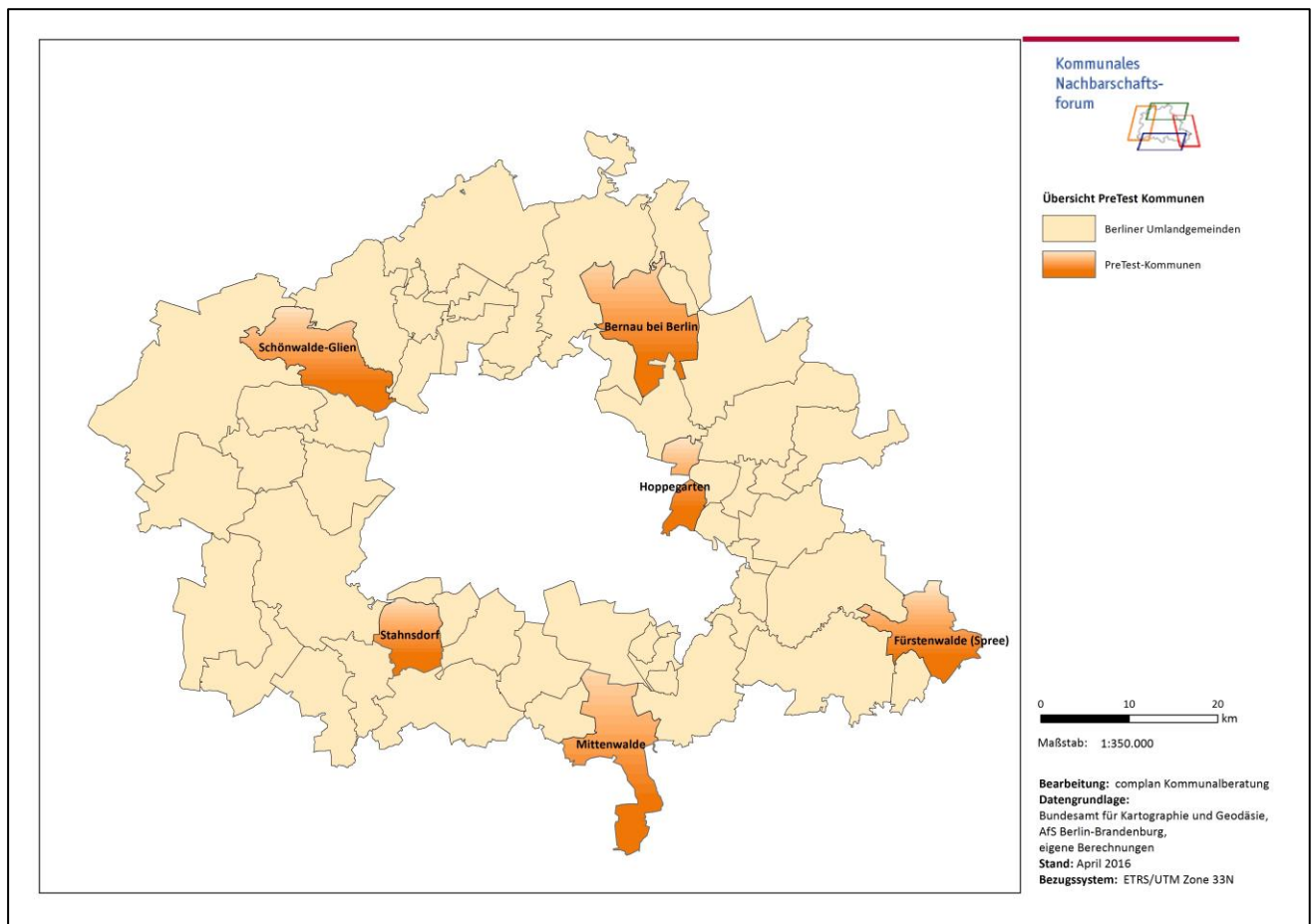
2.5 Ergebnisse des PreTest-Verfahrens

Für die Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale in den 57 Städte und Gemeinden des Untersuchungsraumes insgesamt wurde die entwickelte Methodik in einem sog. PreTest-Verfahren zunächst in einigen Kommunen getestet, um methodische Schwächen bzw. Ungenauigkeiten zu erkennen und die Methodik ggf. anpassen zu können. Dies erhöht die Qualität der Ergebnisse und reduziert den Arbeitsaufwand sowie den methodischen Abstimmungsbedarf im weiteren Verlauf des Prozesses.

2.5.1 Auswahl der PreTest-Kommunen

Bei der Auswahl der PreTest-Kommunen war es wichtig ein möglichst repräsentatives Abbild der Gemeinden des Untersuchungsraumes herzustellen. Es gibt sowohl Gemeinden mit direkter Grenze zu Berlin, mit S-Bahn-Anschluss und einer hohen Bautätigkeit als auch Gemeinden, die über keine der genannten Attribute verfügen. Ferner wurde bei der Auswahl der PreTest-Kommunen auf den Anteil der in EFH/ZFH und MFH wohnenden Menschen geachtet, da die 57 Gemeinden auch hier erhebliche Unterschiede aufweisen. Ebenso spielte die Zugehörigkeit zu den vier Arbeitsgemeinschaften des Kommunalen Nachbarschaftsforums eine Rolle. Aus jeder AG wurde mindestens eine Kommune ausgewählt.

Abbildung 3: Übersicht PreTest-Kommunen



Diese Aspekte wurden in der Anliegensgruppe am 24.08.2015 diskutiert. Im Ergebnis wurden folgende Kommunen für den PreTest ausgewählt:

- ≡ Stadt Bernau bei Berlin [AG Nord, Mittelzentrum]
- ≡ Stadt Fürstenwalde/Spree [AG Ost, Mittelzentrum]
- ≡ Gemeinde Hoppegarten [AG Ost]
- ≡ Stadt Mittenwalde [AG Süd]
- ≡ Gemeinde Schönwalde-Glien [AG West]
- ≡ Gemeinde Stahnsdorf [AG Süd]

Die PreTest-Gemeinden bilden sowohl beim Bevölkerungsanteil als auch beim Anteil der Wohnungen rund 12 % des Untersuchungsraumes insgesamt ab (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Bevölkerungs- und Wohnungsbestand der PreTest-Kommunen im Verhältnis zum Untersuchungsraum (Stand 12/2014)

	PreTest-Kommunen	Untersuchungsraum	Anteil in %
Einwohner	117.393	999.535	11,8 %
Wohnungen	58.962	482.516	12,2 %
EFH	24.464	206.613	11,8 %
ZFH	5.034	40.572	12,4 %
MFH	28.350	233.503	12,1 %

Quelle: eigene Berechnungen aus Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

2.5.2 Vorgehensweise

Nach der Auswahl der sechs PreTest-Kommunen durch die Anliegensgruppe informierte der Auftraggeber die kommunalen Ansprechpartner und fragte die grundsätzliche Bereitschaft zur Teilnahme am PreTest-Verfahren ab. Im Anschluss an die Zusagen setzte sich complan Kommunalberatung mit den Kommunen in Verbindung, beantwortete ungeklärte Fragen, erläuterte die Vorgehensweise und übersendete das jeweilige Methodenset digital im Entwurf. Auf diesem Weg konnten bereits Termine für die Vor-Ort-Gespräche und –Abstimmungen vereinbart werden.

Die Gespräche wurden an folgenden Terminen in den PreTest-Kommunen durchgeführt:

- ≡ 11.09.2015: Fürstenwalde/Spree und Mittenwalde
- ≡ 14.09.2015: Hoppegarten
- ≡ 15.09.2015: Schönwalde-Glien und Bernau bei Berlin
- ≡ 17.09.2015: Stahnsdorf

Die Übermittlung der ausgefüllten und präzisierten Methodensets erfolgte am:

- ≡ 21.09.2015: Hoppegarten
- ≡ 22.09.2015: Fürstenwalde/Spree
- ≡ 24.09.2015: Schönwalde-Glien, Bernau bei Berlin und Stahnsdorf
- ≡ 25.09.2015: Mittenwalde

Der kommunale Blickwinkel und die Einschätzungen aus den Vor-Ort-Gesprächen machten Anpassungen der Methodensets erforderlich. Dies betraf bei den Neubaupotenzialen über 25 WE zum einen eine klarere Abgrenzung der beiden grundsätzlichen Flächenkategorien „Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, die im FNP ausgewiesen sind bzw. im Gestaltungsraum Siedlung liegen“, und

„Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches, die im FNP nicht als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt sind bzw. nicht im Gestaltungsraum Siedlung liegen“. In den Gesprächen bzw. in nachlaufenden Abstimmungen wurden auch individuelle Absprachen geführt und festgehalten.⁹

Ein Praxisbeispiel: Zum Beispiel stellt der Umgang mit Bebauungsplänen in Bestandsgebieten in Einzelfällen eine besondere Herausforderung dar. Die zum Teil enormen Flächengrößen einiger Bebauungspläne beinhalten nur eine vergleichsweise geringe Zahl der Wohneinheiten. So beziffert der Bebauungsplan Nr. 01 „Dichter und Denker“ in Schönwalde-Glien bei einer Flächengröße von 40,9 ha die Anzahl möglicher WE in EFH/ZFH auf nur 76 (entspricht rd. 1,8 WE/ha). Die Problematik liegt hier u.a. in bereits bebauten Grundstücken im Geltungsbereich der Bebauungspläne. Da die Neubauf Flächen als eine abzuziehende Fläche mit in die Berechnung der Verdichtungspotenziale einfließen, ist eine Korrektur der Flächengröße zwingend erforderlich, da oftmals bestehende Bebauungspläne ausgewiesen wurden, die auf einer großen Fläche verhältnismäßig wenig Wohneinheiten zur Verfügung stellen. Auf diese Weise konnte sich den tatsächlich noch verfügbaren Flächen rechnerisch angenähert und ein weitaus realistischeres Flächenpotenzial abgebildet werden. Für den B-Plan „Dichter und Denker“ ergibt sich dementsprechend eine Flächengröße von 3,8 ha (Ansatz 20 WE/ha bei EFH/ZFH), die letztlich auch Einzug in die Darstellung der Wohnungsbaupotenziale in der Gemeinde Schönwalde-Glien erhielt.

Generell muss bei großflächigen Bebauungsplänen im Bestand eine einheitliche Vorgehensweise angewendet werden, um insgesamt plausible Ergebnisse zu erzielen. In den nachfolgenden Gesprächen wurde explizit auf diese Problematik hingewiesen, sodass eindeutige Aussagen seitens der Kommunen getroffen werden konnten.

Für die abschließende Festlegung der Wohnungsbauf Flächenpotenziale ist die Bestätigung der ermittelten Ergebnisse durch jede einzelne Kommune besonders wichtig. Im Anschluss an die Nachbereitung und vorgenommenen Korrekturen erfolgten die Bestätigungen durch die PreTest-Kommunen bis Ende November 2015.

2.5.3 Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus der Betrachtung der PreTest-Kommunen

Bisheriges Baugeschehen in den PreTest-Kommunen

Die ausgewählten PreTest-Kommunen haben einen Anteil von etwa 12 % an der Bevölkerung und Bautätigkeit des Untersuchungsraumes (s.o.).

Die Entwicklung verlief im Zeitraum 2011 bis 2014 positiv; so wuchs die Bevölkerung in den PreTest-Kommunen um 1,9 %, was einer Bevölkerungszunahme von rd. 2.200 Einwohnern entspricht. Im Untersuchungsraum insgesamt stieg die Bevölkerung sogar um 3,1 %. Eine ähnliche Tendenz zeigt sich auch bei der Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser (PreTest-Kommunen 3,9 %, Untersuchungsraum 4,4 %). Die Dynamik bei Mehrfamilienhäusern ist deutlich geringer als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, was sowohl die PreTest-Kommunen (+ 1,0 %) als auch alle Gemeinden des Untersuchungsraumes betrifft (+ 1,7 %).

Sowohl in den PreTest-Kommunen als auch im gesamten Untersuchungsraum besteht ein weitgehend ausgeglichenes Verhältnis von EFH/ZFH und MFH im Bestand. Mit Blick auf die Entwicklung von

⁹ Dies betrifft z.B. den Umgang mit Bebauungsplänen in Bestandsgebieten, den Umgang mit älteren Bebauungsplänen aus den 1990er Jahren, die Höhe der Fehlertoleranz bei der Berechnung der Gebäudegrundflächen und der summierten Fläche der bebauten Grundstücke, die Höhe des Abschlags für Einrichtungen des öffentlichen Raumes, der Berechnungsschlüssel für die Verdichtungsmöglichkeiten etc. (s.a. Kap. 2.3 und 2.4).

2011 bis 2014 zeigt sich jedoch, dass sich das Wachstum im Wohnungsbereich deutlich auf die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern konzentriert hat (Anteil rd. 80 %).

Auf Nachfrage gaben die PreTest-Kommunen an, dass in den vergangenen vier Jahren zwischen 50 % (Hoppegarten, Schönwalde-Glien) und 80 % (Mittenwalde) der Bautätigkeit auf Flächen im Bestand entfiel.

Insgesamt weisen die PreTest-Kommunen gleichwohl eine etwas geringere Entwicklungsdynamik als der Untersuchungsraum auf.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbautätigkeit 2011 bis 2014 in PreTest-Kommunen

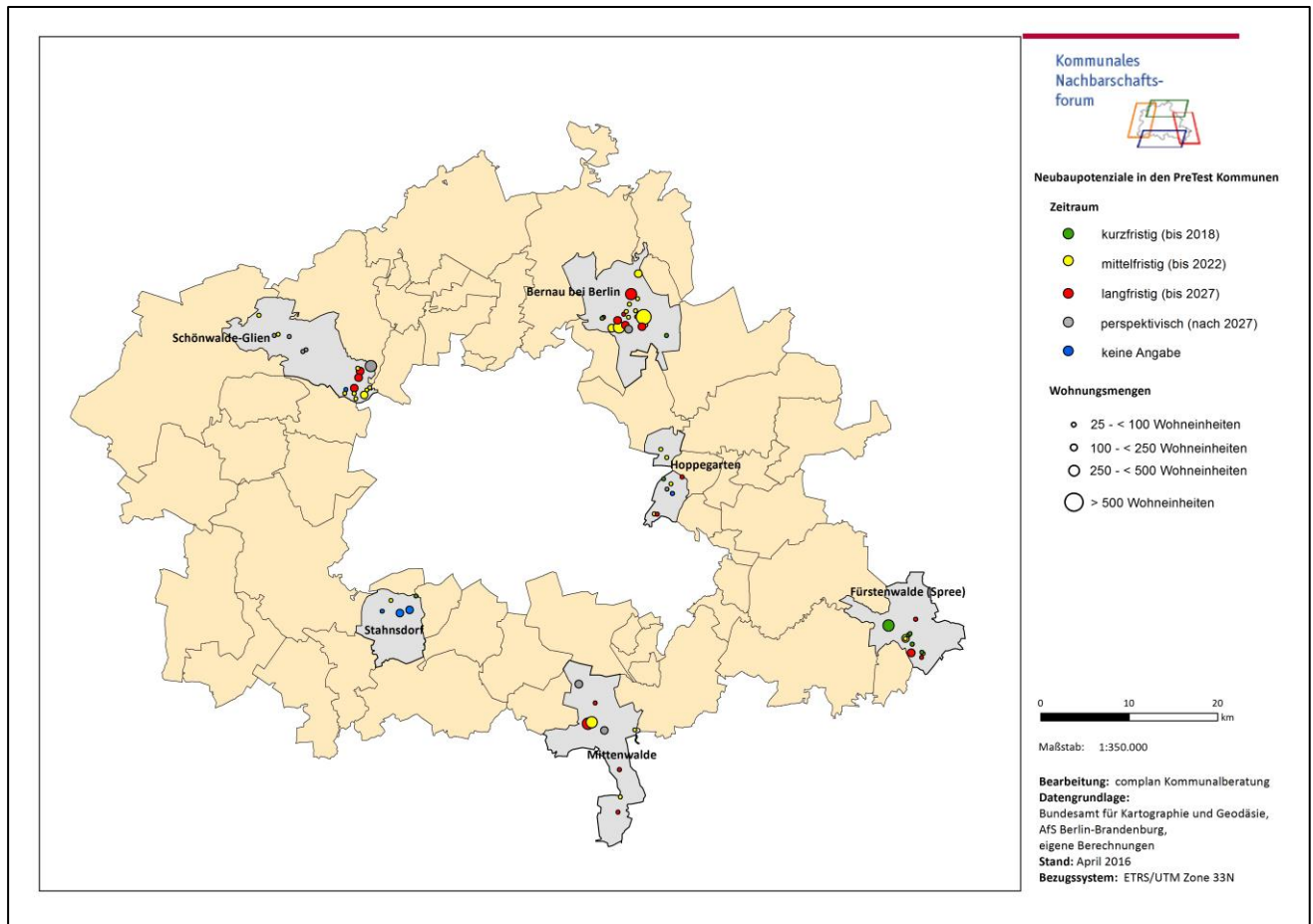
	Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2014		Entwicklung Wohnungen in EFH/ZFH 2011 - 2014		Entwicklung Wohnungen in MFH 2011 - 2014	
	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Bernau bei Berlin	1,8 %	655	4,8 %	348	0,8 %	84
Fürstenwalde/Spree	1,0 %	311	2,1 %	116	0,8 %	93
Hoppegarten	2,3 %	383	3,0 %	153	2,8 %	66
Mittenwalde	1,3 %	115	1,8 %	51	1,9 %	24
Schönwalde-Glien	2,3 %	206	5,9 %	204	2,2 %	11
Stahnsdorf	3,7 %	530	5,7 %	237	-0,1 %	-2
PreTest-Kommunen	1,9 %	2.200	3,9 %	1.109	1,0 %	276
Untersuchungsraum	3,1 %	30.103	4,4 %	10.477	1,7 %	3.813

Quelle: eigene Berechnungen aus Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

Neubaupotenziale mit über 25 Wohneinheiten in den PreTest-Kommunen

Die Erfassung der Potenzialflächen mit mehr als 25 WE basiert auf den engen Abstimmungen mit den Kommunen und den ggf. vorgenommenen Präzisierungen und individuellen Abweichungen. Die Kommunen haben einen fundierten Blick auf vergangene, aktuelle und zukünftige Planungen im Gemeindegebiet und Informationen zur Analyse der Neubaupotenziale ermöglicht. Ferner wurden die Neubaupotenziale digitalisiert und mit den Attributen aus den Erfassungsbögen ergänzt. Die Darstellung orientiert sich an der kartographischen Umsetzung des Berliner Stadtentwicklungsplanes Wohnen und stellt so ein einheitliches Erscheinungsbild für den weiteren Verlauf sicher.

Abbildung 4: Neubaupotenziale in den PreTest-Kommunen



Die PreTest-Kommunen bieten Wohnungsbaupotenziale in Höhe von knapp 7.700 WE, von denen 73 % (5.596 WE) auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 27 % (2.070 WE) auf Mehrfamilienhäuser entfallen (vgl. Tabelle 2). Etwa 53 % (4.150 WE) sind auf Flächen verortet, die nicht im Gestaltungsraum Siedlung liegen. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist das Neubaupotenzial besonders hoch in Mittenwalde und Schönwalde-Glien sowie eher gering in Fürstenwalde/Spree, Hoppegarten und Stahnsdorf.

Für die Umsetzung der Baumaßnahmen wurden verschiedene Fristigkeiten angegeben, die sich an den Fristigkeiten des Berliner Stadtentwicklungsplanes Wohnen orientieren. Es wird unterschieden in kurzfristig (bis 2018), mittelfristig (bis 2022), langfristig (bis 2027) und perspektivisch (ab 2027). Bei den bisher errechneten Potenzialen stehen kurzfristig 5 % (360 WE), mittelfristig 42 % (3.241 WE), langfristig 30 % (2.330 WE) und perspektivisch 18 % (1.389 WE) zur Verfügung. Bei 5 % (346 WE) der genannten Potenziale können keine Angaben zur Fristigkeit gemacht werden, so dass diese als „perspektivisch“ eingestuft werden und sich dieser Anteil auf 23 % (1.735 WE) erhöht.

Tabelle 3: Zahl der Wohneinheiten auf Potenzialflächen über 25 WE in PreTest-Kommunen

	WE in EFH/ZFH	WE in MFH	Summe	WE / 1.000 EW
Bernau bei Berlin	1.326	1.529	2.855	78
Fürstenwalde/Spree	924	145	1.069 / 727*	34 / 23*
Hoppegarten	370	70	440	26
Mittenwalde	1.018	224	1.242	142
Schönwalde-Glien	1.551	68	1.619	176
Stahnsdorf	407	34	441	30
Summe	5.596	2.070	7.666 / 7.239*	65 / 62*

* abzüglich der Potenziale am Standort Heidefeld (342 WE)

Das Neubaupotenzial reduziert sich nach der Prüfung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung hinsichtlich der landesplanerisch befürworteten und mit den Zielen der Raumordnung vereinbare Flächen um 342 WE für die Stadt Fürstenwalde/Spree (Standort Heidefeld), weil hier kein Anschluss an das Siedlungsgebiet besteht. Für Fürstenwalde/Spree verringern sich die o. g. Werte auf insgesamt 727 WE bzw. auf 23 WE/1.000 EW.

Verdichtungspotenziale im Bestand in den PreTest-Kommunen

Die bereits in Kap. 2.4 erläuterte Methodik wurde sowohl von den PreTest-Kommunen als auch in der Anliegensgruppe als nachvollziehbar und plausibel bewertet. In den Gesprächen mit den Kommunen werden die Stellschrauben - Abschlag für den öffentlichen Raum, Verteilung von EFH/ZFH sowie MFH und zusätzlicher Abschlag für weitere Restriktionen (z.B. ungeklärte Eigentumsverhältnisse) etc. - auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Darüber hinaus ist bei der Ermittlung zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um ein theoretisches bzw. rechnerisches Potenzial handelt, das nicht an einen bestimmten Umsetzungszeitraum gebunden ist. Hier kann bestenfalls auf Erfahrungswerte aus dem bisherigen Baugeschehen zurückgegriffen werden.

Tabelle 4: Potenziale im Bestand in PreTest-Kommunen

	Fläche in ha	WE in EFH/ZFH	WE in MFH	Summe	WE / 1.000 EW
Bernau bei Berlin	40,0	645	778	1.423	39
Fürstenwalde/Spree	12,7	141	564	705	23
Hoppegarten	7,4	103	222	325	19
Mittenwalde	10,5	169	211	380	43
Schönwalde-Glien	29,5	559	151	710	77
Stahnsdorf	19,5	389	0	389	26
Gesamt	119,6	2.006	1.926	3.932	33

In der Summe können über 3.900 WE neu im Bestand errichtet werden, von denen über die Hälfte (2.006 WE) auf Ein- und Zweifamilienhäuser und knapp die Hälfte (1.926 WE) auf Mehrfamilienhäuser entfallen. Die zahlenmäßig höchsten Potenziale gibt es in Bernau bei Berlin, die gemessen an der bisherigen Einwohnerzahl höchsten Potenziale in Schönwalde-Glien. Relativ gering sind die Verdichtungspotenziale in Fürstenwalde/Spree, Hoppegarten und Stahnsdorf.

Zusammenfassung: Wohnbaupotenziale in PreTest-Kommunen

In der zusammenfassenden Betrachtung wird deutlich, dass von dem Gesamtwohnungsbaupotenzial in Höhe von 11.600 WE in den PreTest-Kommunen knapp zwei Drittel auf Neubauf Flächen und über ein Drittel auf Bestandsflächen entfallen. Zugleich werden ebenfalls knapp zwei Drittel des Gesamtpotenzials den Ein- und Zweifamilienhäusern (7.602 WE) und rd. ein Drittel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3.996 WE) zugeordnet.

