



# Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Gemeinde Grünheide (Mark)

---



Start der Bearbeitung: 11. April 2016  
Entwurf vom: 14.10.2016  
Fertigstellung der Bearbeitung:

Gemeinde Grünheide (Mark)  
Am Marktplatz 1  
15537 Grünheide (Mark)  
Telefon: (03362) 58 55 0  
[www.gruenheide-mark.de](http://www.gruenheide-mark.de)

## Zusammenfassung

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Grünheide (Mark) ist in den vergangenen Jahren stetig auf mittlerweile knapp 8.400 Einwohner gestiegen. Viele Indizien weisen darauf hin, dass diese Entwicklung in den kommenden Jahren anhalten kann, wenn die Voraussetzungen für weiteres Wachstum geschaffen werden. Grundlage dieser Annahme ist eine hier dargestellte Analyse der Gemeindestruktur und der demografischen Entwicklung in Grünheide. Dazu gehört auch eine Auseinandersetzung mit den aktuellen Bevölkerungsprognosen durch das Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV) und die Bertelsmann-Stiftung. Diese Erhebungen gehen entgegen der Gemeindeverwaltung langfristig von einem Rückgang der Bevölkerungszahl aus, geben auf **methodischer Ebene** allerdings Anlass zur Kritik.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) sieht als ihre Aufgabe, einen Beitrag zu einer sozial gerechten Verteilung von Wohnraum zu leisten. Diese Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie soll insbesondere aufgrund der nachfragebedingten Mietpreisanstiege Vorschläge unterbreiten, wie bedarfsgerechter Wohnraum erhalten beziehungsweise neu geschaffen werden kann. Dabei verfolgt die Gemeinde Grünheide (Mark) das Ziel, dass der Wohnraum auch ökonomisch und **ökologisch nachhaltig entwickelt** wird. Dafür hat die Gemeinde fünf Entwicklungsgebiete für sozial geförderten Wohnraum in den Ortsteilen Grünheide, Hangelsberg, Kienbaum und Spreeau ermittelt. Die Potenzialflächen sind typisiert als Flächen der Bestandsentwicklung, des Neubaus oder der langfristigen Bedarfsentwicklung und weisen für die Umsetzung unterschiedliche Zeitfenster bis ins Jahr 2026 auf.

### Ziele und Strategien

- Wohnraumbedarf für alle Einkommensschichten decken
- weiteren Zuzug durch genug vorhandenen Wohnraum ermöglichen
- Eigenständigkeit als Körperschaft und Verwaltungseinheit erhalten
- Bestandspotenziale nachhaltig nutzen
- Sanierung und Neubau nach Bedarfen der aktuellen Bevölkerungssituation unter Betrachtung gerechter Durchmischung
- generationengerechtes und energieeffizientes Bauen
- Erhalt und Ausbau von Wohnfolgeinfrastrukturen

Diese wohnungspolitische Umsetzungsstrategie soll für die nächsten 10 Jahre als Handlungsempfehlung gelten und ist gegebenenfalls fortzuschreiben.

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis.....	4
Tabellenverzeichnis.....	5
Abkürzungsverzeichnis.....	6
1 Einleitung .....	8
2 Lage und Funktion im Raum.....	8
2.1 Geografische Lage.....	8
2.2 Siedlungsentwicklung.....	9
2.3 Funktionale Gliederung .....	12
2.3.1 Wirtschaft und Arbeit.....	12
2.3.2 Versorgung .....	13
2.3.3 Bildung, Soziales und Familie .....	14
2.3.4 Freizeit und Erholung .....	14
2.3.5 Verkehrsanbindung und technische Infrastruktur.....	15
3 Demografie.....	16
3.1 Bevölkerungsentwicklung .....	16
3.2 Bevölkerungsverteilung .....	19
3.3 Altersstruktur .....	21
3.4 Wohnstruktur.....	23
3.5 Schlussfolgerung für die Entwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	27
4 Zielsetzungen und Strategien.....	27
5 Gebietskulissen und Potenzialflächen der Wohnraumentwicklung .....	29
5.1 Entwicklungsgebiet 1: OT Grünheide, Zentrum .....	31
5.2 Entwicklungsgebiet 2: OT Grünheide, Fangschleuse .....	34
5.3 Entwicklungsgebiet 3: OT Hangelsberg, Zentrum.....	35
5.4 Entwicklungsgebiet 4: OT Spreeau, Freienbrink.....	36
5.5 Entwicklungsgebiet 5: OT Kienbaum .....	37
6 Verfahren .....	39
7 Quellenverzeichnis .....	40
8 Bildnachweis .....	41
Anhang.....	42