Das Neubaupotenzial differiert erheblich zwischen den sechs PreTest-Kommunen. Vergleichsweise gering ist das Neubaupotenzial bezogen auf die Einwohnerzahl in Fürstenwalde/Spree, Hoppegarten und Stahnsdorf; hingegen deutlich höher in Mittenwalde und Schönwalde-Glien. In Bernau bei Berlin liegt das Neubaupotenzial etwas über dem Durchschnitt der PreTest-Kommunen insgesamt und ist mit knapp 4.300 WE absolut am größten. Für Fürstenwalde/Spree sind zudem die rd. 340 WE am Standort Heide land abzuziehen, die landesplanerisch nicht befürwortet werden, da sie mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Tabelle 5: Zusammenfassung Wohnungsbaupotenziale in PreTest-Kommunen

	WE in B-Plan-gebieten	WE im Bestand	Summe	WE / 1.000 EW
Bernau bei Berlin	2.855	1.423	4.278	117
Fürstenwalde/Spree	1.069 / 727*	705	1.774 / 1.432*	57 / 46*
Hoppegarten	440	325	765	45
Mittenwalde	1.242	380	1.622	185
Schönwalde-Glien	1.619	710	2.329	253
Stahnsdorf	441	389	830	56
Summe	7.666 / 7.324*	3.932	11.598 / 11.256*	99 / 96*

* abzüglich der Potenziale am Standort Heide land (342 WE)

Methodische Schlussfolgerungen

Die Vorgehensweise zur Abstimmung der Wohnungsbaupotenziale mit den PreTest-Kommunen bestehend aus

- ≡ Kontaktaufnahme mit der Kommune,
- ≡ Übermittlung des Steckbriefes,
- ≡ Vor-Ort-Gespräch,
- ≡ Datenaustausch mit den Kommunen und
- ≡ Abgleich und Bestätigung der Ergebnisse

hat sich bewährt und wurde im Projektverlauf beibehalten. Besonderheiten und / oder Ausnahmen von der beschriebenen Vorgehensweise sind in Kapitel 4.1 dargestellt. Einheitliche Steckbriefe ermöglichen die Datenerfassung nach gleichen Kriterien und lassen den notwendigen Spielraum, um

gemeindespezifische Aspekte einfließen zu lassen. Besonders bei der Verdichtung im Bestand gibt es entscheidende Stellschrauben, welche auf die kommunalen Gegebenheiten angepasst werden können bzw. müssen.

2.6 Verknüpfung mit dem Datensatz für die Berliner Bezirke

Die Verknüpfung der im Gutachten ermittelten Ergebnisse für den Untersuchungsraum mit den im Berliner Wohnbauflächeninformationssystem (WoFis) hinterlegten Daten ist für die gemeinsame Betrachtung der Wohnungsmarktregion Berlin und dem angrenzenden Umland besonders wichtig. Dabei hat sich eine direkte Integration der ermittelten Daten zu den Standorten der Neubaupotenzialflächen mit über 25 WE in das WoFis auf Grund unterschiedlicher Datengrundlagen, Erfassungsp Parameter und der großen Bandbreite in der Qualität der Datenlieferungen seitens der Kommunen als technisch nicht umsetzbar und daher nicht sinnvoll erwiesen.

Auf Arbeitsebene wurde daher eine Lösung entwickelt, die das Zusammenführen der Ergebnisse für statistische und kartographische Zwecke erlaubt. Die in den Kommunen im Untersuchungsraum sowie in den Berliner Bezirken aggregierten Ergebnisse lassen sich in einer gemeinsamen Auswertung darstellen, so dass eine Gesamtbetrachtung möglich ist. Die gemeinsame Darstellung von Brandenburger und Berliner Einzelstandorten wird 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 Stand März 2016 abgebildeten aktuellen Neubaupotenziale in Berlin. Bei den Nachverdichtungsmöglichkeiten liegt keine aktuelle bezirksscharfe Einschätzung für Berlin vor. Hier wird der ermittelte Wert aus dem Jahr 2011 genommen und ein Abschlag für inzwischen realisierte Nachverdichtungsmöglichkeiten einberechnet.¹⁰

Bei der Einschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit von Neubauvorhaben werden für Berlin und den Untersuchungsraum die gleichen Fristigkeiten genutzt:

- ≡ Kurzfristiges Potenzial: Realisierung binnen ca. 3 Jahren, d. h. 2016 bis 2018, möglich
- ≡ Mittelfristiges Potenzial: Realisierung binnen ca. 7 Jahren, d. h. bis 2022, möglich
- ≡ Langfristiges Potenzial: Realisierung binnen ca. 12 Jahren, d. h. bis 2027, möglich
- ≡ Perspektivisches Potenzial – hier wird wie folgt differenziert:
 - Untersuchungsraum: Realisierung nicht absehbar bzw. nach 2027
 - Berlin: Flächen gesamtstädtische Bedeutung, Wohnbaufläche gemäß Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, derzeit im Dissens mit Bezirk (oder andere Klärungsbedarfe), Realisierung wird durch das Land Berlin angestrebt.

¹⁰ In Berlin werden jährlich etwa 3.000 WE im Bestandsgebieten neu errichtet, so dass für das gesamte Bestandsverdichtungspotenzial von rd. 100.000 WE (Ende 2011) aktuell noch rd. 88.000 WE zur Verfügung stehen. Dieser Wert wurde gemäß der Berechnung 2011 auf die Bezirke „heruntergerechnet“.

3. Grundlagen, Informationen und Materialien

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

- ≡ Ergänzend sind weitere Grundlagen, Informationen und Materialien herangezogen worden, um die kommunalen Ergebnisse aus der Erfassung zu untersetzen und zu konkretisieren.
- ≡ Dazu zählen landes- und regionalplanerische Grundlagen, wie der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, 2009), sowie kommunale Flächennutzungspläne und eigene kommunale Berechnungen zu Baulücken und Verdichtungspotenzialen.
- ≡ Ferner wurden die aktuelle gemeindegrenzüberschreitende Bevölkerungsvorausschätzung für das Land Brandenburg sowie die Bevölkerungsprognose für Berlin genutzt, um die Wohnungsbaupotenziale mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung abzugleichen.
- ≡ Die Bevölkerungsvorausschätzung wurde für die amtsfreien Gemeinden und Ämter des Landes Brandenburg bis zum Jahr 2030 vorgenommen. Danach entwickelt die Bevölkerung in den vier Arbeitsgemeinschaften des Kommunalen Nachbarschaftsforums sowie in den einzelnen Städten und Gemeinden sehr heterogen.
- ≡ Während die Bevölkerung in der AG Süd und AG West um etwa 10 % wächst, wird für die AG Nord eine stabile Entwicklung und für die AG Ost ein leichter Rückgang prognostiziert. Unberücksichtigt bleibt hierbei die Flüchtlingsmigration.
- ≡ Die Bevölkerungsprognose für Berlin sieht einen Zuwachs von 11 % bis 2030 in der oberen Variante, das sind im Durchschnitt 26.000 Einwohner p. a. Für den Bezirk Pankow wird ein Wachstum von 16 % erwartet, wohingegen der Bezirk Tempelhof-Schöneberg nur um 2,6 % wachsen soll. Auch hier ist die Flüchtlingsmigration nicht berücksichtigt.

Vorbemerkung

Neben den gemeinsam mit den Kommunen ermittelten Wohnungsbaupotenzialen auf Grundlage der zuvor beschriebenen Methodik sind weitere Grundlagen, Informationen und Materialien herangezogen worden. Diese dienen zum einen dazu, die kommunalen Ergebnisse zu untersetzen und zu konkretisieren. Dies betrifft vor allem die landes- und regionalplanerischen Grundlagen sowie kommunale Flächennutzungspläne und eigene Berechnungen zu Baulücken und Verdichtungspotenzialen.

Zum anderen bieten die Ende 2015 veröffentlichten Ergebnisse der gemeindeschaffen Bevölkerungsvorausschätzung für das Land Brandenburg sowie der Bevölkerungsprognose für Berlin die Möglichkeit, die ermittelten Wohnungsbaupotenziale mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung abzugleichen. Damit kann eine erste Einschätzung zum Umfang der Wohnungsbaupotenziale hinsichtlich des möglichen Bedarfs formuliert werden.

3.1 Allgemeine Planungsgrundlagen

Unterlagen auf Landes- und regionaler Ebene

Die Ausschöpfung ungenutzter Wohnungsbaupotenziale und die Verdichtung im Bestand (Innenentwicklung, Nachnutzung) sind wesentliche Planinhalte, die im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, 2009) festgelegt sind. Der LEP B-B wurde evaluiert. Bereits zum Ende des ersten Halbjahres 2016 wird im Rahmen der gemeinsamen Landesplanungskonferenz beider Länder ein erster Entwurf des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion (LEP HR) vorgelegt. Der LEP B-B bestimmt den landesplanerischen Rahmen für die Siedlungsentwicklung, insbesondere werden auch Entwicklungsmöglichkeiten für Städte und Gemeinden außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung formuliert. Die im LEP B-B festgelegten Entwicklungsmöglichkeiten für die Städte und Gemeinden werden bei der zusammenfassenden Bewertung (s. Kap. 4.6) berücksichtigt.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (LBV) beschäftigte sich im Jahr 2014 mit dem Wohnungsmarkt und Wohnungsbaufächenpotenzialen im Berliner Umland im Zeitraum von 2008 bis 2013. Die Kurzanalyse bietet eine Übersicht zum Thema Wohnen und gibt auf Landkreisebene u.a. Informationen zur Bevölkerungszahl und –entwicklung sowie zur Entwicklung von Grundstücks- und Mietpreisen. Die Ergebnisse der Analyse dienen zur Orientierung und liefern einen ersten Überblick über das Baugeschehen der letzten Jahre. Die Untersuchung betont zudem den insgesamt unzureichenden Kenntnisstand über die gemeindebezogenen Wohnungsbau- und Flächenpotenziale.

Die Darstellung der Wohnungsbautätigkeit und der Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum von 2011 bis 2014 (Datenstand: jeweils Jahresende) erfolgt mit Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Die Daten zur Bautätigkeit beinhalten die Anzahl der Wohngebäude, Anzahl der Wohnungen, Wohnfläche und deren Verteilung in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Als Grundlage dienen Bautätigkeitsstatistiken, die gemäß Landesbauordnungen genehmigungs- und zustimmungsbedürftige Bauvorhaben erfassen. Darüber hinaus werden kenntnisgabe-, anzeigepflichtige oder einem Genehmigungsverfahren unterliegende Bauvorhaben erfasst, bei denen Wohn- oder Nutzraum geschaffen bzw. verändert wird. Dies geschieht überwiegend durch Neubau, aber zum Teil auch durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie z. B. den Ausbau von Dachgeschossen.

Aus der Statistik zum Wohnungsbestand und den jährlichen Änderungen geht nicht hervor, wie hoch der Anteil neuer Wohneinheiten einerseits auf Bebauungsplanflächen und andererseits im Bestand

liegt. Diese Angaben werden in den Baugenehmigungsbehörden der Landkreise nicht als eigene Statistik geführt. Hierfür werden die Kommunen während der Vor-Ort-Gespräche um Schätzungen gebeten.

Kommunale Grundlagen und Materialien

Zur Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale in den Kommunen ist die Einbeziehung der kommunalen Bauleitplanungen der Gemeinden im Untersuchungsraum unabdingbar. Diese geben einen detaillierten Eindruck über abgeschlossene, bestehende und zukünftige Planungen.

Die Flächennutzungspläne (FNP) der Kommunen helfen, bestehende Wohnbauflächen und Flächen gemischter Nutzung zu identifizieren. Außerdem werden in den Erläuterungen der Flächennutzungspläne oftmals Angaben zu bestehenden Wohnbauvorhaben gemacht und Aussagen über zukünftige Wohnraumpotenziale getroffen. Weiterhin dienen die FNPs bei den Abstimmungsgesprächen mit den Kommunen als Arbeitsgrundlage, mit der eine Einordnung der bestehenden Bebauungspläne in den Gesamtkontext der Kommune sowie ein Abgleich mit dem aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster (ALKIS) extrahierten Wohnflächen und Flächen gemischter Nutzung ermöglicht wurde.

Für die Kommunen wird zudem eine Auflistung der bisherigen und geplanten Bebauungspläne vorgenommen, die zur Identifizierung der Wohnungsbaupotenziale über 25 WE dienen. Die Bebauungspläne der Gemeinden können zumeist mit textlicher Erläuterung und Planzeichnung auf den kommunalen Internetseiten eingesehen und heruntergeladen werden. Häufig verfügen die Kommunen auch über ein eigenes Geoportal.

Überdies werden auch Konzepte und Analysen zum Thema Wohnungsbau aus den Kommunen berücksichtigt. Für einige Städte und Gemeinden des Untersuchungsraumes liegen eigene Untersuchungen vor. In Schöneiche bei Berlin wurden z.B. Baulücken und Verdichtungspotenziale erfasst, deren Ergebnisse berücksichtigt und zur Überprüfung der Plausibilität herangezogen werden können. Detailliertere bzw. weitergehende Untersuchungen liegen u.a. auch für Potsdam, Oranienburg, Strausberg sowie Königs Wusterhausen vor.

3.2 Gemeindegrenze Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 für das Land Brandenburg und Bevölkerungsprognose für Berlin

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2030 des LBV (Basisjahr: 2013) wurde für die amtsfreien Gemeinden und Ämter des Landes Brandenburg bis zum Jahr 2030 vorgenommen und bietet die Möglichkeit die Daten auf unterschiedlichen administrativen Ebenen auszuwerten. Unberücksichtigt bleibt hierbei die sehr starke Flüchtlingsmigration seit Herbst 2015.

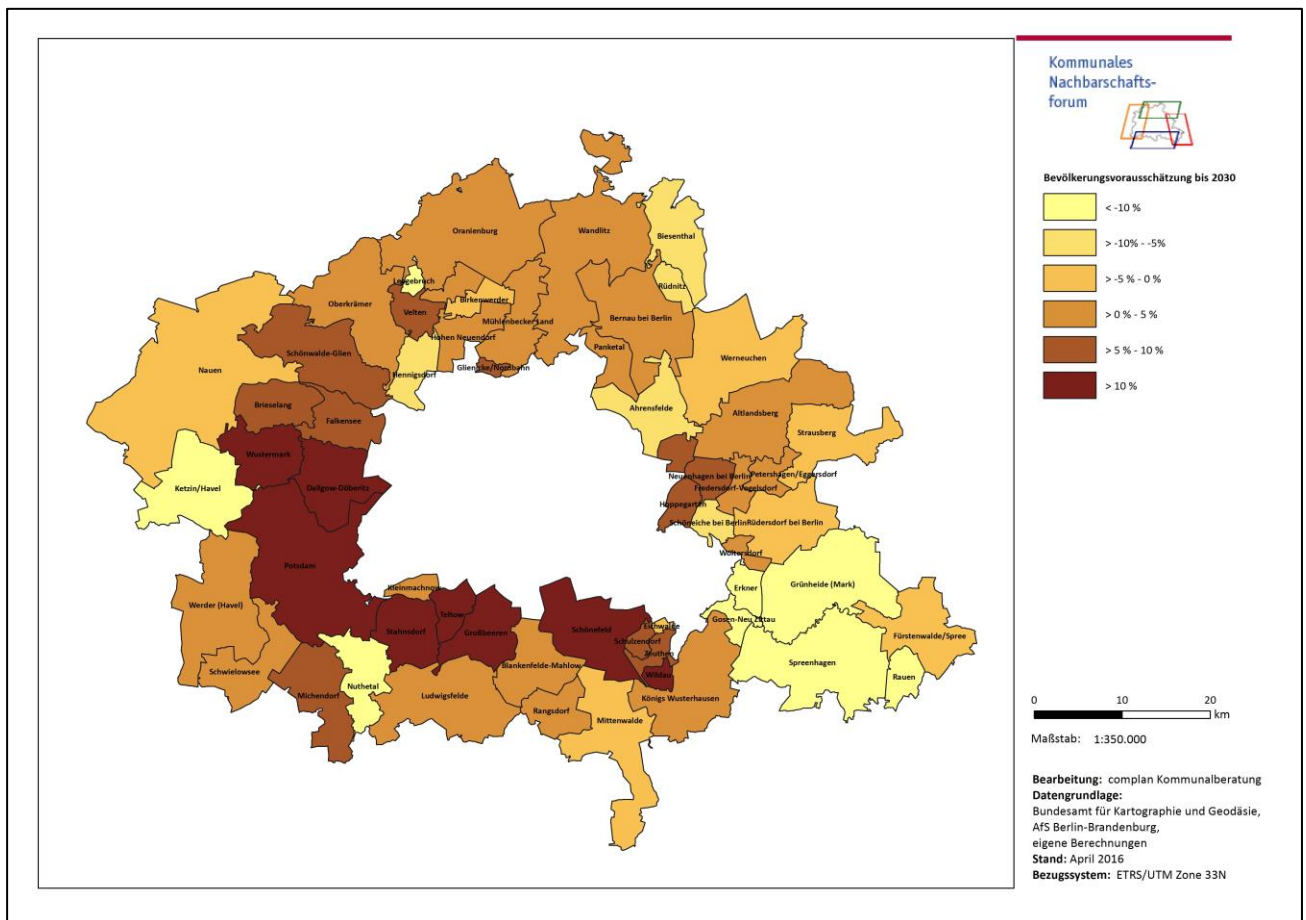
Die Bevölkerungsstände in den vier Arbeitsgemeinschaften des Kommunalen Nachbarschaftsforums entwickeln sich laut Bevölkerungsvorausschätzung bis zum Jahr 2030 sehr heterogen. Die Bevölkerung in den Kommunen der AG Süd und AG West (jew. inkl. Potsdam) wächst um etwa 10 %, während die AG Ost knapp 2.000 Einwohner (- 1,1 %) verliert. Die AG Nord erfährt hiernach einen leichten Zuwachs von 0,5 % (+ 1.033 Einwohner).

Tabelle 6: Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 für den Untersuchungsraum, unterteilt nach Arbeitsgemeinschaften im KNF

	2013	2020	2030	abs. zu 2013	% zu 2013
AG Nord	217.170	225.238	218.203	1.033	0,5%
AG Ost	202.250	208.243	200.111	-2.139	-1,1%
AG Süd	411.301	441.939	457.328	46.297	11,3%
AG West	334.567	358.742	365.703	31.136	9,3%
Untersuchungsraum	990.491	1.044.536	1.044.275	53.524	5,4%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des LBV Brandenburg

Abbildung 5: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 in den Städten und Gemeinden des Untersuchungsraumes



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 in den Landkreisen Barnim und Oder-Spree sehen sich in Zukunft mit einem Bevölkerungsrückgang konfrontiert.

Tabelle 7: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 für den Untersuchungsraum nach Kreiszugehörigkeit

	2013	2020	2030	abs. zu 2013	% zu 2013
Barnim	109.613	113.558	108.341	-1.272	-1,2%
Dahme-Spreewald	91.415	97.518	100.854	9.439	10,3%
Havelland	101.370	107.525	108.250	6.880	6,8%
Märkisch-Oderland	110.835	115.707	113.225	2.420	2,2%
Oberhavel	155.448	160.536	157.473	2.025	1,3%
Oder-Spree	78.646	79.879	74.721	-3.925	-5,0%
Potsdam-Mittelmark	113.446	121.091	125.074	11.608	10,2%
Potsdam	161.468	176.942	184.905	23.437	14,5%
Teltow-Fläming	68.250	71.780	71.432	2.912	4,3%
Untersuchungsraum	990.491	1.044.536	1.044.305	53.524	5,4%

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 2013 um. Für den Untersuchungsraum wird ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 5,4 % bis 2030 berechnet, welches vor allem durch die Dynamik in den Landkreisen Dahme-Spreewald, Havelland, Potsdam-Mittelmark und Potsdam angetrieben wird.

Anhand der 15 Mittelzentren und des Oberzentrums Potsdam wird augenscheinlich, dass – ausgenommen Erkner, Hennigsdorf, Nauen und Strausberg – die zukünftige Entwicklung in den Mittel- und Oberzentren weiterhin positiv ausfallen wird. Vor allem für Schönefeld (+ 45 %) und Teltow (+ 28 %) werden enorme Bevölkerungszuwächse vorausgeschätzt. Allein 80 % der Bevölkerungszuwächse der Vorausschätzung 2030 entfallen auf die Mittel- und Oberzentren, bei einem Anteil an der Bevölkerung von 55 %.

Tabelle 8: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 für die Mittelzentren und das Oberzentrum Potsdam im Kommunalen Nachbarschaftsforum

	2013	2020	2030	abs. zu 2013	% zu 2013
Bernau	36.222	37.709	36.455	233	0,6%
Erkner	11.509	11.421	10.293	-1.216	-10,6%
Falkensee	41.258	43.643	44.896	3.638	8,8%
Fürstenwalde	30.967	32.172	30.728	-239	-0,8%
Hennigsdorf	25.800	25.916	24.383	-1.417	-5,5%
Königs Wusterhausen	34.240	35.970	35.168	928	2,7%
Ludwigfelde	23.956	25.007	24.549	593	2,5%
Nauen	16.616	17.412	16.272	-344	-2,1%
Neuenhagen	17.185	18.435	18.298	1.113	6,5%
Oranienburg	42.028	44.126	43.341	1.313	3,1%
Potsdam	161.468	176.942	184.905	23.437	14,5%
Schönefeld	13.760	16.106	19.938	6.178	44,9%
Strausberg	25.744	26.410	25.653	-91	-0,4%
Teltow	24.031	27.208	30.655	6.624	27,6%
Werder (Havel)	23.838	25.392	24.937	1.099	4,6%
Wildau	9.878	10.318	11.159	1.281	13,0%
Summe Zentrale Orte	540.513	576.207	583.660	43.130	8,0%
Untersuchungsraum	990.491	1.044.536	1.044.275	53.524	5,4%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des LBV Brandenburg

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2030 sieht für die Kommunen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung einen Bevölkerungsrückgang von etwa 2 % bis 2030 vor. Für Ketzin (Havel), Leegebruch, Mühlenbecker Land und Grünheide (Mark) werden Bevölkerungsrückgänge von über 10 % berechnet, während zum Beispiel für Schönwalde-Glien (9,4 %) und Schwielowsee (3,5 %) Bevölkerungszuwächse erwartet werden.

Bevölkerungsprognose Berlin

Für Berlin liegt ebenfalls eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung der Stadt bis zum Jahr 2030 um bis zu 11 % wächst (obere Variante). Für den Bezirk Pankow wird ein Wachstum von 16 % erwartet, wohingegen der Bezirk Tempelhof-Schöneberg nur um 2,6 % wächst. Als Planungsgrundlage für Berlin dient die mittlere Variante. Auf Grund der wachsenden Zahl der Flüchtlinge und der guten Entwicklung Berlins in den letzten Jahren erscheint aber auch die obere Variante plausibel.

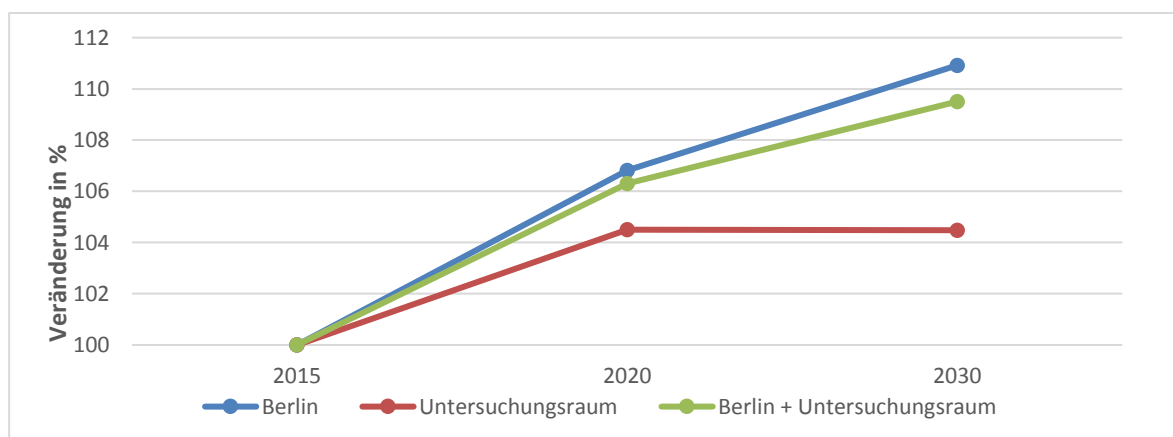
Tabelle 9: Bevölkerungsprognose 2030 für Berlin

Bevölkerungsprognose Berlin 2015 - 2030			
	2014	2020	2030
Berlin – untere Variante	3.562.000	3.693.000	3.704.000
Berlin – mittlere Variante		3.753.000	3.828.000
Berlin – obere Variante		3.805.000	3.951.000

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

In der mittleren Variante liegt der Bevölkerungszuwachs bei 266.000 Einwohner (7,5 %), was einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von ca. 17.000 Einwohnern entspräche. In der oberen Variante liegt der Zuwachs bis 2030 bei 389.000 Einwohnern (11 %, + 26.000 EW p. a.). Nach der oberen Variante steigt die Bevölkerungszahl in Berlin und in dem Untersuchungsraum zusammen auf über 5 Millionen. Dies entspricht absolut einem Zuwachs von 433.000 Einwohnern (9,5 %, + 29.000 EW).

Abbildung 6: Erwartete Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in Berlin (obere Variante) und dem Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und des LBV Brandenburg

4. Ergebnisse

Die *Ergebnisse der Erfassung* im Überblick:

- ≡ Nach dem PreTest wurde die vereinbarte Methodik in den verbleibenden Kommunen angewandt. Durch einige Kommunen erfolgte keine abschließende Bestätigung der Ergebnisse. Hier wurden daher eigene Berechnungen vorgenommen oder andere Konzepte und Grundlagen herangezogen. In der Summe liegen Ergebnisse für alle Kommunen vor.
- ≡ Die Einwohnerzahl hat sich seit 2011 bis Ende 2014 im Untersuchungsraum um rd. 30.000 (+ 3,1 %) erhöht. Das Wachstum hat sich 2013 und vor allem 2014 deutlich beschleunigt. Auch für das erste Halbjahr 2015 hält dieser Trend an (+ 0,7 % bis Juni 2015).
- ≡ Die Bautätigkeit hat sich ähnlich entwickelt. Die Zahl der Wohnungen stieg von 2011 bis 2014 um 3,1 % (knapp 14.300). Deutlich stärker stieg die Zahl der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser (rd. 10.500 bzw. 4,4 %), die insgesamt drei Viertel der Bautätigkeit ausmachen. Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nahm um rd. 1,7 % (rd. 3.800) zu. Nach Schätzungen der Kommunen entfallen bis zu zwei Drittel der Bautätigkeit auf die Bestandsverdichtung.
- ≡ Während die Entwicklung in der AG Nord in etwa dem gesamten Untersuchungsraum entsprach, verlief diese in der AG Ost schwächer. In der AG Süd und der AG West lagen die Zuwachswerte jeweils über dem Durchschnitt. Dabei spielt Potsdam eine hervorgehobene Rolle mit starken Einwohnerzuwächsen und hoher Bautätigkeit.
- ≡ Die 57 Kommunen im Untersuchungsraum verfügen über ein Wohnungsneubaupotenzial von rd. 65.300 Wohneinheiten (65 WE/1.000 EW). Davon sind 20 % kurzfristig (bis 2018) und 38 % mittelfristig (bis 2022) verfügbar. 63 % der Flächenpotenziale sind in privater Hand, 9 % der Potenziale können auf Flächen im kommunalen Eigentum verortet werden. Teilräumlich betrachtet, liegt das Neubaupotenzial in der AG Süd und der AG West (78 WE bzw. 81 WE/1.000 EW) deutlich höher als zum Beispiel in der AG Nord (37 WE/1.000 EW).
- ≡ Im Untersuchungsraum können ferner Bestandsverdichtungspotenziale von insgesamt 56.400 WE (56 WE/1.000 EW) ermittelt werden. In der AG Nord sind mit 67 WE/1.000 EW deutlich höhere Potenziale vorhanden als in der AG Ost (51 WE/1.000 EW) und der AG Süd (48 WE/1.000 EW). Die AG West liegt dazwischen (56 WE/1.000 EW).
- ≡ Der Untersuchungsraum verfügt somit über ein Gesamtpotenzial von knapp 122.000 Wohneinheiten (122 WE/1.000 EW).
- ≡ Die Berliner Bezirke verfügen über ein Wohnungsbaupotenzial von 183.500 WE auf Neubauf Flächen. Zusätzlich können etwa 88.000 WE über die Nachverdichtung realisiert werden. Das Gesamtpotenzial beläuft sich auf 271.500 WE (76 WE/1.000 EW). Der Anteil der Flächen, die kurzfristig (bis 2018) realisiert werden können, ist in Berlin höher als im Untersuchungsraum, hier können ca. 69.000 WE (38 % des Neubaupotenzials) bilanziert werden.
- ≡ Die Unterschiede zwischen den Bezirken sind groß: Die Bezirke Pankow und Treptow-Köpenick verfügen über ein Drittel der Berliner Wohnungsbaupotenziale. Die West-Berliner Bezirke weisen hingegen eher geringe Potenziale aus.
- ≡ Insgesamt liegen die Potenziale in Berlin mit 76 WE/1.000 EW jedoch deutlich unter den ermittelten Potenzialen für den Untersuchungsraum von 122 WE/1.000 EW.
- ≡ Das Baugeschehen wird sich in Brandenburg bzw. im Untersuchungsraum stärker in der AG West und AG Süd bündeln. In Berlin wird sich das Baugeschehen vor allem im Nordosten und Südosten bündeln.

4.1 Mitwirkung der Kommunen

Nach Abschluss des PreTests wurde mit den verbleibenden 51 Kommunen Kontakt aufgenommen, der Steckbrief mit den bereits vorliegenden Informationen versandt und ein Vor-Ort-Gespräch vereinbart.¹¹ Im Vor-Ort-Gespräch wurden die bisherige Bautätigkeit und Entwicklung erörtert, die Neubaupotenziale diskutiert und festgelegt sowie die Parameter und Kriterien für die Verdichtung im Bestand abgestimmt.

complan Kommunalberatung erstellte auf dieser Basis im Anschluss den abschließenden Entwurf des Steckbriefes, übermittelte diesen erneut an die Kommunen und nahm die erforderlichen weiteren Abstimmungen - vor allem die Klärung von Einzelfragen - per Mail oder Telefon vor. In der Regel erfolgte daraufhin eine Zustimmung von den Kommunen und der Datensatz konnte in die Gesamtpotenzialermittlung aufgenommen werden.

In neun Kommunen¹² erfolgte auf Basis des versandten finalen Steckbriefs – teilweise auch auf Nachfrage - keine abschließende Bestätigung mehr. Für einige Kommunen wurden daher eigene Berechnungen angestellt oder andere Konzepte herangezogen; so wurden für Werder (Havel) und Biesenthal die durchschnittlichen Werte der jeweiligen AG (in WE/1.000 EW) auf die Bevölkerungszahl der Gemeinden umgerechnet. Für Rangsdorf und Blankenfelde-Mahlow wurden die Werte aus der aktuellen Evaluierung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenumfeld (GSK FU)¹³ herangezogen. Um die Bestätigung zu verifizieren, wurde den Kommunen mitgeteilt, dass die jeweiligen Ergebnisse in der vorliegenden Form genutzt und als abgestimmt betrachtet werden, sofern kein Widerspruch erfolgt. Keine der angesprochenen Kommunen sprach sich gegen eine Nutzung aus, so dass von einer Zustimmung zu den jeweiligen Ergebnissen ausgegangen werden kann.

Somit liegen Ergebnisse für alle 57 Kommunen vor.

4.2 Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit 2011 bis 2014

Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit insgesamt

Die Einwohnerzahl hat sich im Untersuchungsraum seit 2011 deutlich erhöht, von rd. 969.400 (Mai 2011, Zensus), bis auf 999.500 (Ende 2014). Dies bedeutet einen Zuwachs von rd. 30.100 Personen bzw. von 3,1 %. Dabei hat sich das Wachstum 2013 und vor allem 2014 deutlich beschleunigt. Im Zeitraum Mai 2011 bis Ende 2012 (20 Monate) betrug das Wachstum rd. 7.700 Personen (+ 0,8 % bzw. 0,5 % p.a.), im Jahr 2013 rd. 9.600 Personen (+ 1,0 %) und im Jahr 2014 rd. 12.600 Personen (+ 1,3 %).

Alle Gespräche und Einschätzungen aus den Kommunen weisen darauf hin, dass für das Kalenderjahr 2015 mindestens die Zuwächse des Vorjahres erreicht werden. Die aktuell vorliegenden Daten des Amtes für Statistik mit Stand 30.6.2015 bestätigen dies – für das erste Halbjahr 2015 ist ein Wachstum für die hier betrachteten 57 Kommunen von 6.859 Einwohnern (+ 0,7 %) festzustellen. Damit liegt der reale Bevölkerungszuwachs für 2014 und – voraussichtlich für 2015 – deutlich über dem in der Bevölkerungsvorausschätzung angenommenen Zuwachs von jährlich rd. 8.300 Personen (+ 0,8 %)

¹¹ In wenigen Kommunen bestand aus Sicht der Städte und Gemeinden kein Bedarf für ein Vor-Ort-Gespräch. Hier wurden die Angaben und offenen Punkte telefonisch vereinbart und abgestimmt sowie das Datenset und der Steckbrief abschließend bestätigt.

¹² Biesenthal, Blankenfelde-Mahlow, Dallgow-Döberitz, Mühlenbecker Land, Rangsdorf, Schönefeld, Strausberg, Werder(Havel) und Woltersdorf.

¹³ JMP - Jahn Mack und Partner: Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld (GSK FU).

im Mittel bis 2020.¹⁴ Dabei haben 12 von 57 Kommunen Mitte 2015 bereits den Einwohnerstand erreicht, den sie nach der Bevölkerungsvorausschätzung im Jahr 2020 erreichen sollen.

Besonders hohe Zuwächse können zwischen 2011 und 2014 für Dallgow-Döberitz, Glienicke/Nordbahn, Großbeeren und Teltow festgestellt werden (mehr als 7 %). Potsdam erreicht einen Zuwachs von 4,1 %.

Für die Bewertung der Bautätigkeit kann eine ähnliche Bilanz wie für die Bevölkerungsentwicklung gezogen werden. Im Untersuchungsraum insgesamt stieg die Zahl der Wohnungen – wie die Einwohnerzahl – von 2011 bis 2014 um 3,1 % (knapp 14.300). Auffällig ist, dass die Anzahl der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser (rd. 10.500) um 4,4 % deutlich stieg, während die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nur um rd. 1,7 % (rd. 3.800) zunahm. Die Bautätigkeit entfiel damit zu knapp 75 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Knapp zwei Drittel der 57 Kommunen waren in der Lage, eine ungefähre Einschätzung zur Verteilung der Bautätigkeit der letzten Jahre auf Flächen im Bestand und in Neubaugebieten zu geben. Diese Angaben wurden fast ausschließlich geschätzt, da in den Kommunen oder bei den Baugenehmigungsbehörden der Landkreise darüber in der Regel keine eigenen Statistiken geführt werden.

Im Ergebnis überwog die Verdichtung im Bestand. Es kann davon ausgegangen werden, dass bis zu zwei Drittel der Bautätigkeit auf Bestandsverdichtung zurückzuführen ist. Dies kann im Weiteren Rückschlüsse hinsichtlich des zukünftigen Baugeschehens und der Bewertung der zukünftig tatsächlichen möglichen Neubautätigkeit liefern.

Teilräumliche Betrachtung der Einwohnerentwicklung

Über dem Durchschnitt für den Untersuchungsraum (+ 3,1 %) liegen die AG Süd (+ 3,7 %) und die AG West (+ 3,5 %). Die Landeshauptstadt Potsdam wird in beiden Arbeitsgemeinschaften gezählt und trägt hier erheblich zum Einwohnerzuwachs bei. Auch wenn Potsdam aus der Bilanz beider Arbeitsgemeinschaften ausgeklammert wird, liegt der Zuwachs leicht über dem Durchschnitt für den Untersuchungsraum insgesamt.

Die Entwicklung in der AG Nord (+ 3,1 %) bewegt sich auf dem Niveau des Untersuchungsraums - ohne besonders hervorstechende Unterschiede zwischen den Städten und Gemeinden. In der AG Ost verlief die Entwicklung hingegen deutlich schwächer (+ 1,9 %). Hier weisen einige berlinnahe Kommunen große Zuwächse auf (Fredersdorf-Vogelsdorf, Neuenhagen und Woltersdorf), während andere Kommunen und vor allem auch einige Mittelzentren (Erkner, Fürstenwalde/Spree und Strausberg) nur geringe Zuwächse verzeichnen.

Dieses Bild wird auch beim Blick auf die Landkreise und Regionalen Planungsgemeinschaften bestätigt. Die kreisfreie Landeshauptstadt Potsdam sowie die Landkreise im Süden und Westen (Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming) verzeichnen für den berlinnahen Raum im Zeitraum 2011 bis 2014 Zuwächse von 3,2 % bis 4,3 %; die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming kommt auf 3,8 %. Weniger dynamisch zeigen sich die Landkreise Oder-Spree (+ 1,3 %) und Märkisch-Oderland (+ 2,4 %) sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (+ 1,9 %).

Die Zentren im Untersuchungsraum (Mittelzentren und Oberzentrum Potsdam) wachsen in der Summe im Zeitraum 2011 bis 2014 nur leicht überdurchschnittlich (+ 3,3 %). Hier zeigen sich jedoch

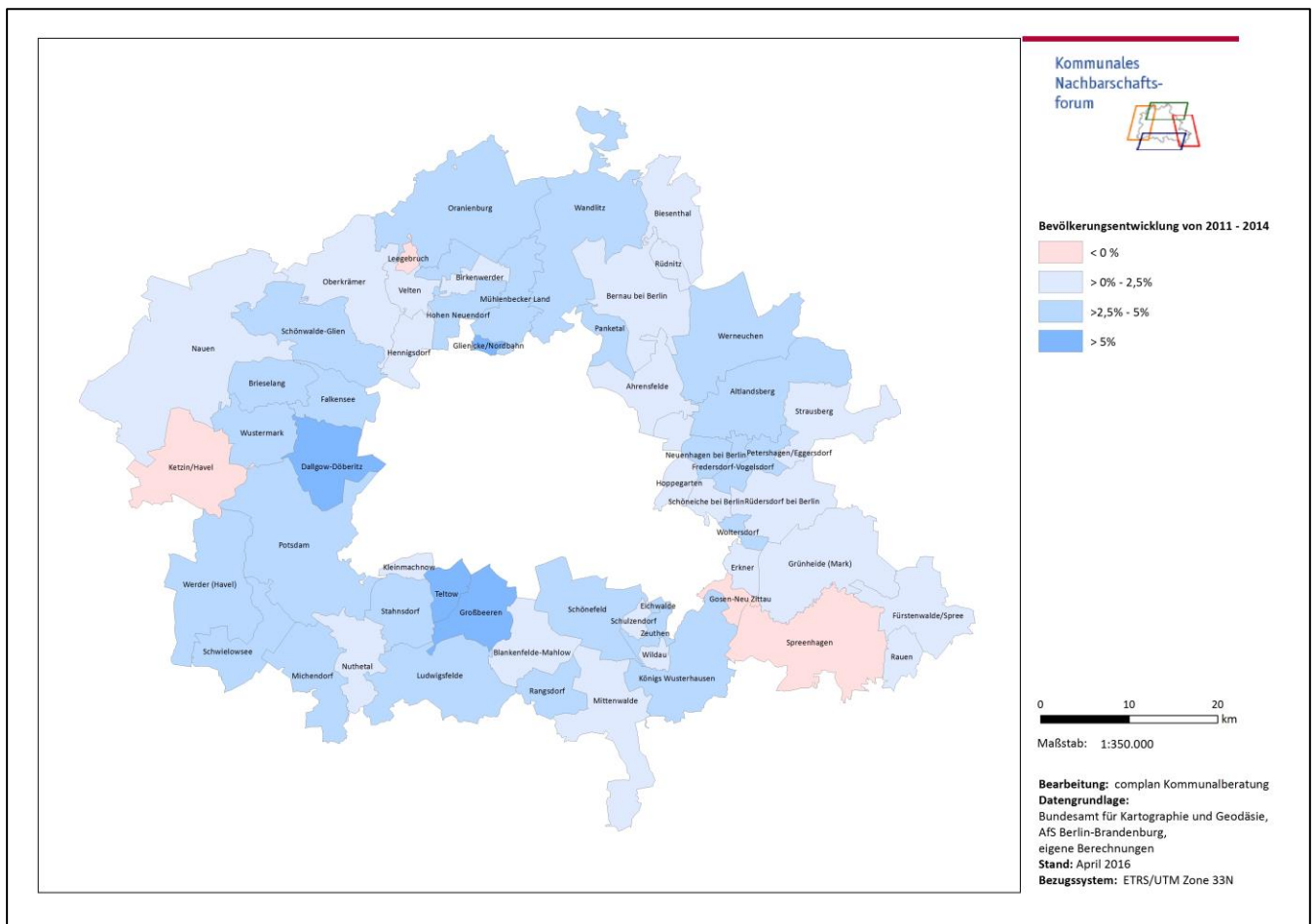
¹⁴ In der Bevölkerungsvorausschätzung wird ausgehend vom Basisjahr 2013 (rd. 986.700 Einwohner) ein Zuwachs auf 1.044.600 Einwohner im Jahr 2020 ausgegangen. Dies bedeutet in sieben Jahren einen Zuwachs von knapp 58.000 bzw. von 8.300 p.a.

erhebliche Unterschiede zwischen einigen berlinnahen Zentren (z. B. Neuenhagen bei Berlin, Oranienburg, Potsdam, Teltow und Schönefeld) mit Zuwächsen über 4 % und anderen berlinnahen Standorten, in denen der Einwohnerzuwachs u. a. durch geringere Wohnungsbaupotenzialflächen (Erkner, Hennigsdorf, Wildau) weniger stark ist. Auch die Zentren im weiteren Untersuchungsraum (Fürstenwalde/Spree, Nauen und Strausberg) weisen deutlich geringere Zuwächse auf.

Die Städte und Gemeinden, die ganz oder teilweise im Gestaltungsraum Siedlung liegen (gem. LEP B-B, 2009), weisen mit 3,4 % ein höheres Bevölkerungswachstum auf als die Städte und Gemeinden, die außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegen. Hier betrug der Einwohnerzuwachs 2011 bis 2014 nur 2,0 %.

Die stärksten Zuwächse bei den Städten und Gemeinden im Gestaltungsraum Siedlung sind für Großbeeren (+ 9,4 %), Teltow (+ 8,3 %), Glienicke/Nordbahn und Dallgow-Döberitz (je + 7,7 %) festzustellen. Überwiegend liegen die Kommunen im besonders stark wachsenden südlichen und westlichen Untersuchungsraum. Die Entwicklung in den Kommunen der Achsenzwischenräume des Gestaltungsraums Siedlung verlief im Vergleich zum gesamten Untersuchungsraum unterdurchschnittlich. Die Bevölkerung der 21 Kommunen, die nicht im Gestaltungsraum Siedlung liegen, wuchs im Durchschnitt um 2,0 %. Hier sind die stärksten Zuwächse für Werneuchen (+ 3,7 %), Mühlenbecker Land (+ 3,8 %), Woltersdorf (+ 4,0 %) und für Wandlitz (+ 4,2 %) zu verzeichnen. Vier nicht an der Berliner Stadtgrenze gelegene Kommunen weisen eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf.

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung von 2011 - 2014



Teilräumliche Betrachtung der Bautätigkeit

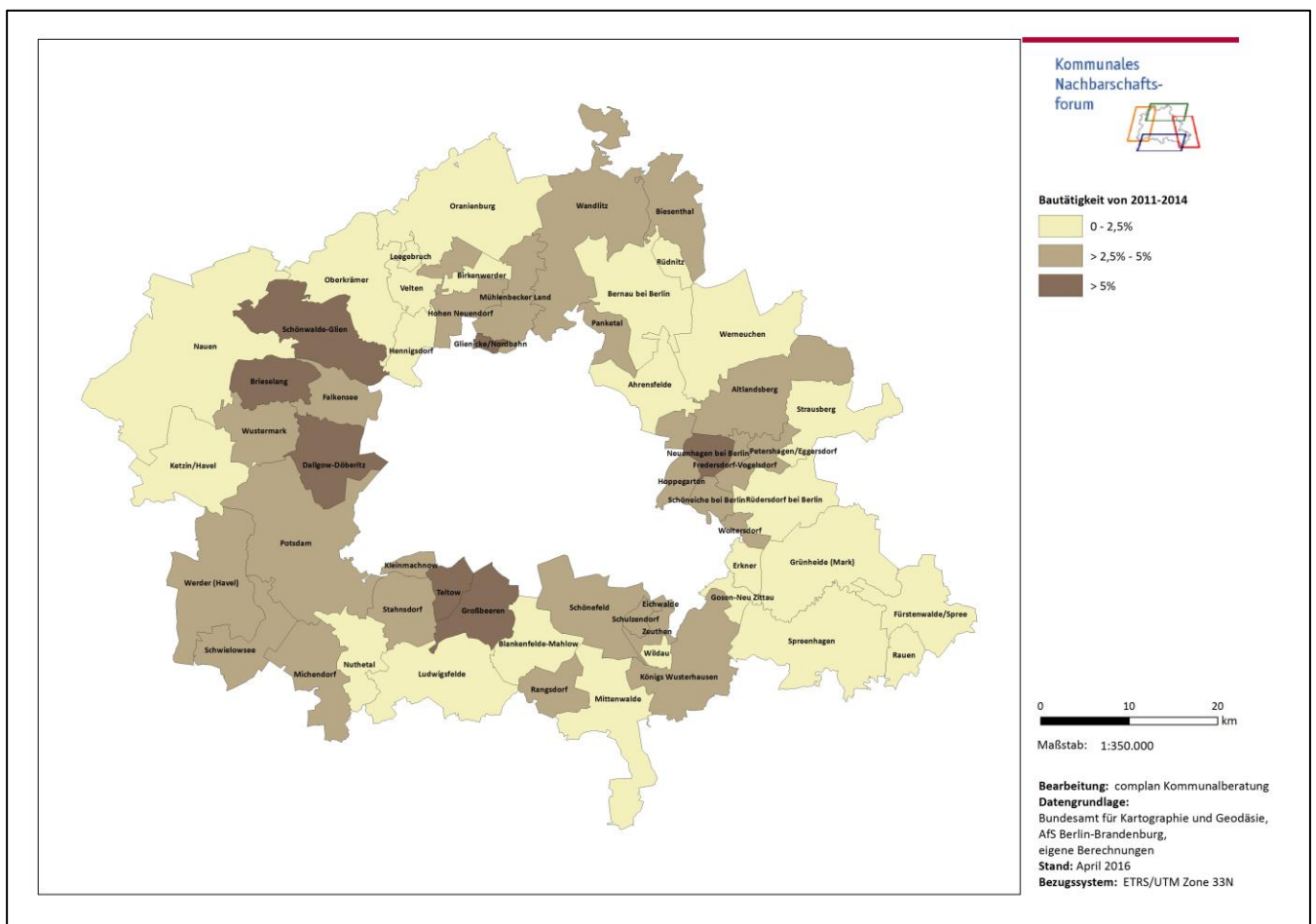
Die Bautätigkeit war in der AG West (+ 5,1 % bei EFH/ZFH, + 2,2 % bei MFH) und in der AG Süd (+ 4,9 % bei EFH/ZFH, + 1,8 % bei MFH) deutlich höher als in den anderen AGs. Hier spielt das Wachstum von Potsdam (+ 5,0 % bei EFH/ZFH, + 2,6 % bei MFH) allerdings eine zentrale Rolle.

In der AG Nord (+ 4,0 % bei EFH/ZFH, + 2,5 % bei MFH) fällt der starke Anstieg bei der Bautätigkeit in Mehrfamilienhäusern auf, besonders stark in Glienicke/Nordbahn sowie in Hohen Neuendorf. In der AG Ost verlief die Entwicklung deutlich schwächer (+ 3,6 % bei EFH/ZFH, + 0,9 % bei MFH), mit teils erheblichen Unterschieden zwischen den Städten und Gemeinden.

Diese Entwicklung bestätigt sich bei den Landkreisen und Regionalen Planungsgemeinschaften. Die Landeshauptstadt Potsdam sowie die Landkreise Havelland und Potsdam-Mittelmark verzeichnen für den berlinnahen Raum im Zeitraum 2011 bis 2014 Zuwächse von mehr als 5 % bei EFH/ZFH bzw. von mehr als 2 % bei MFH (nur LHP Potsdam und LK Havelland). In Teltow-Fläming liegt die Entwicklung eher im Durchschnitt.

Die Bautätigkeit in den Zentren im Untersuchungsraum (Mittelzentren und Oberzentrum Potsdam) lag vor allem bei den EFH/ZFH über dem Durchschnitt für den Untersuchungsraum (+ 5,1 % ggü. 4,4 %). Hingegen war der Zuwachs bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit rd. 1,5 % unterdurchschnittlich.

Abbildung 8: Entwicklung der Bautätigkeit von 2011 - 2014



Wie bei der Einwohnerentwicklung zeigen sich auch hier teilweise erhebliche Unterschiede zwischen einigen berlinnahen Zentren mit starken Zuwächsen (z. B. Teltow + 10,4 % bei EFH/ZFH, Schönefeld + 6,7 % bei EFH/ZFH oder Neuenhagen bei Berlin + 6,3 % bei MFH) und Standorten, die nicht unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze liegen (Fürstenwalde/Spree und Nauen jeweils + 2,0 % bei EFH/ZFH).

Bei den Städten und Gemeinden, die ganz oder teilweise im Gestaltungsraum Siedlung liegen, sind mit Zuwächsen von 4,8 % bei EFH/ZFH und 1,8 % bei MFH leicht überdurchschnittliche Werte bei der Bautätigkeit aufzuweisen. Die Städte und Gemeinden außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung verzeichnen durchweg schwächere Zuwächse, vor allem im Bereich der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind starke Zuwächse für Schönwalde-Glien (+ 5,9 %), Mühlenbecker Land (+ 5,3 %), Schwielowsee (+ 4,8 %) und Wandlitz (+ 4,6 %) zu verzeichnen.

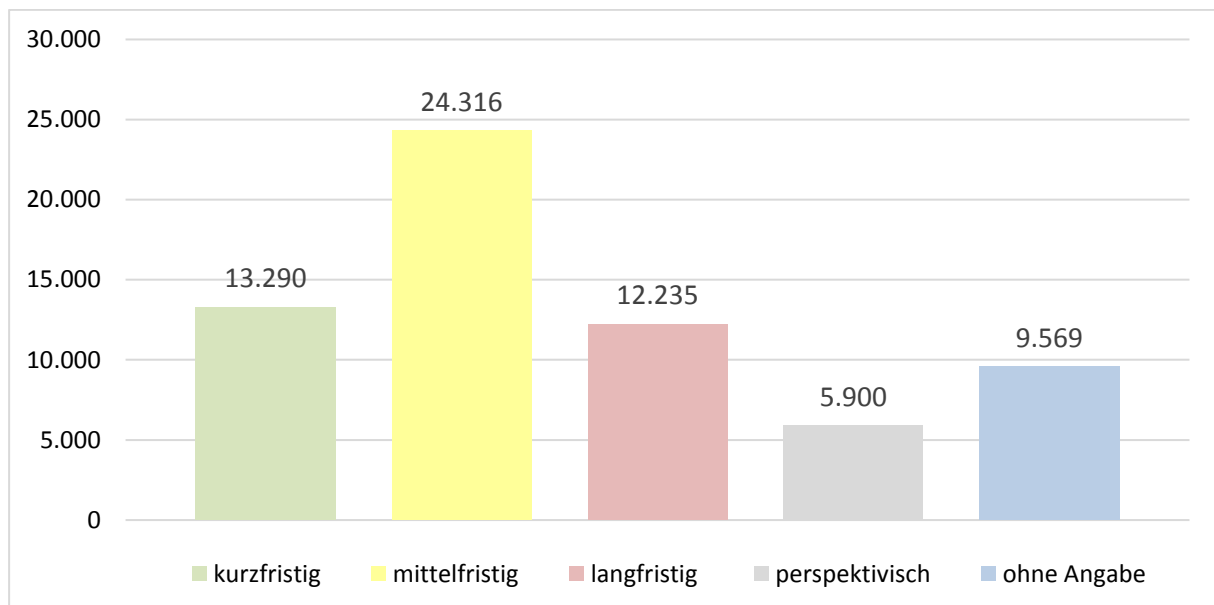
4.3 Potenziale auf Neubauf Flächen mit mehr als 25 Wohneinheiten

Gesamtbilanzierung

Die 57 Kommunen des Untersuchungsraumes verfügen über ein Wohnungsbaupotenzial von 65.310 WE. Von diesen Potenzialen liegen 89 % innerhalb der in den Flächennutzungsplänen dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen und 11 % außerhalb dieser.

Betrachtet man die Realisierbarkeit der Flächenpotenziale, dann sind etwa 58 % der Potenziale kurz- (bis 2018) und mittelfristig (bis 2022) verfügbar. Knapp 28 % der Potenziale sind langfristig bis perspektivisch verfügbar. Zu den perspektivischen Flächen wurden Wohneinheiten mit unklarem Realisierungszeitraum gezählt. Bei ca. 14 % der Flächen kann keine Aussage zur Umsetzbarkeit getroffen werden, da eine Einschätzung seitens der Kommunen nicht möglich war.

Abbildung 9: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale im Untersuchungsraum

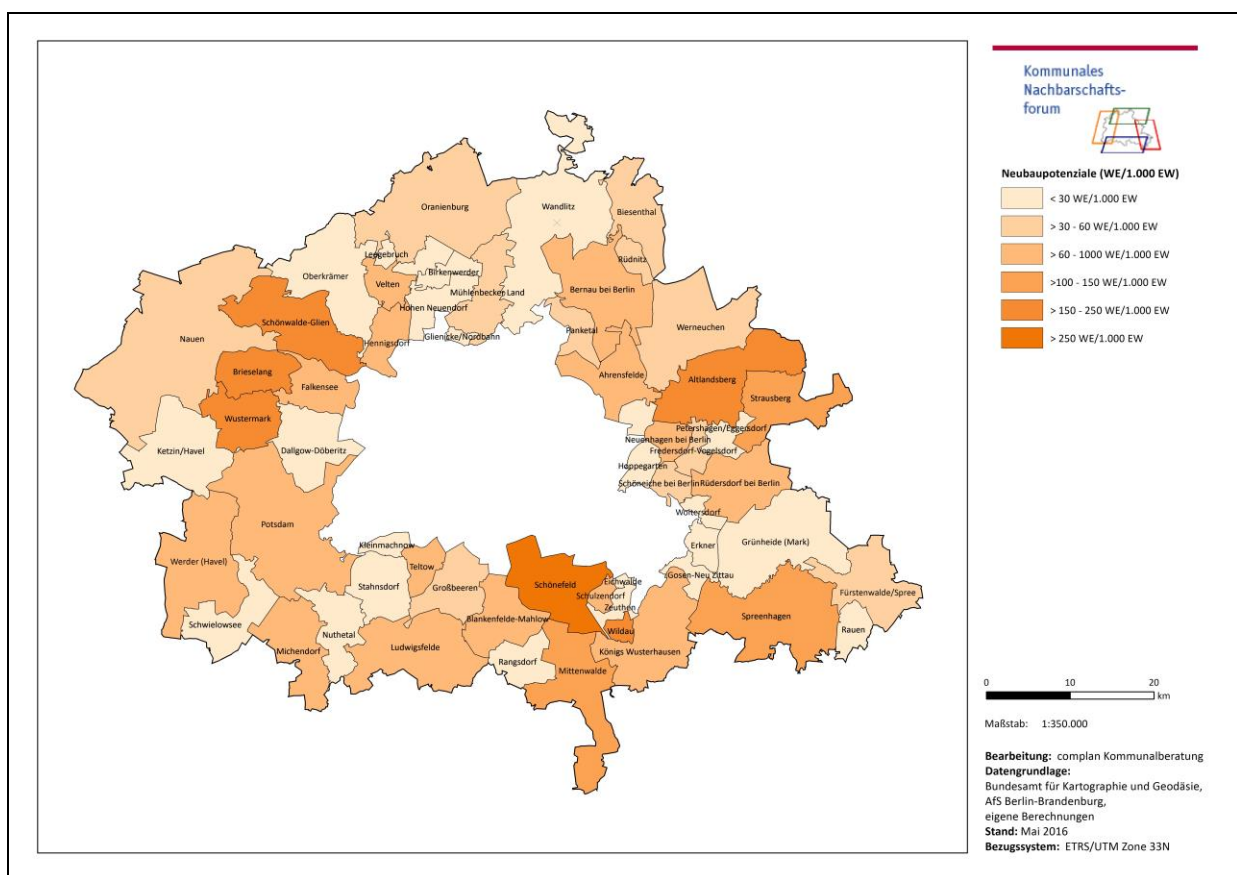


Geht es um die Mobilisierbarkeit von Flächenpotenzialen, dann spielen die Eigentumsverhältnisse eine wichtige Rolle. 63 % der Potenziale auf Neubauf Flächen sind in privater Hand. Etwa 9 % der Potenziale liegen auf Flächen, die sich in kommunaler Hand befinden, ca. 7 % befinden sich sowohl in kommunaler als auch privater Hand und zu etwa 15 % der Flächen können bzw. werden keine Aussagen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse getroffen.

Kommunale Betrachtung

Um die Werte der Kommunen vergleichbar zu machen, werden die Wohnungsbaupotenziale der Neubauf Flächen auf 1.000 Einwohner berechnet. Für den Untersuchungsraum insgesamt ergibt sich ein Wert von 65 WE/1.000 EW. Kommunen mit einer hohen baulichen Dichte (Glienicke/Nordbahn, Erkner) und Kommunen, die in den letzten Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs erfahren haben (u.a. Dallgow-Döberitz, Teltow) weisen zum Teil deutlich niedrigere Werte auf als im Durchschnitt der Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum. Aber auch Kommunen, die außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegen und deren Entwicklung vor allem im Bestand erfolgen soll, weisen weniger Potenziale auf Neubauf Flächen aus. Große Potenziale auf Neubauf Flächen sind in einigen Mittelzentren (z.B. Falkensee, Strausberg, Wildau) sowie in Potsdam vorhanden, aber auch in Kommunen, die noch große Flächen zur Entwicklung von Wohnraum zur Verfügung haben.

Abbildung 10: Neubaupotenziale in WE/1.000 EW



Teilräumliche Betrachtung

In der AG Nord liegen die Potenziale auf Neubauf Flächen absolut (8.083 WE) und gemessen an 1.000 Einwohnern (37 WE/1.000 EW) deutlich unter denen der anderen AGs des Kommunalen Nachbarschaftsforums. Die AG Ost verfügt über Neubaupotenziale von 11.930 WE (58 WE/1.000 EW)¹⁵. In der AG Süd sind Potenziale von 32.392 WE auf Neubauf Flächen verfügbar (78 WE/1.000 EW) und in der AG West liegt das Potenzial bei 27.360 WE (81 WE/1.000 EW). Betrachtet man die AG Süd und AG West jeweils ohne Potsdam, welches über Neubaupotenziale von 13.577 WE (83 WE/1.000 EW) verfügt, dann verringern sich die Potenziale gemessen an 1.000 Einwohnern in der AG Süd auf 74 WE/1.000 EW und in der AG West auf 79 WE/1.000 EW.

¹⁵ Ahrensfelde liegt sowohl in der AG Nord als auch in der AG Ost.

Tabelle 10: Neubaupotenziale der vier Arbeitsgemeinschaften

Neubaufflächen		
	abs.	WE/1.000 EW
AG Nord	8.083	37
AG Ost	11.930	58
AG Süd	32.392	78
AG West	27.360	81
Untersuchungsraum	65.310	65

Ein differenzierteres Bild ergibt sich bei der Betrachtung des anteiligen Untersuchungsraumes in den Landkreisen. Die Landeshauptstadt Potsdam, die Landkreise Havelland, Märkisch-Oderland und Dahme-Spreewald verfügen sowohl absolut als auch in Bezug auf 1.000 Einwohner über die größten Wohnungsbaupotenziale auf Neubaufflächen. Geringere Potenziale weisen die Landkreise Barnim, Oberhavel, Oder-Spree, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming aus.

Tabelle 11: Neubaupotenziale in den Landkreisen (anteilig Untersuchungsraum)

Neubaufflächen		
Landkreise	abs.	WE/1.000 EW
Barnim	5.209	49
Dahme-Spreewald	10.854	117
Havelland	9.605	93
Märkisch-Oderland	8.472	76
Oberhavel	5.226	33
Oder-Spree	2.580	33
Potsdam-Mittelmark	5.333	46
Potsdam	13.577	83
Teltow-Fläming	4.454	64
Untersuchungsraum	65.310	65

In den Mittel- und Oberzentren leben 54 % der Bevölkerung des Untersuchungsraumes. Der Anteil an den Potenzialen auf Neubaufflächen ist mit 66 % deutlich höher und zeigt, dass sich ein Großteil der Potenziale in den Mittelzentren konzentriert. Unter diesen Kommunen weisen Schönefeld (339 WE/1.000 EW), Strausberg (128 WE/1.000 EW) und Wildau (160 WE/1.000 EW)¹⁶ relativ betrachtet besonders hohe Potenziale auf.

Die raumordnerischen Festlegungen zur Siedlungsentwicklung im LEP B-B, welche den Gemeinden der Achsenzwischenräume nicht unbegrenzt Potenzial für Neubauvorhaben zugestehen, spiegeln sich auch bei den ermittelten Potenzialen wider. Etwa 84 % der Neubaupotenziale (55.086 WE) befinden sich in den Kommunen, die teilweise oder vollständig im Gestaltungsraum Siedlung liegen. Potenziale für 10.224 WE sind in den 21 Kommunen, die sich im Achsenzwischenraum befinden, als Wohnungsbaupotenzial auf Neubaufflächen vorhanden. Nach Prüfung der Einzelflächen durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung, werden 1.674 WE auf etwas über 20 Einzelflächen als nicht vereinbar mit den Zielen der Raumordnung bewertet und können somit in dem Wohnungsbaupotenzial nicht berücksichtigt werden.

¹⁶ Werte aus der Bearbeitung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenumfeld übernommen.

4.4 Verdichtungspotenziale im Bestand

Gesamtbilanzierung

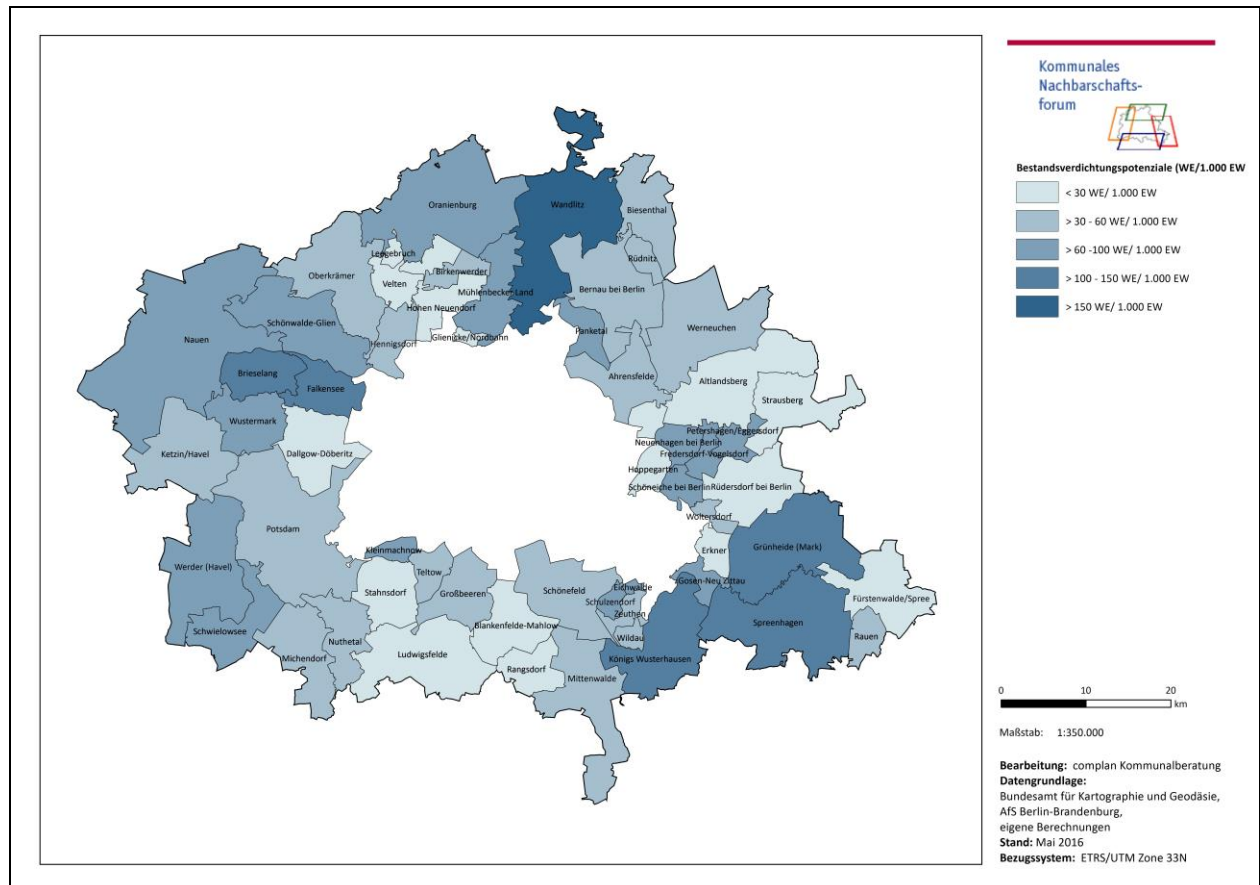
Die 57 Kommunen des Untersuchungsraumes verfügen über Bestandsverdichtungspotenziale von 56.421 WE. Dies entspricht 56 WE/1.000 EW und liegt damit unter den Potenzialen auf Neubauf lächen. In der Methodik zur Ermittlung der Bestandsverdichtungspotenziale wurden keine Abschläge vorgenommen, welche bei der Mobilisierung und Entwicklung der Potenziale im Bestand als Hemmnisse (Eigentumsverhältnisse, ungeklärte Besitzverhältnisse etc.) auftreten können. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle ermittelten Bestandsverdichtungspotenziale umgesetzt werden.

Die Mobilisierungsfähigkeit der Potenziale im Bestand ist nur schwer zu ermitteln. Hier kann auf Basis der bisherigen Entwicklung der Bautätigkeit (2011-2014) von jährlich 2.500 bis max. 3.000 Wohnungen ausgegangen werden, die im Untersuchungsraum in Bestandsgebieten fertiggestellt werden. Bei gleichbleibender Dynamik wie in den Jahren von 2011 – 2014 reichen die ermittelten Bestandsverdichtungspotenziale für etwa 21 Jahre. Hierbei bleibt jedoch der unterschiedliche Bedarf an Wohnraum in den 57 Kommunen des Untersuchungsraumes unberücksichtigt.

Kommunale Betrachtung

Die höchsten Nachverdichtungspotenziale wurden in den Kommunen Wandlitz (221 WE/1.000 EW), Königs Wusterhausen (109 WE/1.000 EW) und Brieselang (133 WE/1.000 EW) ermittelt. Gemessen an den absoluten Werten sind Wandlitz, Potsdam, Falkensee, Königs Wusterhausen und Oranienburg die Kommunen mit den höchsten Nachverdichtungspotenzialen.

Abbildung 11: Bestandsverdichtungspotenziale in WE/1.000 EW



In diesen fünf Kommunen konzentrieren sich 41 % (23.200 WE) der ermittelten Nachverdichtungspotenziale des Untersuchungsraumes. Geringe Verdichtungspotenziale sind z.B. in Dallgow-Döberitz (100 WE), Erkner (146 WE) und Altlandsberg (193 WE) ermittelt worden.

Teilräumliche Betrachtung

In der AG Nord stehen 14.531 WE als Bestandsverdichtungspotenzial zur Verfügung. Dies entspricht 67 WE je 1.000 Einwohner und bedeutet neben der AG West (56 WE/1.000 EW) den höchsten Wert der vier AGs. Die AG West, ohne Potsdam, verfügt über Nachverdichtungspotenziale von 12.189 WE. Für die AG Süd (ohne Potsdam) wurden Nachverdichtungspotenziale von 12.953 WE ermittelt. Für Potsdam werden 6.915 WE als Potenziale im Bestand bilanziert. Bei der AG Ost sind es 10.327 WE (51 WE/1.000 EW).

Tabelle 12: Bestandsverdichtungspotenziale der vier Arbeitsgemeinschaften

Bestandsverdichtung		
	abs.	WE/1.000 EW
AG Nord	14.531	67
AG Ost	10.327	51
AG Süd	19.868	48
AG West	19.104	56
Untersuchungsraum	56.421	56

Bei den Landkreisen weisen LK Barnim (84 WE/1.000 EW), LK Dahme-Spreewald (75 WE/1.000 EW) und LK Havelland (86 WE/1.000 EW) die relativ höchsten Nachverdichtungspotenziale auf. Auch die absoluten Zahlen gehören zu den höchsten im Untersuchungsraum. Geringere Potenziale stehen in Teltow-Fläming, Oberhavel und Märkisch-Oderland zur Verfügung. Da der Landkreis Oberhavel zu den bevölkerungsreichsten Landkreisen zählt, ergeben die hohen 7.278 WE im Bestand einen recht geringen Wert von 46 WE/1.000 EW.

Tabelle 13: Bestandsverdichtungspotenziale in den Landkreisen (anteilig Untersuchungsraum)

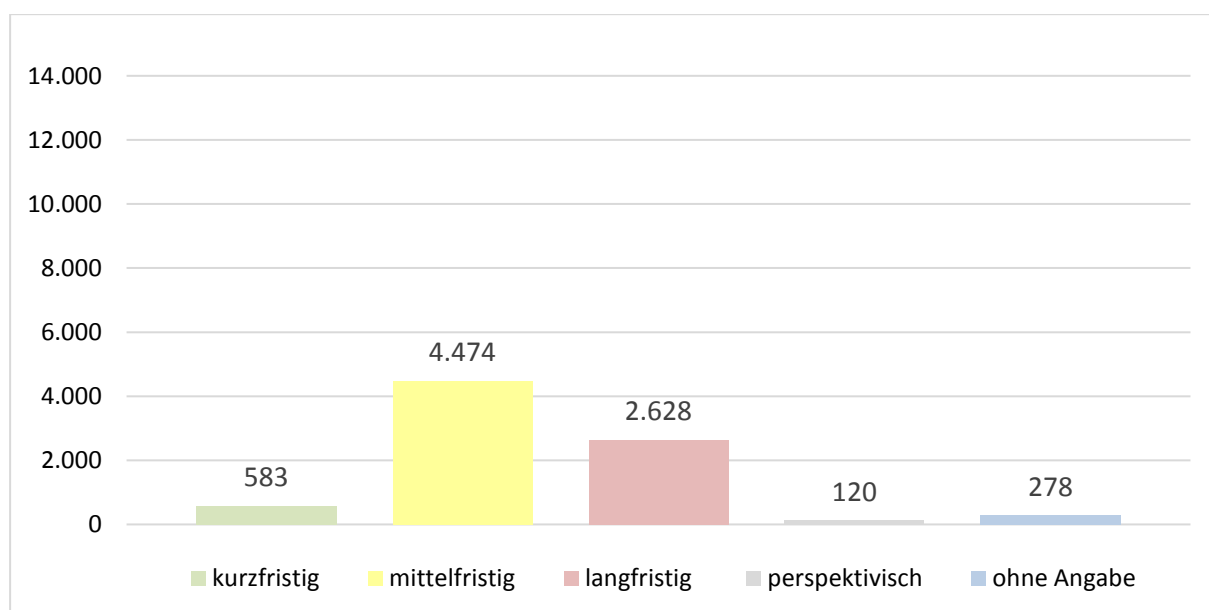
Bestandsverdichtung		
Landkreise	absolut	WE/1.000 EW
Barnim	8.922	84
Dahme-Spreewald	6.898	75
Havelland	8.840	86
Märkisch-Oderland	5.811	52
Oberhavel	7.278	46
Oder-Spree	4.022	51
Potsdam-Mittelmark	6.338	55
Potsdam	6.915	42
Teltow-Fläming	1.397	20
Untersuchungsraum	56.421	56

4.5 Teilräumliche Betrachtung

AG Nord

Die Kommunen der AG Nord verfügen in der Summe über 22.422 WE. Davon entfallen etwa 8.000 WE auf Neubaupotenziale. Diese verteilen sich zu 54 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 46 % auf Mehrfamilienhäuser. Kurz- bis Mittelfristig¹⁷ realisierbar sind 63 % der Neubaupotenziale und langfristig (bis 2017) stehen 33 % der Potenziale zur Verfügung. In privater Hand befinden sich 42 % der Flächen und etwa 20 % entfallen auf kommunale bzw. kommunale/private Flächen. Zu den Eigentumsverhältnissen von 2.635 WE Neubaupotenzialen in Bernau bei Berlin können keine Angaben gemacht werden. 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 168 WE.

Abbildung 12: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale der AG Nord



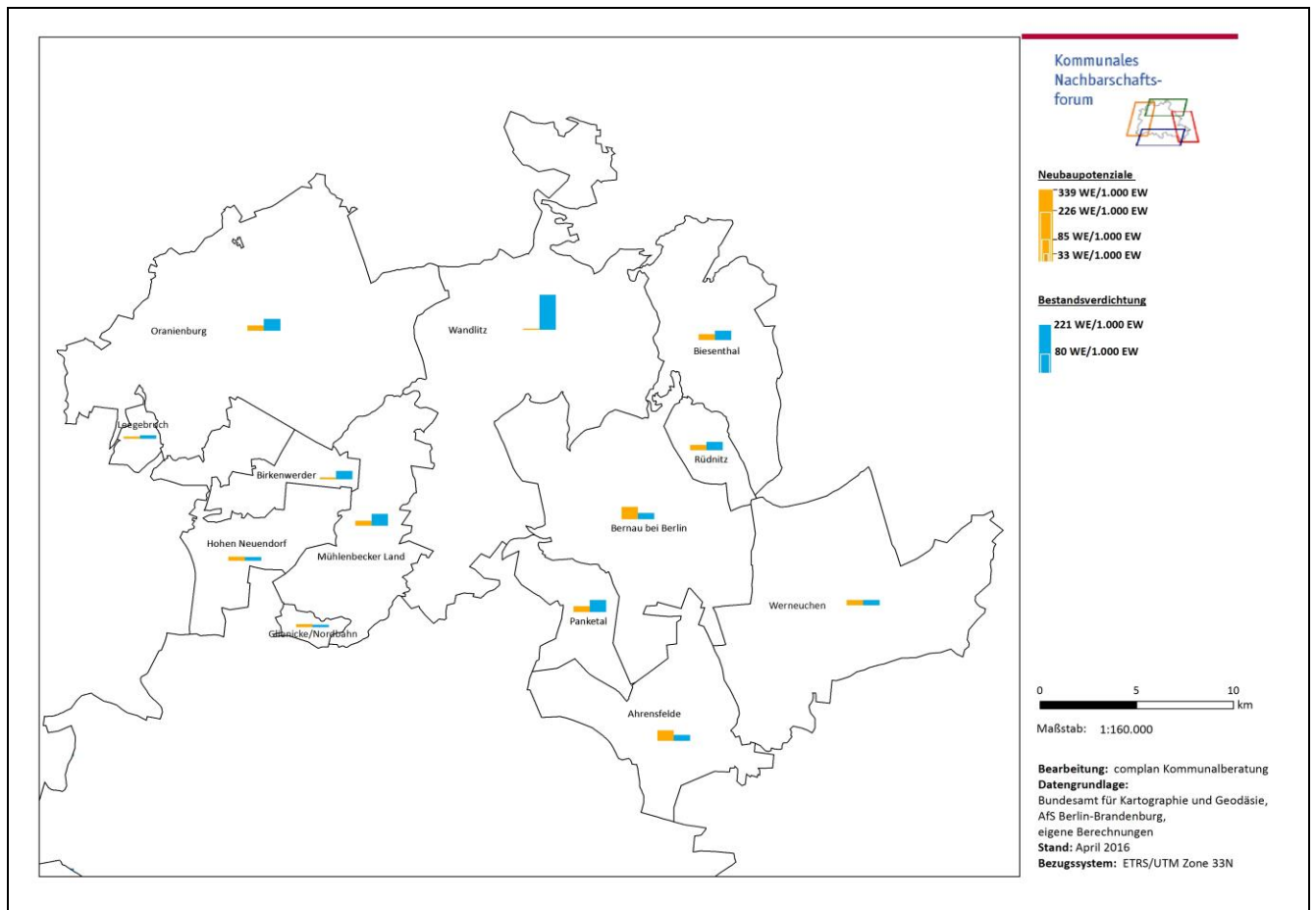
Bei Betrachtung der einzelnen Kommunen hinsichtlich ihrer Potenziale auf Neubauf Flächen verfügen vor allem Bernau bei Berlin (2.855 WE) und Oranienburg (1.387 WE) über Flächen, die zu 50 % kurz- bis mittelfristig bebaut werden können. Die andere Hälfte dieser Potenziale ist jedoch erst im Zeitraum nach 2022 realisierbar.

Die sieben der 13 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 65 % der Wohnungsbaupotenziale. Die Kommunen in den Achsenzwischenräumen legen, wie im LEP B-B vorgesehen, ihren Fokus auf die Nachverdichtung und verfügen etwa über die Hälfte der Bestandsverdichtungspotenziale in der AG Nord (6.736 WE). Von den 14.531 WE, die in den Kommunen der AG Nord als Verdichtungspotenzial ermittelt wurden, liegen über ein Drittel in Wandlitz (4.785 WE), welches mit 221 WE/1.000 sowohl in der AG Nord als auch im Untersuchungsraum insgesamt das höchste Verdichtungspotenzial pro 1.000 Einwohner aufweist. Im Vergleich zum gesamten Untersuchungsraum liegen die ermittelten Potenziale der Kommunen der AG Nord (105 WE/1.000 EW) unter dem

¹⁷ Kurzfristig bis 2018 und mittelfristig bis 2022.

Durchschnitt des Untersuchungsraumes (122 WE/1.000 EW). In der AG Nord liegt der Schwerpunkt des zukünftigen Wohnungsbaus in der Nachverdichtung (rd. zwei Drittel der Gesamtpotenziale).

Abbildung 13: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Nord

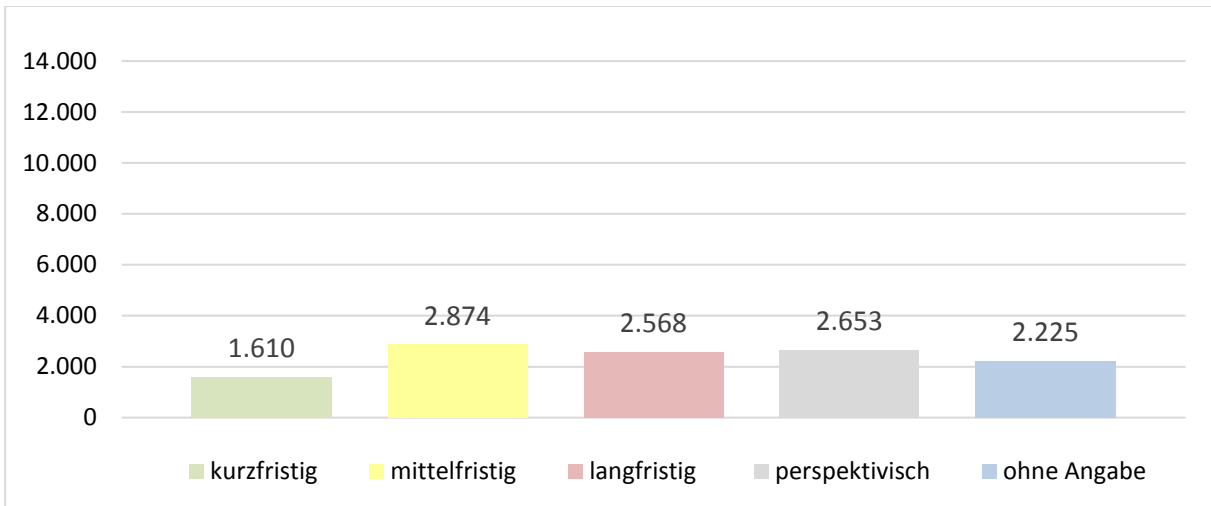


AG Ost

In den 16 Kommunen der AG Ost wurden Wohnungsbaupotenziale von 22.257 WE ermittelt. Davon liegen 11.930 WE auf Neubauf Flächen, von denen 61 % für Ein- und Zweifamilienhäuser und 39 % für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. 4.484 WE (38 %) sind laut Angaben der Kommunen kurz- bis mittelfristig, 2.568 langfristig (21 %) und 2.653 perspektivisch (22 %) umsetzbar. Zu rd. 2.225 potenziellen Wohneinheiten (19 %) wurden durch die Kommunen keine Aussagen zur Umsetzbarkeit getroffen.

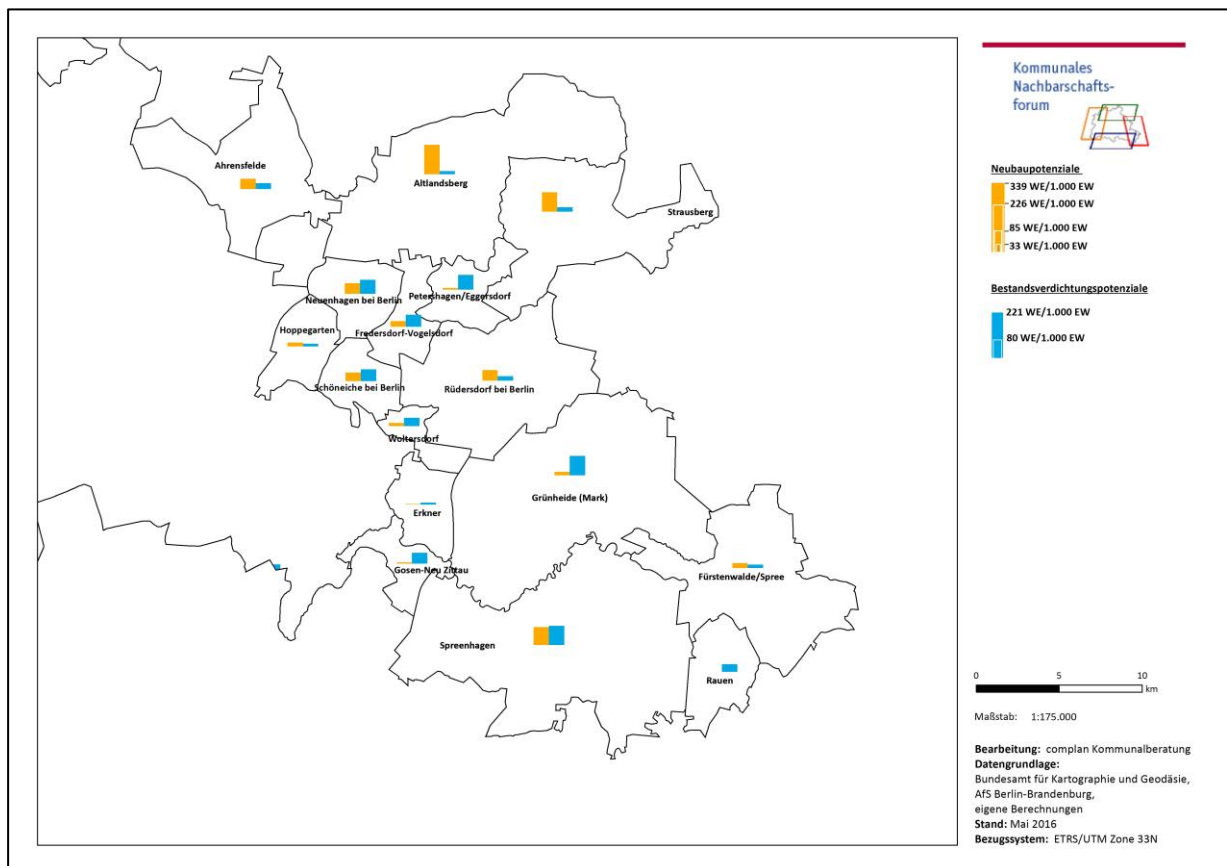
2.607 WE der ausgewiesenen Potenziale befinden sich auf Konversionsflächen. Hier bietet der Standort der Barnim Kaserne in Strausberg knapp 1.350 potenzielle Wohneinheiten. Etwa zwei Drittel bzw. 7.593 WE liegen auf Flächen, die in Privatbesitz sind. 15 % der Wohnungsbaupotenziale auf Neubauf Flächen befinden sich auf kommunalen Flächen bzw. Flächen, die sowohl in kommunaler als auch privater Hand sind. Nur 345 WE (3 %) entfallen auf kommunale Flächen, die kurz- bis mittelfristig Wohnungsbaupotenziale zur Verfügung stellen können.

Abbildung 14: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale der AG Ost



Die Stadt Strausberg stellt etwa 30 % der Wohnungsbaupotenziale auf Neubaupotenzialen in der AG Ost und verfügt mit 3.326 potenziellen Wohneinheiten über überdurchschnittlich viele Wohneinheiten (128 WE/1.000 EW). Auch in Altlandsberg (1.755 WE) und Rüdersdorf (1.056 WE) wurden große Potenziale auf Neubaupotenzialen ermittelt. Auf die sieben von 16 Kommunen, die ganz oder teilweise im Gestaltungsraum Siedlung liegen, entfallen 55 % (6.567 WE) der Neubaupotenziale. Die 10.237 WE, die für die Nachverdichtung ermittelt wurden, liegen etwa zur Hälfte in den Kommunen der Achsenzwischenräume, die nicht im Gestaltungsraum Siedlung liegen

Abbildung 15: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Ost

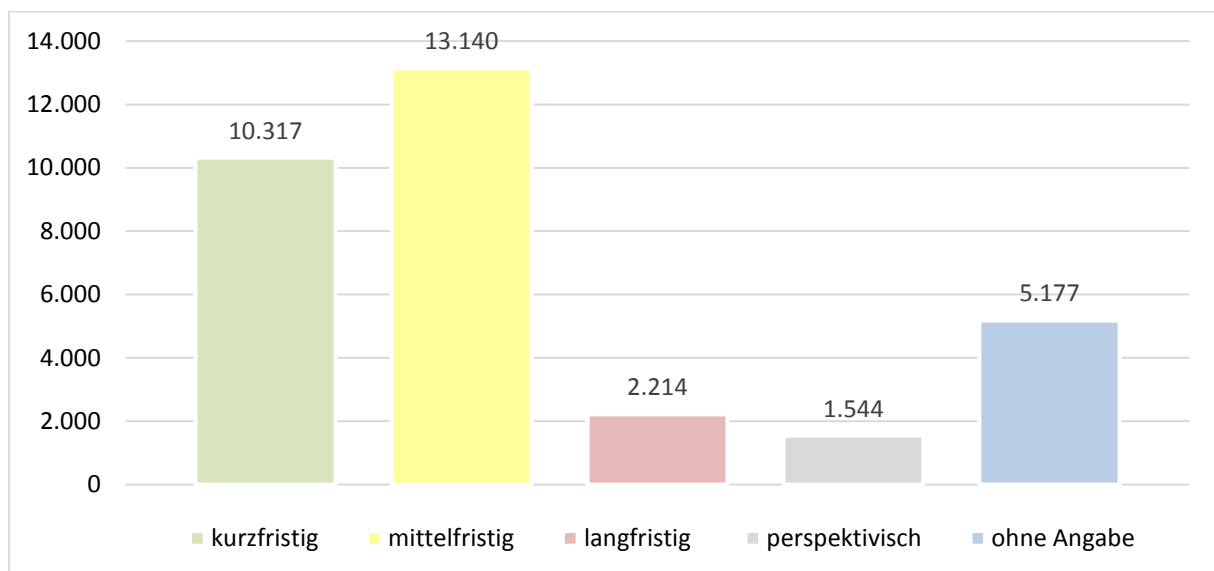


Die Gemeinden Spreenhagen (127 WE/1.000 EW) und Grünheide (Mark) (129 WE/1.000 EW) haben hier relativ betrachtet die höchsten Verdichtungspotenziale in der AG Ost. Der Fokus des zukünftigen Wohnungsbaus in der AG Ost liegt bei den Neubaupotenzialflächen (54 % an den Gesamtpotenzialen). Nach Prüfung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg auf Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, sind 1.282 ermittelte Wohneinheiten nicht als Wohnungsbaupotenziale einzustufen (ca. 11 %). Vor allem in Altlandsberg (-940 WE) und Fürstenwalde/Spree (-342 WE) reduzieren sich die Potenziale erheblich.

AG Süd

Die AG Süd verfügt mit 18.815 WE auf Neubaupotenzialflächen über die zahlenmäßig größten Wohnungsbaupotenziale der vier AGs. Zählt man die 13.577 WE der Landeshauptstadt Potsdam hinzu, die sowohl der AG Süd als auch der AG West angehört, stehen 32.392 WE zur Verfügung. 33 % (10.680 WE) dieser Potenziale entfallen auf EFH/ZFH und 67 % (21.712 WE) auf MFH. Allein in Potsdam sind in Zukunft 11.385 WE in Mehrfamilienhäusern geplant (52 % der MFH in der AG Süd). Kurz- bis mittelfristig umsetzbar sind 75 % der ermittelten Potenziale (23.457 WE), während 7 % langfristig (bis 2027) und 5 % perspektivisch realisierbar sind. Zu 13 % der Potenziale auf Neubaupotenzialflächen wurden keine Angaben zum Umsetzungszeitraum getätigt.

Abbildung 16: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale der AG Süd



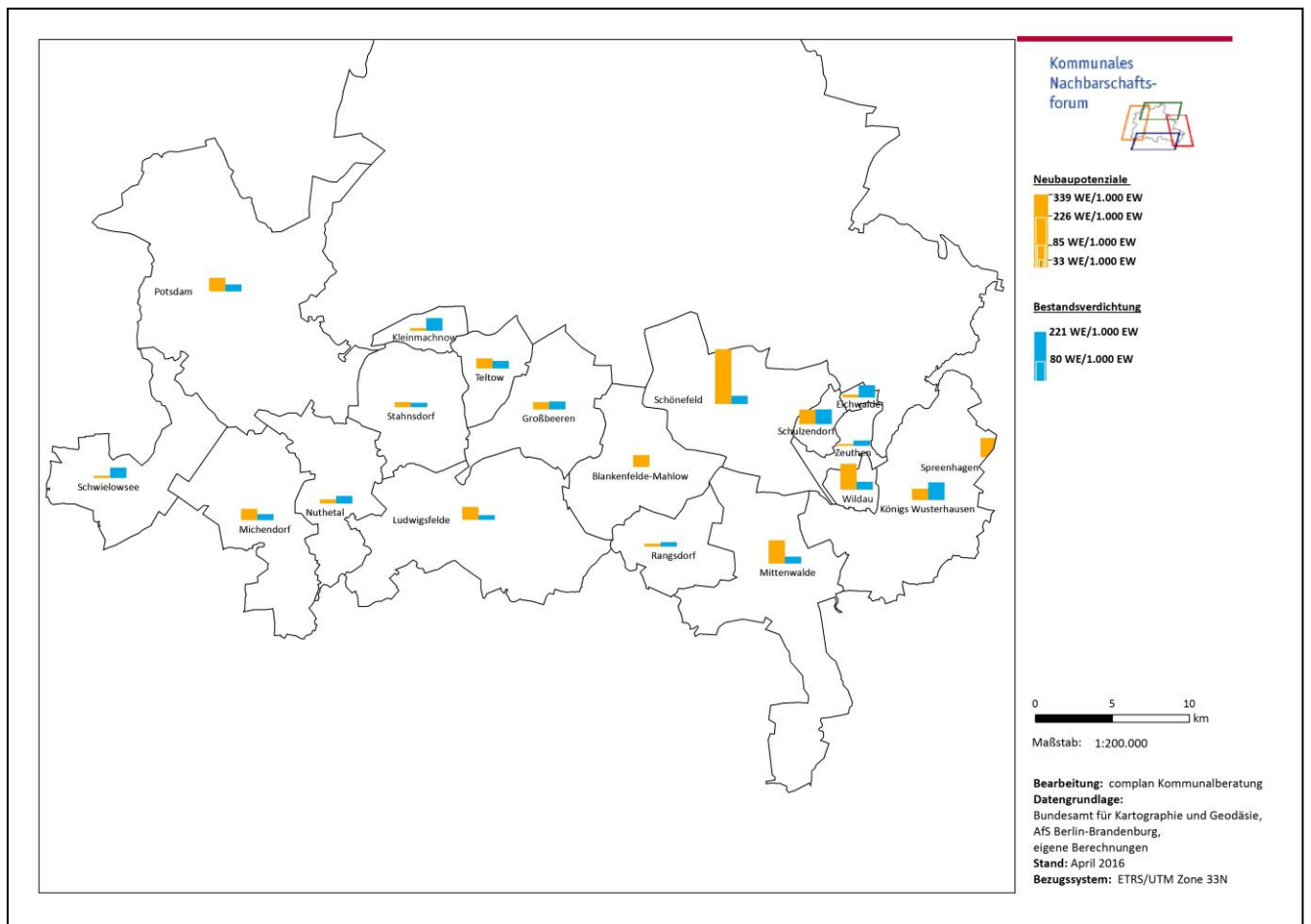
Von den 32.392 potenziellen WE auf Neubaupotenzialflächen liegen 21.078 (65 %) auf Flächen von privaten Personen oder Unternehmen. 3.397 WE können auf kommunalen Flächen entstehen und 2.823 WE können auf Flächen, die sowohl in kommunaler als auch privater Hand sind, entwickelt werden. Für kurz- und mittelfristig verfügbare Flächen, die sich in kommunaler Hand befinden, wurden Neubaupotenziale von 2.180 WE ermittelt (1.952 davon in Potsdam). Neben Potsdam mit 13.577 ermittelten Wohneinheiten, spielen Blankenfelde-Mahlow¹⁸ (1.920 WE), Königs Wusterhausen (2.386 WE), Ludwigfelde (1.979 WE) und Schönefeld (4.714 WE) eine entscheidende Rolle bei der Berechnung der Wohnungsbaupotenziale der AG Süd. Schönefeld verfügt mit 339 WE/1.000 EW über die meisten relativen Neubaupotenziale im Untersuchungsraum. 18 der 20 AG-Süd-Kommunen liegen in der Ge-

¹⁸ Ermittlung des Wertes durch JMP.

bietskulisse des Gestaltungsraums Siedlung, so dass eine differenzierte Betrachtung zwischen Achsenzwischenraumgemeinden und Gemeinden im Gestaltungsraum Siedlung entfällt. Im Oberzentrum Potsdam und in den fünf Mittelzentren in der AG Süd leben 65 % der Bewohner der AG; die Städte verfügen über 75 % der Neubau- und Nachverdichtungspotenziale.

Insgesamt wurden für die Gemeinden der AG Süd Nachverdichtungspotenziale von 19.868 WE ermittelt. Vor allem Potsdam (6.915 WE), Königs Wusterhausen (3.801 WE) und Kleinmachnow (1.596 WE) tragen einen Großteil zur Gesamtsumme bei. Der Fokus liegt in der AG Süd aber deutlich auf den Neubaupotenzialen (62 % an den Gesamtpotenzialen). Dies spiegelt sich auch in den 48 WE/1.000 EW bei den Nachverdichtungspotenzialen wider, welche unter dem ermittelten Durchschnitt des Untersuchungsraumes liegen.

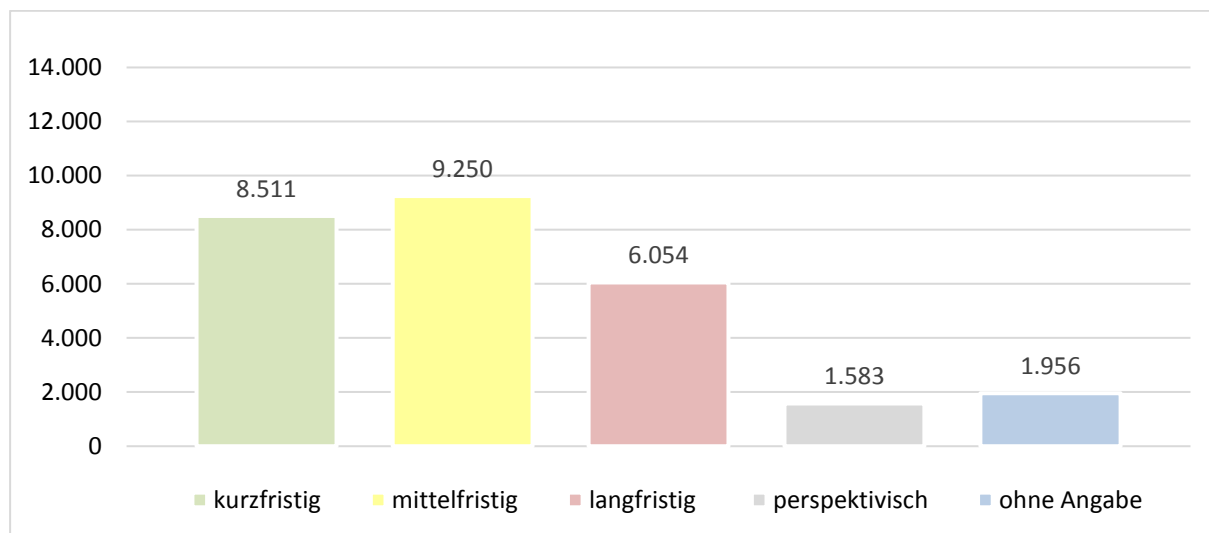
Abbildung 14: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Süd



AG West

In den Kommunen der AG West wurden 27.360 Wohnungsbaupotenziale auf Neubauf Flächen ermittelt (13.738 WE ohne Potsdam). Auf 33 % der Neubaupotenzialflächen ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. 67 % entfallen auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (18.420 WE). Bis 2022 (kurz- und mittelfristig) können 17.761 WE auf Neubauf Flächen entstehen, davon allein 12.471 in Potsdam. Etwa 7.637 WE sind bis 2027 (langfristig) oder darüber hinaus (perspektivisch) umsetzbar.

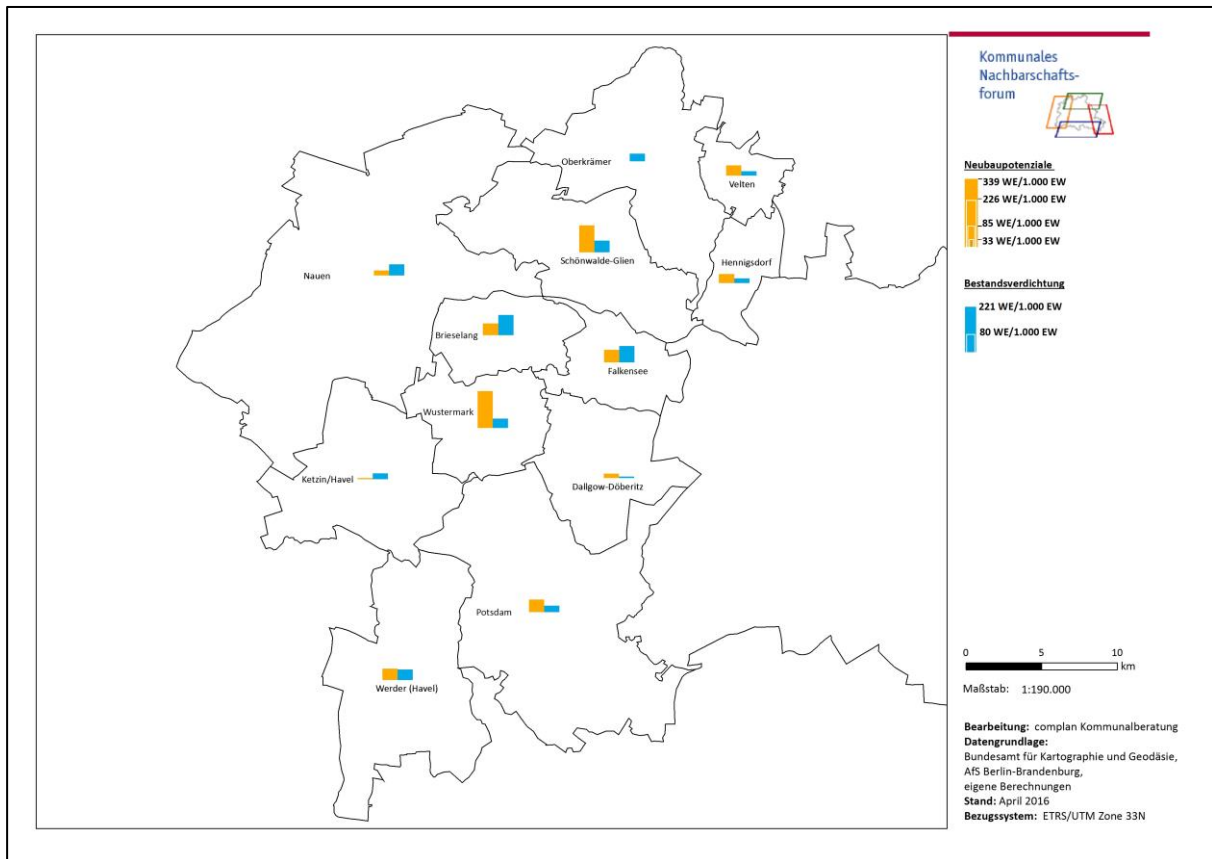
Abbildung 18: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale der AG West



Ähnlich wie in den anderen drei AGs ist ein Großteil der Neubaupotenziale in Privatbesitz (59 %). 12 % der Potenziale befinden sich auf Flächen, die in kommunaler Hand sind und 12 % auf Flächen, die in kommunaler und privater Hand sind. Auf den kommunalen Flächen können kurz- und mittelfristig 2.180 WE entstehen (1.952 davon in Potsdam). Potsdam stellt in der AG West mit 13.577 WE die meisten Potenziale auf Neubauf Flächen; Falkensee (3.570 WE), Schönwalde-Glien (1.619 WE) und Wustermark (2.043 WE) folgen. Die Gemeinden Wustermark (246 WE/1.000 EW) und Schönwalde-Glien (176 WE/1.000 EW) verfügen über die relativ höchsten Potenziale auf Neubauf Flächen.

Die AG West liegt mit 81 WE/1.000 EW auf Neubaupotenzialflächen an der Spitze der vier AGs. 78 % der Wohnungsbaupotenziale auf Neubauf Flächen liegen im Oberzentrum Potsdam und in den vier Mittelzentren, in denen 80 % der Bevölkerung der AG West leben. Die drei Kommunen in den Achsenzwischenräumen weisen bis auf Schönwalde-Glien, sowohl in der Bestandsverdichtung als auch bei den Neubaupotenzialen geringe Potenziale auf. Die ermittelten Nachverdichtungspotenziale für die AG West belaufen sich auf 19.104 WE - Falkensee und Potsdam haben hier zusammen einen Anteil von 60 %. Diese Potenziale machen 42 % von den Gesamtpotenzialen aus. Somit liegt der Fokus in der AG West weniger stark auf Neubauf Flächen als in der AG Ost und in der AG Süd. Die AG West verfügt mit 137 WE/1.000 EW über die höchsten relativen Potenziale im Untersuchungsraum.

Abbildung 19: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG West



4.6 Gemeinsame Betrachtung der Berliner Bezirke und des Untersuchungsraumes

Die Berliner Bezirke verfügen laut WoFis über 183.500 WE¹⁹ auf Neubauf Flächen. Zusätzlich dazu stehen etwa 88.000 WE zur Verfügung, welche durch Nachverdichtung errichtet werden können²⁰. In den Berliner Bezirken gibt es, wie im Untersuchungsraum, deutliche räumliche Unterschiede bei der Bereitstellung von Potenzialen. Die Bezirke Pankow (49.500 WE) und Treptow-Köpenick (41.000 WE) verfügen über ein Drittel der Berliner Wohnungsbaupotenziale. Gemessen an 1.000 Einwohnern liegen die Berliner Potenziale (76 WE/1.000 EW) deutlich unter den ermittelten Potenzialen im Untersuchungsraum (122 WE/1.000 EW).

Tabelle 14: Wohnungsbaupotenziale in den Berliner Bezirken

Bezirk	Zugehörigkeit zur AG im KNF	Neubaupotenziale abs.	Neubaupotenziale WE/1.000 EW	Nachverdichtung abs.	Nachverdichtung WE/1.000 EW
Mitte		21.000	63	0	0
Friedrichshain-Kreuzberg		12.000	44	0	0
Pankow	AG Nord	37.500	96	12.000	31
Charlottenburg-Wilmersdorf		9.500	33	1.000	3
Spandau	AG West	14.000	63	8.000	35
Steglitz-Zehlendorf	AG Süd	7.000	23	7.500	25
Tempelhof-Schöneberg	AG Süd	9.000	25	6.500	19
Neukölln	AG Süd	8.500	26	6.000	18
Treptow-Köpenick	AG Süd/AG Ost	23.000	96	18.000	72
Marzahn-Hellersdorf	AG Nord/AG Ost	7.500	30	13.500	53
Lichtenberg	AG Nord/AG Ost	18.500	69	8.500	32
Reinickendorf	AG Nord/AG West	14.000	54	7.000	28
Berlin gesamt		183.500	52	88.000	25

Während sich im Brandenburger Teil des Kommunalen Nachbarschaftsforums, also 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. Derzeit befinden sich in Berlin etwa 28.000 Wohnungen in der Realisierung oder kurz vor Realisierungsbeginn. Kurzfristig (bis 2018) sind weitere ca. 41.000 Wohnungen geplant. Mittelfristig (bis 2022) stehen 81.000 Wohneinheiten, langfristig (bis 2027) 19.000 Wohneinheiten und perspektivisch 14.000 Wohneinheiten zur Verfügung.

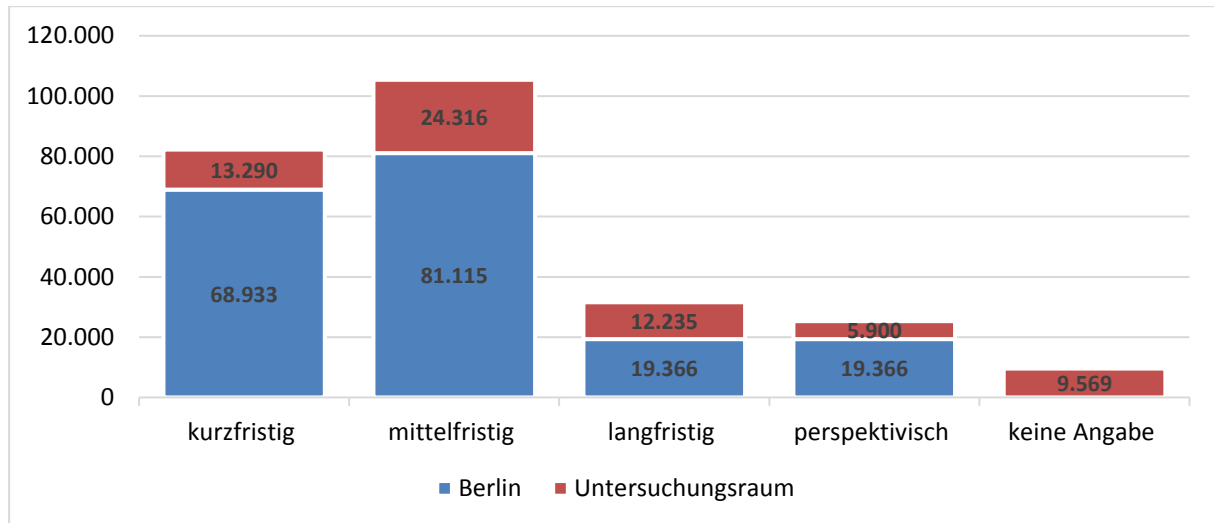
Die gemeinsame Betrachtung Berlins mit dem Untersuchungsraum zeigt, dass bei Neubaupotenzialen kurzfristig etwa 82.000 WE, mittelfristig 105.000 WE, langfristig 31.000 WE und perspektivisch 20.000 WE zur Verfügung stehen werden. Insgesamt stehen in Berlin und dem Untersuchungsraum rd.

¹⁹ Vorläufige Daten mit Stand März 2016.

²⁰ Daten aus STEP Wohnen mit Stand 12/2011 und eigene Berechnung für Stand 12/2015.

250.000 WE auf Neubaupotenzialflächen zur Verfügung (55 WE/1.000 EW). Die Summe der Nachverdichtungspotenziale in Berlin und dem Untersuchungsraum beträgt 144.000 WE (32 WE/1.000 EW). Somit stehen in Berlin und dem Untersuchungsraum 392.000 WE zur Verfügung (86 WE/1.000 EW).

Abbildung 20: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale in Berlin und dem Untersuchungsraum



Die Wohnungsnachfrage ist in Berlin nach wie vor sehr hoch. Auch in den kommenden Jahren werden vor allem die berlinnahen Städte und Gemeinden davon profitieren und Zuzüge aus Berlin verzeichnen. Davon geht auch die Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 aus.

Bevölkerungsprognosen erwarten bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs um bis zu 10 % in Berlin; vor allem in Pankow werden starke Zuwächse erwartet.²¹ Auch wenn die Bautätigkeit in Berlin deutlich zunimmt und die Zahl der Fertigstellungen für 2015 sich auf knapp 15.000 beläuft (Zuwachs um mehr als 50 % gegenüber 2014), reicht dies rein rechnerisch nicht aus, um für den jährlichen Bevölkerungszuwachs von rd. 50.000 Einwohnern ausreichend Wohnraum bereit zu stellen. Berlin strebt an, pro Jahr 20.000 neue Wohnungen fertigzustellen. Selbst wenn dieser Wert erreicht oder übertroffen wird, wird der Untersuchungsraum in den kommenden Jahren weiterhin eine wichtige Rolle bei der regionalen Wohnraumversorgung übernehmen.

Bei gemeinsamer Betrachtung der Neubaupotenziale im Untersuchungsraum und der Neubaupotenziale in den Berliner Bezirken, fällt auf, dass vor allem im östlichen und westlichen Untersuchungsraum zahlreiche Neubaupotenziale vorhanden sind. Gleichzeitig stehen in Berlin die meisten Potenziale vor allem im Nordosten zur Verfügung. Ein gegensätzliches Bild mit unterschiedlichen Schwerpunkten wird sichtbar.

Tabelle 15: 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	66	37	62
AG Ost	65	58	63
AG Süd	45	78	49
AG West	59	81	68

²¹ Vgl. Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 - 2030 (Januar 2016).

5. Zusammenfassende Bewertung

Die *zusammenfassende Bewertung* im Überblick:

- ≡ Für die Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum errechnet sich ein hohes Wohnungsbaupotenzial von insgesamt 121.700 WE (122 WE/1.000). Davon entfallen 54 % auf Neubauf Flächen und 46 % auf das Verdichtungspotenzial. Von den Neubauf Flächen ist nur ein geringer Anteil (2,5 % / 1.700 WE) nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
- ≡ Das ist ein beeindruckender Umfang und umfasst ein Viertel des insgesamt bestehenden Angebots an Wohneinheiten. Das Potenzial würde ausreichen, um über 30 Jahre lang die durchschnittliche Bautätigkeit der vergangenen vier Jahre zu realisieren.
- ≡ Zugleich sind große Unterschiede für die Teilräume festzustellen. Die Potenziale sind unterdurchschnittlich in der AG Ost und der AG Nord, während die Potenziale in der AG Süd und der AG West höher sind. Dies reflektiert auch die bisherige Entwicklung seit 2011.
- ≡ Ergänzend ist eine differenzierte qualitative Betrachtung und Bewertung erforderlich. Ein erheblicher Teil der Potenziale steht nur eingeschränkt zur Verfügung. Beispielsweise kann nur ein Fünftel der Neubauf Flächen kurzfristig d. h. bis 2018 realisiert werden, besonders gering ist dieser Anteil in der AG Nord und der AG Ost.
- ≡ Nur 9 % der Flächen sind im kommunalen Eigentum und nur knapp die Hälfte davon steht kurzfristig zur Verfügung. Davon entfällt ein großer Teil auf Potsdam. Die Einflussmöglichkeiten der Kommunen, auf die Neubautätigkeit Einfluss zu nehmen, ist somit gering.
- ≡ Nicht alle Kommunen sind in der Lage und willens, Neubauf Flächen zu mobilisieren. Dazu werden Genehmigungsprobleme und bestehende Schutzgebietsausweisungen genannt, ebenso geringe Planungs- und Steuerungskapazitäten und –kompetenzen in den Verwaltungen sowie Akzeptanzprobleme in der Kommunalpolitik. Nicht überall dort, wo Flächen zur Verfügung stehen, können und werden diese auch von den Kommunen mobilisiert.
- ≡ Wohnungsnachfrage und -angebot passen in vielen Teilräumen und Kommunen nicht zusammen. Nicht alle Neubaustandorte und Bestandsflächen verfügen über die gleichen guten Lage- und Standortqualitäten. Trotz prinzipiell hoher Wohnungsnachfrage können somit einzelne Standorte nicht realisiert werden. Zudem stimmen die geplanten Ausstattungsstandards, Wohnungsgrößen, Miet- und Kaufpreise etc. oft nicht mit der lokalen Nachfrage und den Marktmöglichkeiten überein.
- ≡ Insgesamt ist das tatsächlich verfügbare Wohnungsbaupotenzial somit geringer als die Ergebnisse vermuten lassen. Zugleich ist davon auszugehen, dass der Einwohnerzuwachs in den kommenden Jahren im Untersuchungsraum anhält – der Wohnungsbedarf bleibt also hoch.
- ≡ Teilräumlich betrachtet wird sich dies unterschiedlich auswirken. Die Wohnungsbaupotenziale in der AG Nord und der AG Ost sind gering. Auch wenn die Entwicklungsdynamik hier – wie bisher - schwächer bleibt als im Untersuchungsraum, kann die Neubautätigkeit ggf. nicht ausreichen, den zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken.
- ≡ Hingegen erscheint das Neubaupotenzial für das südliche und westliche Umland quantitativ betrachtet ausreichend hoch, um den erwarteten hohen Bedarf hier abzudecken. Damit würde sich die in den vergangenen Jahren bereits herausgebildete Zweiteilung *Starker Südwesten – Schwacher Nordosten* im Untersuchungsraum weiter verfestigen.

Tabelle 16: Übersicht Neubaupotenziale und Potenziale der Bestandsverdichtung

Ort	Einwohner (31.12.2014)	Neubaupotenziale		Bestandsverdichtung		Gesamt	
		abs.	WE/1.0000 EW	abs.	WE/1.0000 EW	Neubau + Bestand	WE/1.000 EW
Ahrensfelde	12.856	878	68	494	38	1.372	107
Altlandsberg	8.996	1.755	195	193	21	1.948	217
Bernau b. Berlin	36.547	2.855	78	1.423	39	4.278	117
Biesenthal	5.632	211	38	338	60	549	98
Birkenwerder	7.881	90	11	419	53	509	65
Blankenfelde-Mahlow	25.981	1.920	74		0	1.920	74
Brieselang	11.167	1.705	153	1.482	133	3.187	285
Dallgow-Döberitz	9.280	280	30	100	11	380	41
Eichwalde	6.421	105	16	488	76	593	92
Erkner	11.540	28	2	146	13	174	15
Falkensee	41.777	3.570	85	4.535	109	8.105	194
Fredersdorf-Vogelsdorf	12.879	487	38	1.027	80	1.514	118
Fürstenwalde (Spree)	31.236	1.069	34	705	23	1.774	57
Glienicke/Nordbahn	11.942	230	19	190	16	420	35
Gosen-Neu Zittau	2.970	25	8	214	72	239	80
Großbeeren	8.389	370	44	400	48	770	92
Grünheide (Mark)	8.165	190	23	1.056	129	1.246	153
Hennigsdorf	25.928	1.569	61	799	31	2.368	91
Hohen Neuendorf	25.239	620	25	600	24	1.220	48
Hoppegarten	17.002	440	26	325	19	765	45
Ketzin (Havel)	6.355	36	6	245	39	281	44
Kleinmachnow	20.562	305	15	1.596	78	1.901	92
Königs Wusterhausen	34.795	2.386	69	3.801	109	6.187	178
Leegebruch	6.567	92	14	151	23	243	37
Ludwigsfelde	24.408	1.979	81	697	29	2.676	110
Michendorf	12.128	855	70	458	38	1.313	108
Mittenwalde	8.774	1.242	142	380	43	1.622	187
Mühlenbecker Land	14.606	455	31	1.085	74	1.540	105
Nauen	16.761	550	33	1.256	75	1.806	108
Neuenhagen b. Berlin	17.435	1.229	70	1.624	93	2.853	164
Nuthetal	8.756	218	25	409	47	627	72
Oberkrämer	10.603	0	0	544	51	544	51
Oranienburg	42.894	1.387	32	3.164	74	4.551	106
Panketal	19.721	739	37	1.505	76	2.244	114
Petershagen/Eggersdorf	14.364	179	12	1.426	99	1.605	55
Potsdam	164.042	13.577	83	6.915	42	20.492	125
Rangsdorf	10.824	185	17	300	28	485	45
Rauen	1.979	0	0	100	51	100	51
Rüdersdorf b. berlin	15.188	1.056	70	438	29	1.494	98
Rüdnitz	1.967	65	33	104	53	169	86
Schönefeld	13.895	4.714	339	680	49	5.394	388
Schöneiche b. berlin	12.154	705	58	950	78	1.655	136
Schönwalde-Glien	9.202	1.619	176	710	77	2.329	253
Schulzendorf	7.706	700	91	710	92	1.410	183
Schwielowsee	10.223	130	13	651	64	781	76
Spreenhagen	3.226	385	119	409	127	794	246
Stahnsdorf	14.800	441	30	389	26	830	56
Strausberg	25.946	3.326	128	778	30	4.104	286
Teltow	24.609	1.558	63	1.155	47	2.713	110
Velten	11.718	783	67	326	28	1.109	95
Wandlitz	21.656	193	9	4.785	221	4.978	230
Werder (Havel)	24.347	1.826	75	1.680	69	3.506	144
Werneuchen	8.197	268	33	273	33	541	66
Wildau	9.945	1.592	160	488	49	2.080	209
Woltersdorf	8.053	178	22	442	55	620	77
Wustermark	8.308	1.845	222	512	62	2.357	284
Zeuthen	10.993	115	10	351	32	466	42
Gesamt	999.535	65.310	65	56.421	56	121.732	122
AG's Untersuchungsraum							
AG Nord	215.705	8.083	37	14.531	67	22.614	105
AG Ost	203.989	11.930	58	10.327	51	22.257	109
AG Süd	417.251	32.392	78	19.868	48	52.260	125
AG West	339.488	27.360	81	19.104	56	46.464	137
AG's mit Berliner Bezirken							
AG Nord	1.378.710	85.291	62	55.531	40	140.630	102
AG Ost	978.067	62.028	63	50.327	51	109.758	115
AG Süd	1.627.442	80.220	49	57.868	36	136.659	85
AG West	823.907	55.918	68	34.104	41	86.858	109
Berlin	3.562.166	183.537	52	88.000	25	271.537	77
Berlin + Untersuchungsraum	4.561.701	248.847	55	144.421	32	393.269	86

Quantitative Betrachtung: hohes Wohnungsbaupotenzial insgesamt

Für die 57 Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum errechnet sich ein Wohnungsbaupotenzial von insgesamt 121.732 WE (122 WE/1.000 EW). Davon entfallen etwa 54 % auf Wohneinheiten auf Neubauf Flächen (65.310 WE bzw. 65 WE/1.000 EW) und etwa 46 % auf das Verdichtungspotenzial (56.421 WE bzw. 56 WE/1.000 EW). Auch wenn die knapp 1.700 WE auf etwa 20 Einzelstandorten abgezogen werden, die von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar eingestuft werden, ist das Potenzial der Wohneinheiten auf Neubauf Flächen mit rd. 63.600 WE bzw. 64 WE/1.000 EW als hoch zu bewerten.

Das ist ein beeindruckender Umfang – z.B. umfasst dies ein Viertel des insgesamt bestehenden Angebots an Wohneinheiten im Untersuchungsraum von knapp 493.000 (Ende 2014). Zugleich würde das vorhandene Potenzial ausreichen, um über 30 Jahre lang die durchschnittliche Bautätigkeit der vergangenen vier Jahre (knapp 3.900 WE p.a.) zu realisieren.

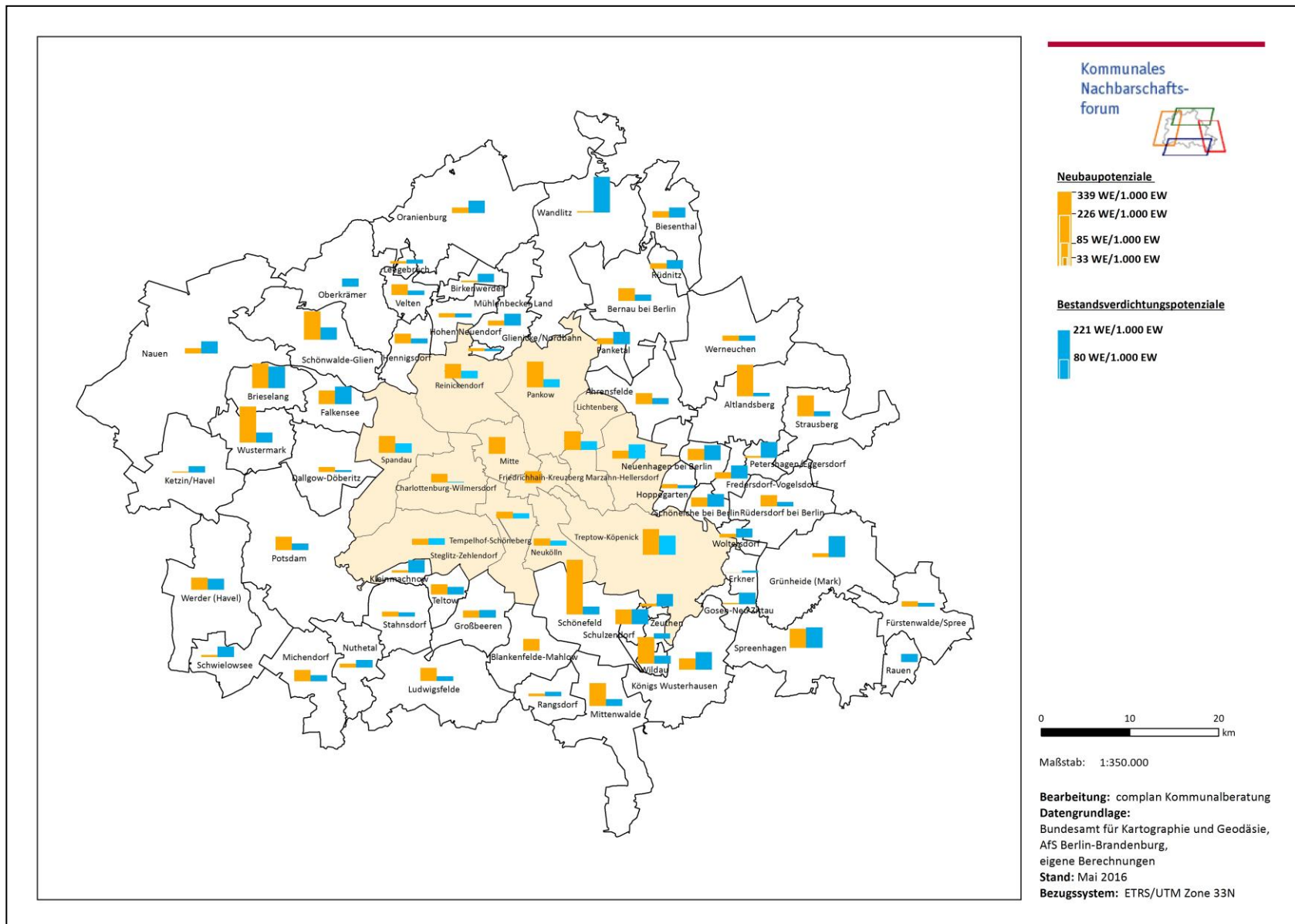
In der teilräumlichen Betrachtung zeigen sich gleichwohl teils erhebliche Unterschiede, ohne dass sich daraus eine grundsätzlich andere Bewertung hinsichtlich des Gesamtumfangs an Wohnungsbaupotenzialen ergibt:

- ≡ In der AG Ost war die Entwicklungsdynamik (Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit) in den vergangenen Jahren schwächer (s. o.), so dass die hier ermittelten Neubaupotenziale von 22.257 WE (105 WE/1.000) bei Annahme der bisherigen Bautätigkeit pro Jahr fast 40 Jahre reichen würden.
- ≡ In der AG Süd und der AG West (jeweils inkl. Potsdam) war die Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit 2011 bis 2014 hingegen deutlich stärker als im Untersuchungsraum insgesamt. Die hier ermittelten Wohnungsbaupotenziale bewegen sich etwa auf dem Durchschnittsniveau für den Untersuchungsraum insgesamt (AG Süd: 52.260 WE bzw. 125 WE/1.000 EW / AG West: 46.464 WE bzw. 137 WE/1.000 EW). Die Potenziale würden bei Annahme der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen Jahre etwa 32 Jahre (AG Süd) bzw. etwa 33 Jahre reichen (AG West).
- ≡ In der AG Nord würde das vorhandene Wohnungsbaupotenzial von 22.614 WE (105 WE/1.000 EW) hingegen unter Annahme der bisherigen durchschnittlichen Bautätigkeit „nur“ für 25 Jahre reichen.

Das in der Summe hohe Wohnungsbaupotenzial schließt nicht aus, dass kleinräumig bzw. an einzelnen Standorten die Wohnungsbaupotenziale auch im Abgleich mit der Entwicklung der vergangenen Jahre gering(er) sind bzw. bereits ausgeschöpft sind. Dies trifft z.B. zu auf Glienicke/Nordbahn und Leegebruch, wo die Bautätigkeit 2011 bis 2014 jeweils höher war als die insgesamt errechneten Wohnungsbaupotenziale - hier reichen die Flächenpotenziale somit nur noch wenige Jahre. Für eine weitere Gruppe von Städten und Gemeinden liegt das Neubaupotenzial nur knapp über der Bautätigkeit 2011 bis 2014 und reicht damit nur minimal länger. Dies trifft auf Dallgow-Döberitz, Erkner und Zeuthen zu.

Hingegen verfügen eine Reihe von Kommunen vor allem im Flughafenumfeld (Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Schönefeld, Wildau) über erhebliche und weit überdurchschnittliche Potenziale von mehr als 180 WE/1.000 EW. Hier war die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren jedoch meist nicht überdurchschnittlich hoch, so dass die Potenziale hier rechnerisch teilweise weit über 40 Jahre reichen. Dabei ist eine durch die Inbetriebnahme des Flughafens BER zu erwartende zusätzliche Nachfrage nicht berücksichtigt.

Abbildung 21: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale (WE/1.000 EW)



Und auch die Entwicklungspotenziale der Kommunen in den Achsenzwischenräumen sind teilweise (noch) hoch. Diesen Kommunen wird im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) neben der nicht begrenzten Innenentwicklung ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum von 0,5 ha/1.000 EW in zehn Jahren für die Eigenentwicklung zugewiesen. Selbst die besonders wachstumsstarken Kommunen (Mühlenbecker Land, Schönwalde-Glien, Wandlitz und Woltersdorf) haben im Zeitraum 2011 bis 2014 erst max. 30 % ihres Entwicklungsspielraums lt. LEP B-B ausgeschöpft.

Differenzierte qualitative Betrachtung und Bewertung erforderlich

Die rein quantitative Betrachtung hat ein hohes und von der Summe her vermutlich ausreichendes Wohnungsbaupotenzial für den Untersuchungsraum aufgezeigt. Aus einer weitergehenden qualitativen Betrachtung und Bewertung wird deutlich, dass ein teilweise nicht unerheblicher Anteil der ermittelten Wohnungsbaupotenziale jedoch de facto nicht bzw. nur eingeschränkt zur Verfügung stehen bzw. realisiert werden kann.

Folgende Faktoren sind hier zu nennen:

Eingeschränkte Flächenverfügbarkeit und Mobilisierungsfähigkeit

Bevölkerungszuwächse und damit einhergehend steigende Bedarfe nach mehr Wohnraum werden vor allem in den nächsten Jahren erwartet. Nach 2020 soll der Einwohnerzuwachs geringer werden, zusätzliche Bedarfe entstehen dann vor allem aus kleineren bzw. sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen.

Nur ein Teil der ermittelten Neubaupotenziale steht jedoch aufgrund unterschiedlicher Restriktionen kurzfristig (bis 2018) und / oder mittelfristig (bis 2022) zur Verfügung. Zusätzlich sind die von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung aktuell geprüften und landesplanerisch nicht befürworteten Flächen abzuziehen, da die Entwicklung dieser Flächen mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar wäre. Diese reduzieren das realistisch kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehende Wohnungsbaupotenzial weiter.

Rd. 20 % der Neubaupotenziale (13.290 WE) stehen kurzfristig bzw. rd. 37 % (24.316 WE) mittelfristig zur Verfügung. Wenn hier noch die landesplanerisch nicht befürworteten Flächen abgezogen werden, reduziert sich dieses Potenzial auf rd. 12.800 WE (kurzfristig) bzw. auf rd. 24.100 WE (mittelfristig) für den Untersuchungsraum insgesamt.

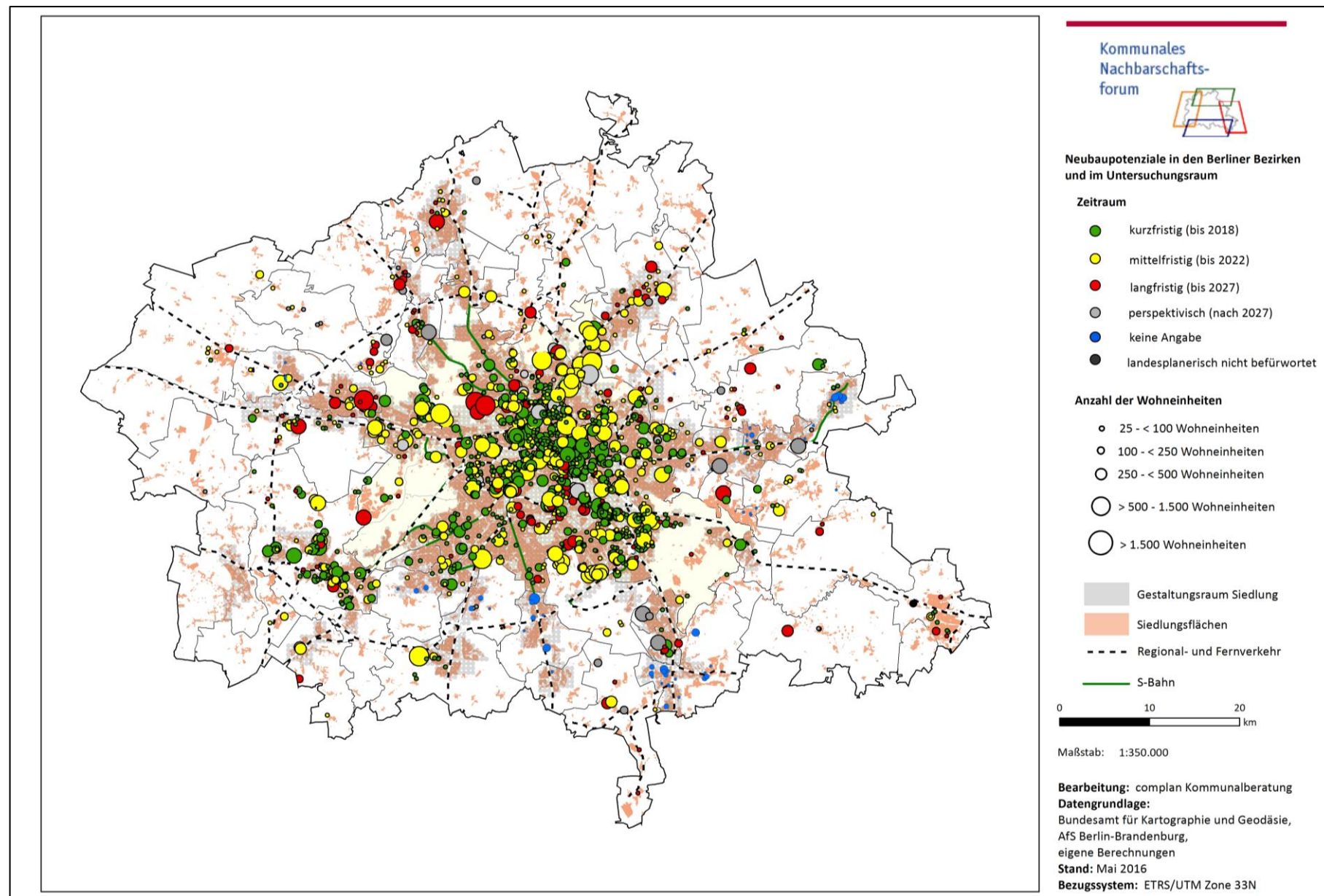
Für die AGs ergibt sich ein durchaus unterschiedliches Bild:

- ≡ In der AG Nord stehen nur 583 WE (7 %) kurzfristig, hingegen 4.474 WE (55 %) mittelfristig zur Verfügung.
- ≡ In der AG Ost werden 1.610 WE (13 %) – nach Abzug der Flächen in Fürstenwalde/Spree nur 1.268 WE (11 %) - als kurzfristig und 2.874 WE (24 %) als mittelfristig verfügbar eingestuft.
- ≡ In den AGs Süd und West (jeweils inklusive Potsdam) liegt der Anteil kurzfristig verfügbarer Flächen deutlich höher. Dieser beträgt in der AG Süd 10.317 WE bzw. nach Abzug²² 10.197 WE (31 %) und in der AG West 8.511 WE bzw. nach Abzug²³ 8.336 WE (30 %). Hier ist festzustellen, dass in diesen AGs Potsdam jeweils mit mehr als 80 % zu dem kurzfristig verfügbaren Potenzial beiträgt.
Zudem ist der Anteil mittelfristig verfügbarer Flächen ebenfalls hoch. In der AG Süd beträgt dieser nach Abzug 13.030 WE (40 %) und in der AG West nach Abzug 9.430 WE (34 %).

²² Einige Flächen am Standort Krampnitz (Potsdam) werden landesplanerisch nicht befürwortet.

²³ Neben den Flächen am Standort Krampnitz zählen dazu zwei Standorte in Großbeeren.

Abbildung 22: Verortung, Fristigkeit und Größe der Neubaupotenziale



Die Darstellung verdeutlicht eindrucksvoll, wie sich die Neubauf Flächen auf den Untersuchungsraum mit ihren jeweils bekannten Fristigkeiten verteilen.

Hervorzuheben ist hier ferner, dass es sich bei den Neubaupotenzialen um eher „kleine“ Vorhaben mit einem Neubauvolumen von in der Regel weniger als 150 WE handelt. Insgesamt werden für das Gesamtneubaupotenzial von gut 65.000 WE fast 470 Einzelvorhaben mit einem Mindestvolumen von 25 WE benannt. Dies ist ein Unterschied auch zu der Bilanzierung für Berlin. Hier werden bei den Neubaupotenzialen Vorhaben mit einem Volumen von mindestens 50 WE bilanziert. Das größte Vorhaben im Untersuchungsraum umfasst knapp 2.000 WE (Spandauer Straße in Falkensee, langfristig), vier weitere Vorhaben (in Ludwigsfelde, Strausberg, Blankenfelde-Mahlow und in Brieselang) weisen ein Volumen von mehr als 1.000 WE auf.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen nur für einen relativ geringen Teil der Neubauf Flächen Eigentümer sind, und damit nur selten über einen direkten Flächenzugriff verfügen. Auf andere Flächen im privaten Eigentum besteht in der Regel kein Flächenzugriff, so dass die Einflussmöglichkeiten der Kommune hinsichtlich der Mobilisierung der Flächen eher gering sind.

Insgesamt befinden sich nur Flächen für etwa 6.000 WE (9 %) im kommunalen Eigentum, weitere Flächen für rd. 4.800 WE (7 %) sind im privat-öffentlichen Eigentum. Der weit überwiegende Anteil der Flächen bzw. WE (63 %) sind im Besitz privater Eigentümer. Werden diese Angaben mit der Fristigkeit bzw. der kurz- und mittelfristigen Verfügbarkeit gekoppelt, wird deutlich, dass die Flächen für

- ≡ rd. 4.000 WE, d. h. nur etwas mehr als 6 % des Gesamtpotenzials, sich im kommunalen oder kommunal-privaten Eigentum befinden und kurzfristig zur Verfügung stehen, und
- ≡ weitere rd. 3.500 WE (5 % des Gesamtpotenzials) sich im kommunalen oder kommunal-privaten Eigentum befinden und mittelfristig zur Verfügung stehen.

Bezogen auf die AGs wird deutlich, dass von den genannten Potenzialflächen mit den Attributen „im kommunalen oder kommunal-privaten Eigentum“ und „kurz- oder mittelfristig“ allein zwei Drittel auf Potsdam entfallen (rd. 2.800 WE kurzfristig und rd. 1.600 WE mittelfristig). In den AGs Nord und Ost sind daher nur jeweils weniger als 1.500 WE diesen Kategorien, hingegen in den AGs Süd und West jeweils über 4.500 WE - bzw. ohne Potsdam nur wenige Hundert - diesen Kategorien zuzuordnen.

Unterschiedlich ausgeprägter Gestaltungswille und Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen

Nicht alle Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum sind in der Lage und willens, zusätzliche Neubauf Flächen zu mobilisieren und Wohnmöglichkeiten zu schaffen bzw. verfolgen das Ziel weiterer Einwohnerzuwächse. Einige Kommunen benennen Genehmigungsprobleme und bestehende Schutzgebietsausweisungen, die zu geringen Flächenausweisungen führen. Insofern verfolgen diese Kommunen nicht aktiv die Zielstellung, weitere Neubaugebiete zu aktivieren und / oder zu realisieren.

In weiteren Fällen werden als Gründe für eine zurückhaltende Neubauf Flächenpolitik die Folgewirkungen im Bereich sozialer und verkehrlicher Infrastruktur angegeben. Diese können oftmals aus planerischen, technischen und / oder finanziellen Gründen nicht bereitgestellt werden bzw. die Kommunen sind darin gebunden, für den Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre ausreichende Infrastrukturangebote bereit zu stellen und zu unterhalten. Dies betrifft insbesondere in der Vergangenheit über einen längeren Zeitraum stark wachsende Kommunen unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze, so z.B. in Panketal und Stahnsdorf.

Einige Städte und Gemeinden weisen zudem auf Akzeptanzprobleme in der Kommunalpolitik hin, wenn neue Flächenangebote geschaffen und / oder zusätzliche Verdichtungspotenziale im Bestand aktiviert werden sollen. In diesem Zusammenhang wird ergänzend die geringe Personalausstattung

in den kommunalen Verwaltungen angesprochen und das fehlende Know-how, z. B. eine aktive Boden- und Flächenpolitik zu betreiben oder Bauland zu mobilisieren.

In der Summe ist es nicht möglich, diese aus den unterschiedlichen Interessen und Möglichkeiten der Kommunen heraus resultierenden, nicht ausgeschöpften Potenziale zu bilanzieren. Festzuhalten bleibt, dass nicht überall dort, wo Flächen potenziell zur Verfügung stehen, diese auch von den Kommunen aktiv mobilisiert werden können bzw. dies beabsichtigt ist.

Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot auf Teilraumbene oder in den Kommunen nicht immer passfähig

Die Ergebnisse machen deutlich, dass eine aus der bisherigen Bautätigkeit resultierende und die aktuelle, vor allem durch den Bevölkerungszuwachs induzierte Wohnungsnachfrage in den Kommunen, auf ein unterschiedlich hohes Wohnungsbaupotenzial trifft.

Neben quantitativen Dissonanzen ist davon auszugehen, dass nicht alle Neubaustandorte und Bestandsflächen die gleichen guten Lage- und Standortqualitäten (integrierte/ruhige Lage, Anschluss SPNV/ÖPNV, Nähe zu und Erreichbarkeit von Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtungen u. a.) aufweisen und hier innerhalb der Kommunen erhebliche Unterschiede bestehen. Dies kann dazu führen, dass angebotene Flächen trotz einer grundsätzlich hohen Nachfrage nicht aktiviert und mobilisiert werden können und sich keine Nutzer/Käufer finden. Dies trifft z. B. auf Flächen in Bebauungsplänen zu, die seit den 1990er Jahren bestehen und seither nicht umgesetzt wurden bzw. werden konnten. Diese werden von den Kommunen in den meisten Fällen denn auch als langfristig oder perspektivisch verfügbar eingestuft bzw. werden hierzu keine Angaben gemacht.

Darüber hinaus passen die auf Neubauvorhaben anvisierte Verteilung auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser, die Ausstattungsstandards, die Wohnungsgrößen, die Miet- und Kaufpreise etc. nicht immer mit der lokalen Nachfrage und den Marktmöglichkeiten überein. Die aktuelle Situation lässt vermuten, dass im Untersuchungsraum ebenso wie in Berlin der Anteil der kleinen Haushalte mit entsprechend geringeren Ansprüche an Wohnraum und Wohnungsgrößen sowie der Bedarf und die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum höher ist als sich dies im Angebot auch und gerade bei Neubauvorhaben widerspiegelt.

Insgesamt sind etwa 56 % (über 37.000 WE) der Neubauvorhaben in Mehrfamilienhäusern geplant, bei den kurz- und mittelfristig möglichen Neubauvorhaben sind es sogar fast 65 %. Bei Realisierung dieser Planungen würde sich die Neubautätigkeit, die sich 2011 bis 2014 zu drei Viertel auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser erstreckte, in ihrer Struktur und Zusammensetzung erheblich verändern.

Damit wird augenscheinlich auf eine andere Nachfragesituation reflektiert, die stärker als bisher den Neubau von kleineren und / oder preisgünstigen Wohnungen in den Fokus nimmt. Hier ist jedoch anzumerken, dass allein die in Potsdam geplanten kurz- und mittelfristigen Wohnungsbauvorhaben in etwa die Hälfte des insgesamt geplanten Volumens im Mehrfamilienhausbau im Untersuchungsraum abbilden.

Fazit

Die vorangegangenen Ausführungen haben deutlich gemacht, dass sich das Wohnungsbaupotenzial unter Einbeziehung unterschiedlicher und quantitativer Faktoren, insbesondere den von den Kommunen angegebenen Fristigkeiten, reduziert und erhebliche teilräumliche Unterschiede aufzeigt. Dabei sind eventuell bestehende qualitative Faktoren, z.B. angebotene Wohnungsgrößen und –ausstattungsstandards, Lage- und Standortqualitäten sowie Miet- und Kaufpreise, noch nicht berücksichtigt.

Im Ergebnis stellt sich daraus vor allem die Frage, ob die kurzfristig (bis 2018) zur Verfügung stehenden Wohnungsbaupotenziale ausreichen, um dem allseits erwarteten Einwohnerzuwachs im Untersuchungsraum ein quantitativ ausreichendes Angebot gegenüberzustellen.

In den Jahren 2011 bis 2014 sind im Untersuchungsraum im Jahresdurchschnitt 3.900 WE neu entstanden, mit deutlich steigender Tendenz in den Jahren 2013 und 2014. Davon entfielen nach den Gesprächen mit den Kommunen bis zu zwei Drittel auf die Verdichtung im Bestand und ein gutes Drittel auf Neubauf Flächen bzw. –vorhaben. Unter Berücksichtigung der bisherigen Bautätigkeit, der aktuellen im ersten Halbjahr 2015 verzeichneten Einwohnerzuwächse (+ 6.900 Einwohner) sowie den zukünftig erwarteten Zuwächsen im Untersuchungsraum ist daher ein Neubaubedarf von 5.000 WE bis 6.000 WE im Jahresmittel für die Jahre 2016 bis 2018 durchaus realistisch.

Auch zukünftig spricht viel dafür, dass die Bautätigkeit im Bestand (Verdichtungspotenzial) hoch bleibt. Diese kann für die vergangenen Jahre mit etwa 2.500 WE p.a. für den Untersuchungsraum bilanziert werden. Gleichwohl dürfte dieser Wert nicht mehr deutlich zu steigern sein, da in vielen Kommunen bereits eine sehr hohe Verdichtung erreicht wurde und die Möglichkeiten zusehends geringer werden.²⁴ Insofern muss ein Wohnungsbaupotenzial auf Neubauf Flächen von rd. 2.500 bis 3.500 WE p. a. realisiert werden, um den voraussichtlichen Bedarf zu decken.

Diese Summe steht bis 2018 rein rechnerisch zur Verfügung: hier werden in der Summe über 13.200 WE insgesamt, d. h. 4.400 WE p. a., bilanziert.

Allerdings entfallen von dem Gesamtpotenzial jeweils nur wenige Hundert pro Jahr auf die Kommunen in der AG Nord und der AG Ost. Auch wenn die Entwicklungsdynamik im nördlichen und östlichen Untersuchungsraum bisher teilweise deutlich schwächer war als im Durchschnitt des Untersuchungsraumes insgesamt sowie des südlichen und westlichen Umlandes im Besonderen, ist hier am ehesten zu erwarten, dass die Neubautätigkeit bzw. das Neubaupotenzial nicht ausreicht, um den zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken. Hingegen erscheint das Neubaupotenzial für das südliche und westliche Umland, und hier insbesondere für Potsdam, als quantitativ betrachtet ausreichend hoch, um den erwarteten hohen Bedarf in diesen Teilräumen abzudecken.

Sollten sich diese Einschätzungen und Entwicklungen bestätigen, würde sich die in den vergangenen Jahren bereits herausgebildete und auf die jeweiligen Teilräume bezogene Zweiteilung *Starker Südwesten – Schwacher Nordosten* weiter verfestigen.

Was dies hinsichtlich der Bewertung der mittelfristig bilanzierten Wohnungsbaupotenziale heißt und ob sich in einigen Jahren eine andere Situation skizzieren lässt, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht seriös beurteilt werden. Dazu sind zu viele Rahmenbedingungen gegenwärtig noch unklar, z.B. Veränderungen im Wohnungsangebot und bei den Wohnungsbaupotenzialen in den Kommunen, die Bautätigkeit und Entwicklung in Berlin, die praktischen Erfahrungen der kommenden Jahre und die zukünftigen, besser abgesicherten Erwartungen zur Einwohnerentwicklung für die Jahre 2019ff.

²⁴ Zum Vergleich: Im dreieinhalb mal so großen Berlin wird das Neubauvolumen im Bestand mit etwa 3.000 WE pro Jahr (s. o.) veranschlagt.

6. Empfehlungen

Die *Empfehlungen* im Überblick:

- ≡ Mit den Ergebnissen liegt erstmals eine auf einheitlichen Standards basierende und gemeinsam abgestimmte Übersicht zu den Wohnungsbaupotenzialen vor. In der Zusammenarbeit mit den WoFis-Daten für Berlin besteht die Möglichkeit, Erkenntnisse und Ergebnisse für die gemeinsame Wohnungsmarktregion Berlin abzuleiten.
- ≡ Das Kommunale Nachbarschaftsforum bildet eine geeignete Plattform, um den Dialog zum Thema zu führen sowie das fortlaufende Monitoring sicherzustellen. Dafür sollten Verantwortlichkeiten und Organisation klar benannt werden.
- ≡ Der vorhandene Datensatz muss fortgeschrieben und laufend aktualisiert werden. Eine umfassende Aktualisierung der Daten sollte 2018 vorgenommen werden.
- ≡ Aktuell sollte die Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung 2015ff ausgewertet und in den vorhandenen Datensatz integriert werden. Dies ist deshalb besonders wichtig, da 2015 offenbar neue Höchststände erreicht wurden. Ferner gilt es, die Daten zu den Neubaupotenzialen in den Städten und Gemeinden zu ergänzen. Dazu können die derzeit erstellten wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien eine gute Grundlage liefern.
- ≡ Empfohlen wird, dass bei der Erteilung der Baugenehmigungen durch die Baugenehmigungsbehörden erfasst wird, ob das Vorhaben als Teil der Bestandverdichtung oder als Neubauvorhaben z.B. auf einer Bebauungsplanfläche zu werten ist. Damit kann eine bessere Bewertung des bisherigen Baugeschehens vorgenommen werden.
- ≡ Wohnen und Siedlungsflächenentwicklung liegen in der Verantwortung der Kommunen. Über die kommunale Planungshoheit müssen die Voraussetzungen für eine geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.
- ≡ Stärker als bisher müssen dafür planerische und strategische Grundlagen in Form von Baulücken- und Flächenkatastern oder in wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien erarbeitet werden. Ferner gilt es, auf diesen Grundlagen eine aktive Baulandpolitik und Flächenmobilisierung für die Schaffung neuen Wohnraums einzuleiten. Lokale oder regionale Bündnisse für Wohnen können helfen, wohnungspolitische Strategien in der Praxis umzusetzen.
- ≡ Die interkommunale und Ländergrenzen überschreitende Zusammenarbeit ist erforderlich, um Wohnen, Infrastruktur, Verkehr etc. angemessen und im regionalen Kontext zu lösen. Diese Diskussion muss von allen Beteiligten intensiver als bisher geführt werden. Die Länder, Regionalen Planungsgemeinschaften und Landkreise sind hier gefordert, für den interkommunalen Dialog zu werben und diesen aktiv zu unterstützen.
- ≡ Regionale Planungsgemeinschaften und Landkreise sollten die vorliegenden Ergebnisse dazu nutzen, um thematische oder sektorale Entwicklungskonzepte zu überprüfen oder zu aktualisieren.
- ≡ Die Länder Berlin und Brandenburg haben ein gemeinsames Interesse darin, den Datensatz aktuell zu halten, um für länderübergreifende Fragestellungen (Siedlungsflächen, Verkehr, Infrastruktur) eine Grundlage zur Verfügung zu haben.
- ≡ Notwendig sind auch Unterstützungsangebote an die Kommune, um eine aktive kommunale Flächenpolitik und die „richtigen“ Vorhaben zu befördern. Denkbar sind fachbezogene Arbeitshilfen und Leitfäden, Veranstaltungen und Workshops, gezielte Weiterbildungs- und Schulungsangebote o. ä. für interessierte Kommunen.

6.1 Vorschläge für die Fortschreibung und Aktualisierung der Daten (Monitoring)

Für den Untersuchungsraum liegt mit diesen Ergebnissen erstmals eine auf einheitlichen Standards basierende und gemeinsam mit den Kommunen abgestimmte aktuelle Übersicht zu den Wohnungsbaupotenzialen im Untersuchungsraum vor. Zudem besteht in der Zusammenführung mit den Daten des WoFis für Berlin die Möglichkeit Daten, Entwicklungen und Potenziale für die gemeinsame Wohnungsmarktregion Berlin und den Untersuchungsraum insgesamt sowie Ländergrenzen übergreifend für die vier Teilräume im Kommunalen Nachbarschaftsforum zu bewerten und gemeinsame bzw. teileräumliche Handlungserfordernisse abzuleiten.

Angesichts der aktuell dynamischen Entwicklung, die vor allem den Einwohnerzuwachs und die Bautätigkeit betrifft, sowie der Unsicherheiten betreffend die Zahl der zukünftig ankommenden und mit Wohnraum zu versorgenden Flüchtlinge im Berlin und im Untersuchungsraum, ist es erforderlich, den vorhandenen Datensatz fortzuschreiben und laufend zu aktualisieren. Dies kann vor allem dann einen besonderen Mehrwert entwickeln, wenn es gelingt, die Entwicklung in einem längeren Zeitraum zu bewerten.

Folgende Schritte werden für das Jahr 2016 empfohlen:

- ≡ *Auswertung der Daten zur Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung 2015 und Integration in den vorhandenen Datensatz*

Alle bisher vorliegenden Erkenntnisse deuten darauf hin, dass sowohl für Berlin als auch für den Untersuchungsraum hinsichtlich der Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung für 2015 neue Höchststände erreicht wurden. Diese sind jedoch in der bisherigen Bilanz, die den Zeitraum Mai 2011 bis Ende 2014 beschreibt, nicht abgebildet. Nach Vorliegen der bestätigten Daten für das Jahr 2015, voraussichtlich im dritten Quartal 2016, sollten diese daher in die Zusammenstellung und Bewertung der bisherigen Entwicklung integriert und der Datensatz fortgeschrieben werden.

- ≡ *Ergänzung und Konkretisierung der Daten zu den Neubaupotenzialen in den Kommunen des Untersuchungsraumes*

Einige Kommunen waren im Zeitraum der Bearbeitung nicht in der Lage, konkrete Angaben zu Eigentumsverhältnissen, Fristigkeiten oder zum möglichen Bauvolumen unterteilt nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zu machen. Hier ist davon auszugehen, dass im Zuge der in vielen Wachstumskommunen aktuell erstellten wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien als Grundlage für die Inanspruchnahme der angebotenen Förderung für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums die Wohnungs- und Flächenpotenziale detaillierter überprüft und ggf. konkretisiert werden. Die wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien sind bis zum Ende des dritten Quartals 2016 einzureichen. Die Ergebnisse sollten dann in den vorhandenen Datensatz integriert werden mit dem Ziel, die Angaben zu den Einzelflächen zu präzisieren.

Unabhängig davon wird empfohlen, dass bei der Erteilung der Baugenehmigungen zukünftig erfasst wird, ob das Vorhaben als Teil der Bestandverdichtung (nach § 34 BauGB) oder als Neubauvorhaben z.B. auf einer Bebauungsplanfläche (nach § 30 oder 33 BauGB) zu werten ist. Damit kann eine bessere und fundiertere Einschätzung zur Bewertung des bisherigen Baugeschehens getroffen werden. Diese Erfassung sollte bei den für die Erteilung der Baugenehmigungen zuständigen Baugenehmigungsbehörden der Landkreise vorgenommen werden.

Auch über das Jahr 2016 hinaus sollten Kapazitäten bereitgestellt werden, um den vorhandenen Datensatz zu pflegen, die laufende Integration und Verknüpfung mit dem WoFis zu gewährleisten und um bei Bedarf thematische und / oder teilräumliche Auswertungen vornehmen zu können. Zudem sollte sichergestellt werden, dass im Rahmen eines laufenden Monitorings Zu- und Abgänge bei den Neubaupotenzialen erfasst werden und der jährliche Abgleich der realen Entwicklung mit der Berliner Bevölkerungsprognose sowie der Bevölkerungsvorausschätzung für die Brandenburger Umlandkommunen erfolgt.

Aus Gutachtersicht bildet das Kommunale Nachbarschaftsforum eine geeignete Plattform, um mit den Kommunen einen kontinuierlichen Dialog zum Thema zu führen und in Form von regelmäßigen Abfragen und / oder Updates Informationen zu neuen Neubauvorhaben und / oder Veränderungen bei bestehenden Vorhaben zu erfassen. Ob der Datensatz dann auch bei der Geschäftsstelle des KNF geführt werden muss oder ob ein „Andocken“ entweder an die Wohnungsbauleitstelle des Landes Berlin oder andere Strukturen sinnvoller ist, sollte im Weiteren geprüft werden.

Unabhängig davon wird empfohlen, im Jahr 2018 (zum Ende der als „kurzfristig verfügbar“ eingeschätzten Potenziale) eine umfassende Aktualisierung der mit Stand 2014/2015 erhobenen Daten zur Einwohnerentwicklung, zu Neubauvorhaben über 25 WE und zu Verdichtungspotenzialen vorzunehmen.

6.2 Weiteres Vorgehen / Handlungsempfehlungen

Kommunale Ebene

Aus den Abstimmungen und Gesprächen mit den Kommunen wurde das breite Spektrum deutlich, in dem sich die Kommunen bei dem Thema Wohnen bzw. der Schaffung eines ausreichenden und passfähigen Flächen- und Wohnraumangebots bewegen. Das Spektrum reicht von den in der Regel eher kleineren Kommunen, die keine aktive Flächenpolitik betreiben (können) und sich in den vergangenen Jahren mit einem starken Einwohnerzuwachs und einer hohen Bautätigkeit vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbau innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges konfrontiert sahen bis zu den Kommunen, die über umfangreiche eigene Grundlagen (Baulückenkataster, teilbereichsbezogene Entwicklungskonzepte, Orts- und Stadtentwicklungskonzepte Wohnen etc.) verfügen und Wohnbaupotenzialflächen über kommunale Unternehmen und Gesellschaften gezielt entwickeln.

Wohnen und Siedlungsflächenentwicklung liegen in der Verantwortung der Kommunen, die über ihre kommunale Planungshoheit die Voraussetzungen für eine geordnete und auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Städte und Gemeinden abgestimmte Siedlungsentwicklung schaffen müssen. Erforderlich ist hier vor allem auch eine Diskussion und Abstimmung innerhalb der Kommunen dazu, welcher Wohnungsbau und damit welche Einwohner angesprochen werden, wo die Bedarfe im Bestand liegen und für welche Zielgruppen und Interessenten welche Angebote bereitgestellt werden müssen. Diese Fragestellungen müssen vor Ort gelöst werden.

Folgende Instrumente und Ansätze kommen dafür in Frage:

≡ *Schaffung planerischer und strategischer Grundlagen*

Die Erstellung von Baulücken- und Flächenkatastern, kommunalen und regionalen Mietspiegeln, die Definition und Beschreibung der Siedlungsgebiete mit ihren Wohnstandort-Charakteristika etc. sind Möglichkeiten, die notwendigen konzeptionellen und strategischen Grundlagen zu schaffen.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr im Land Brandenburg hat die stark wachsenden Kommunen im Berliner Umland aufgefordert, kommunale wohnungspolitische Umsetzungsstrategien zu erarbeiten. Auf dieser Grundlage sollen Entscheidungen zur Förderung von Mietwohnungen im Bestand (generationsgerechte und barrierefreie Anpassung des Wohnungsbestandes) sowie zum Mietwohnungsneubau auf Basis der seit Februar 2016 gültigen Richtlinie im Land Brandenburg getroffen werden. Die wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien beinhalten u.a. eine Ableitung der Handlungsbedarfe mit Blick auf Wohnraumbedarfe, Handlungsansätze für die Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten, räumliche Schwerpunkte für Bestandsentwicklung / Neubau, Definition bestehender und / oder neuer Kulissen der Wohnraumförderung (Wohnvorranggebiete) und vieles mehr.

Dies kann und sollte auf kommunaler Ebene dazu genutzt werden, sich mit den Fragen der Standorte, der Qualitäten, der Zielgruppen etc. des Wohnungsmarktes intensiv zu beschäftigen und eigene kommunale Handlungsleitlinien daraus abzuleiten.

≡ *Aktive Baulandpolitik und Flächenmobilisierung für die Schaffung neuen Wohnraums*

Dort, wo kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen bestehen und über eigene Wohnbauflächen verfügen, werden bereits vielfach neue und differenzierte Wohnangebote geschaffen. Hier haben oftmals die Wohnungsunternehmen oder die Kommunen frühzeitig Flächen erworben bzw. gehalten, um diese perspektivisch als Wohnstandorte entwickeln zu können. Dies betrifft insbesondere die größeren Städte und Mittelzentren.

An anderen Standorten sind entsprechende Akteure bisher nicht vorhanden. 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.

Zugleich 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.²⁵

≡ *Intensivierung der interkommunalen und Ländergrenzen überschreitenden Abstimmung und Zusammenarbeit zu den Themen Wohnen, Infrastruktur, Verkehr und Siedlungsflächen*

Die Diskussion zu diesen Themen wird bisher wenn überhaupt vor allem im kommunalen Rahmen geführt. Notwendig ist aber eine regionale, interkommunale oder teilräumliche Betrachtung und Abstimmung, insbesondere dort, wo Siedlungsflächen benachbarter Kommune aneinander stoßen und wo die Bautätigkeit an einem Standort Auswirkungen hinsichtlich Verkehr, Infrastruktur etc. in der Nachbargemeinde hat. Dabei sollten die Länder Berlin und Brandenburg sowie die Regionalen Planungsgemeinschaften und die Landkreise diesen Dialog anstoßen und aktiv begleiten, insbesondere dort, wo die Gemeindegrenzen überschreitende Abstimmung und Kooperation noch am Anfang steht.

Die bereits in den Arbeitsgemeinschaften des Kommunalen Nachbarschaftsforums geführten Diskussionen zu diesen Themen sind wichtig. Sie müssten jedoch in geeigneten Teilräumen und z.B. entlang der Siedlungsachsen weiter geführt und intensiviert werden sowie in verbindliche(re) Absprachen münden.

≡ *Lokale / Regionale Bündnisse für Wohnen*

Lokale oder regionale Bündnisse für Wohnen können dabei helfen, wohnungspolitische Konzepte und Strategien auch in der Praxis mit den Wohnungsmarktakteuren gemeinsam umzusetzen. Hier können unter Federführung der Kommunen, kommunale und private Wohnungsunternehmen, Mieter- und Grundeigentümergegenvereine u.a. kooperativ zusammen wirken mit dem Ziel, ein ausreichendes und passfähiges Wohnraumangebot vor Ort zur Verfügung zu halten.

Regionale Ebene: Regionale Planungsgemeinschaften und Landkreise

In Kapitel 5.1 wurde bereits vorgeschlagen, dass zukünftig erfasst wird, ob Wohnungsbauvorhaben als Bestandverdichtung (nach § 34 BauGB) oder als Neubauvorhaben (nach § 30 oder 33 BauGB) zu bewerten sind. Diese Erfassung sollten die für die Erteilung der Baugenehmigungen zuständigen Baugenehmigungsbehörden der Landkreise vornehmen und die Ergebnisse in den Datensatz insgesamt einspeisen.

Die im vorliegenden Gutachten dargestellten Ergebnissen zu den Wohnungsbaupotenzialen im Untersuchungsraum können von den Regionalen Planungsgemeinschaften und den Landkreisen genutzt und herangezogen werden. Sie können dazu dienen, thematische oder sektorale Entwicklungskonzepte (Bevölkerung, Wohnen, Verkehr, Infrastruktur etc.) der Regionalen Planungsgemeinschaften

²⁵ In dem Workshop der AG West vom Mai 2016 wurde das Interesse an guten Beispielen für eine aktive Flächenmobilisierung durch Kommunen formuliert, insbesondere an der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen lt. BauGB.

oder Entwicklungsplanungen der Landkreise zu überprüfen und / oder zu aktualisieren, bzw. als eine Grundlage für die Erstellung neuer Konzepte und Planungsgrundlagen genutzt werden.

Die Fragestellung Wohnen und Siedlungsflächenentwicklung sollte auch unter regionalen, interkommunalen oder teilräumlichen Aspekten betrachtet und die interkommunale Abstimmung von den Regionalen Planungsgemeinschaften und den Landkreisen aktiv unterstützt werden.

Länderebene: Berlin und Brandenburg

Die Länder Berlin und Brandenburg haben ein grundlegendes und gemeinsames Interesse daran, aktuelle und fortschreibbare Datengrundlagen zur Verfügung zu haben. Dies bietet die Chance eine gemeinsame Grundlage für notwendige länderübergreifende Abstimmungen zur Siedlungsflächenentwicklung, für verkehrliche Fragestellungen und Infrastrukturvorhaben zur Verfügung zu haben. Die Länder sollten sich gemeinsam mit den Kommunen im Kommunalen Nachbarschaftsforum dazu verständigen, in welcher Form und in welcher Verantwortung der vorhandene Datensatz gepflegt und aktualisiert (s. o., Kapitel 5.1) werden soll.

Aus den Recherchen und Gesprächen in und mit den Kommunen wird deutlich, dass Wohnungsbaupolitik und in der Folge die Diskussion um soziale und verkehrliche Infrastruktur vor allem im kommunalen Rahmen geführt werden. Eine regionale, interkommunale oder teilräumliche Betrachtung und Abstimmung ist bisher die Ausnahme. Die Länder Berlin und Brandenburg sollten die Kommunen dazu auffordern, sich zu den Fragestellungen Wohnen / soziale Infrastruktur und Verkehr gemeinsam abzustimmen, und diese Zusammenarbeit aktiv unterstützen. In Frage kommen eine länderübergreifende Abstimmung auf Ebene der Arbeitsgruppen im Kommunalen Nachbarschaftsforum²⁶, Abstimmungen der beteiligten Kommunen auf den Siedlungsachsen oder andere teilräumliche, teilweise länderübergreifende und / oder bereits bestehende Kooperationen²⁷.

In vielen brandenburgischen Kommunen steht überdies eine aktive kommunale Flächenpolitik mit dem Ziel, Wohnbauflächen (schneller) zu mobilisieren und die „richtigen“ Vorhaben zu befördern, noch am Anfang. Dies wird u. a. aktuell auch bei der Erstellung der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien deutlich. Hier kann landesseitig in Form von fachbezogenen Arbeitshilfen und Leitfäden, Veranstaltungen und Workshops, gezielten Weiterbildungs- und Schulungsangeboten o. ä. für interessierte Kommunen eine passgenaue Unterstützung angeboten werden mit dem Ziel, in den Kommunen integrierte Mobilisierungsstrategien zu entwickeln.

Insbesondere sollte es darum gehen, bei der Diskussion um Wohnungsbauflächen und –potenziale insgesamt sowie für Teilräume und Einzelstandorte stärker als bisher die qualitative Diskussion zu Bedarfen, zu Zielgruppen und zur Nachfrage, zu Ausstattungsstandards, zu Miet- und Kaufpreisen etc. zu führen und weniger eine quantitative Betrachtung vorzunehmen. Die Länder sollten hier die Auseinandersetzung mit diesen Fragestellungen aktiv befördern.

²⁶ Hier sind die Workshops der AG Ost und der AG West im Mai 2016 zu nennen, wo die Notwendigkeit intensiverer Abstimmungen von allen Beteiligten benannt wurden.

²⁷ Zum Beispiel die bestehenden Kooperationen im Mittelbereich Bernau bei Berlin, in der Region „Der Teltow“ (Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow) oder die Wirtschaftsregion Osthavelland (Falkensee, Nauen, Wustermark, Dallgow-Döberitz, Brieselang u. a.).

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	6
Abbildung 2: Berechnung der Verdichtungspotenziale	12
Abbildung 3: Übersicht PreTest-Kommunen.....	13
Abbildung 4: Neubaupotenziale in den PreTest-Kommunen.....	17
Abbildung 5: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 in den Städten und Gemeinden des Untersuchungsraumes.	24
Abbildung 6: Erwartete Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in Berlin (obere Variante) und dem Untersuchungsraum.....	26
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung von 2011 - 2014	30
Abbildung 8: Entwicklung der Bautätigkeit von 2011 - 2014	31
Abbildung 9: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale im Untersuchungsraum.....	32
Abbildung 10: Neubaupotenziale in WE/1.000 EW	33
Abbildung 11: Bestandsverdichtungspotenziale in WE/1.000 EW.....	35
Abbildung 12: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale der AG Nord	37
Abbildung 13: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Nord.....	38
Abbildung 14: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale der AG Ost	39
Abbildung 15: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Ost	39
Abbildung 16: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale der AG Süd	40
Abbildung 17: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG Süd.....	41
Abbildung 18: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale der AG West	42
Abbildung 19: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale WE/1.000 EW in der AG West	43
Abbildung 20: Umsetzungszeiträume der Neubaupotenziale in Berlin und dem Untersuchungsraum	45
Abbildung 21: Neubau- und Bestandsverdichtungspotenziale (WE/1.000 EW)	49
Abbildung 22: Verortung, Fristigkeit und Größe der Neubaupotenziale	51
Tabelle 1: Bevölkerungs- und Wohnungsbestand der PreTest-Kommunen im Verhältnis zum Untersuchungsraum (Stand 12/2014)	14
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbautätigkeit 2011 bis 2014 in PreTest-Kommunen	16
Tabelle 3: Zahl der Wohneinheiten auf Potenzialflächen über 25 WE in PreTest-Kommunen	18
Tabelle 4: Potenziale im Bestand in PreTest-Kommunen	18
Tabelle 5: Zusammenfassung Wohnungsbaupotenziale in PreTest-Kommunen.....	19
Tabelle 6: Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 für den Untersuchungsraum, unterteilt nach Arbeitsgemeinschaften im KNF.....	24
Tabelle 7: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 für den Untersuchungsraum nach Kreiszugehörigkeit.....	25
Tabelle 8: Bevölkerungsvorausschätzung 2030 für die Mittelzentren und das Oberzentrum Potsdam im Kommunalen Nachbarschaftsforum	25
Tabelle 9: Bevölkerungsprognose 2030 für Berlin	26
Tabelle 10: Neubaupotenziale der vier Arbeitsgemeinschaften.....	34
Tabelle 11: Neubaupotenziale in den Landkreisen (anteilig Untersuchungsraum)	34
Tabelle 12: Bestandsverdichtungspotenziale der vier Arbeitsgemeinschaften	36
Tabelle 13: Bestandsverdichtungspotenziale in den Landkreisen (anteilig Untersuchungsraum)	36
Tabelle 14: Wohnungsbaupotenziale in den Berliner Bezirken	44
Tabelle 15: Neubaupotenziale der Arbeitsgemeinschaften im KNF (Untersuchungsraum inkl. Berliner Teilräume).....	45
Tabelle 16: Übersicht Neubaupotenziale und Potenziale der Bestandsverdichtung	47