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gemarkungsgrenzen der Gemeinde Grünheide (Mark) mit ihren Ortsteilen und Lage im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.).....	9
Abbildung 2: Entwicklung vom Arbeits- zum Wohnort von 2010 bis 2015 anhand von Bevölkerungszahl, Arbeitslosenzahl, Pendleraufkommen und Arbeitsplatzzentralität (Interkommunale Vergleichs-Systeme GmbH 2015: o. s.) .....	13
Abbildung 3: Logo und Karte der Gemeinschaft @see (Stadt Fürstenwalde 2016: o. S.) .....	13
Abbildung 4: Tourist-Information im OT Grünheide (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.) .....	15
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) jeweils zum Stichtag 31.12., außer 30.06. für 2016 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2016: o. S.; Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.) .....	16
Abbildung 6: Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungsdynamik im Zeitraum 2011 bis 2015 (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.) .....	17
Abbildung 7: Vergleich der Bevölkerungsvorausschätzungen des LBV der Jahre 2005 bis 2014 mit der Prognose der Bertelsmann-Stiftung des Jahres 2015 und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung (LBV 2005, 2007, 2009, 2011 & 2014: Anhang 3, Blatt 3; Bertelsmann-Stiftung : o. S.; Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.).....	18
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (verschiedene Stichtage, 2016 per 30.06.) (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.).....	20
Abbildung 9: Kartierung von wachsenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden laut laufender Raumb Beobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit Marker auf der Gemeinde Grünheide (Mark) (Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2016: o. S.; Geometrische Grundlage: GeoBasis-DE / BKG 2013, Gemeindeverbände, 31.12.2013) .....	21
Abbildung 10: Altersstruktur nach Geschlecht der Gemeinde Grünheide (Mark) zum Stichtag 01.01.2016 (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.) .....	22
Abbildung 11: Wanderungssaldo nach Altersgruppen zum 31.12.2014 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2016: o. S.) .....	23
Abbildung 12: Entwicklungsgebiete in der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	30
Abbildung 13: Lage der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 1: OT Grünheide, Zentrum .....	32
Abbildung 144: Lage der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 2: OT Grünheide, Fangschleuse.....	34
Abbildung 15: Lage der der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 3: OT Hangelsberg, Zentrum.....	36
Abbildung 16: Lage der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 4: OT Spreeau, Freienbrink .....	37
Abbildung 17: Lage der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 5: OT Kienbaum .....	38

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsbestand 2016 (>2 WE pro Gebäude) (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016).....	25
Tabelle 2: Überblick der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 1: OT Grünheide, Zentrum .....	32
Tabelle 3: Überblick der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 4: OT Spreeau, Freienbrink .....	37
Tabelle 4: Überblick der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 5: OT Kienbaum .....	39

## Abkürzungsverzeichnis

B-Plan	Bebauungsplan
BAB	Bundesautobahn
EFH	Einfamilienhäuser
Ew.	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg
LP	Leistungsphase
MFH	Mehrfamilienhäuser
OT	Ortsteil/Ortsteile
WE	Wohneinheit

**Hinweis:**

Im folgenden Text wird zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet, dabei werden, sofern nicht explizit genannt, alle Geschlechter einbezogen. Statistische Daten wurden nach Aktualität und/oder Vergleichbarkeit ausgewählt. Daten für Abbildungen befinden sich im Anhang.

## 1 Einleitung

Laut der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg gehören „zu den Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft unter anderem [...] die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens sowie durch eine sozial gerechte Verteilung der Wohnungen“ (BbgKVerf § 2 (2)).

Die Gemeinde Grünheide (Mark) sieht Handlungsbedarf, um diesen Aufgaben weiterhin gerecht werden zu können. In den vergangenen Jahren sind Bevölkerungszahl und Mietpreise kontinuierlich gestiegen. Und auch für die kommenden Jahre wird mit weiterem Zuwanderungsdruck – vor allem aus Berlin – gerechnet. Bereits jetzt ist die Nachfrage nicht nur nach Baugrundstücken, sondern auch nach Mietwohnraum hoch. Derzeit liegen der Gemeinde 68 Anfragen nach freien Wohnungen vor (Stand: 30.06.2016), wöchentlich kommen im Durchschnitt zwei hinzu.

Um diesen Bedarf zu decken und eine ausgewogene soziale Mischung zu erhalten, sind konkrete Planungen notwendig. Es gilt, nicht nur bestehenden günstigen Wohnraum zu erhalten, sondern darüber hinaus auch noch weiteren zu schaffen. Grundlage dafür ist eine für diese Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie durchgeführte Bedarfsanalyse durch eine Einschätzung der demografischen Entwicklung. In den weiteren Schritten sollen klare Ziele definiert und mögliche Entwicklungsgebiete benannt werden, ehe zum Abschluss auf das weitere Verfahren eingegangen wird.

## 2 Lage und Funktion im Raum

### 2.1 Geografische Lage

Die Gemeinde Grünheide (Mark) liegt etwa 30 Kilometer südöstlich vom Berliner Zentrum (Alexanderplatz) im Landkreis Oder-Spree. Wirtschaftsgeografisch ist Grünheide (Mark) der Achsenzwischenraum zwischen den westlich und östlich angrenzenden Mittelzentren Erkner und Fürstenwalde (siehe Abb. 1). In der Metropolregion Berlin-Brandenburg gehört die Gemeinde dem Strukturraum „Berliner Umland“ an.

Die Gemeindegrenze folgt im Süden dem Verlauf der Spree auf den Gemarkungsgrenzen der Ortsteile Hangelsberg, Mönchwinkel, Spreeau und dem bewohnten Siedlungsbereich Freienbrink. Im Westen verläuft die Gemeindegrenze entlang der Bundesautobahn 10 von der Anschlussstelle „Freienbrink“ bis zur Anschlussstelle "Berlin-Köpenick/Erkner", nördlich verläuft die Grenze entlang der Ortsteile Grünheide (Mark) und Kagel und östlich entlang der Ortsteile Kienbaum und Hangelsberg. Im Norden grenzt die Gemeinde an die Gemeinden Rüdersdorf und Rehfelde im Landkreis Märkisch-Oderland. Im Osten liegen die Stadt Müncheberg, die Gemeinde Steinhöfel und die Stadt Fürstenwalde (Spree). Im Süden grenzt die Gemeinde an Spreenhagen, im Westen an die Stadt Erkner und die Gemeinde Woltersdorf.

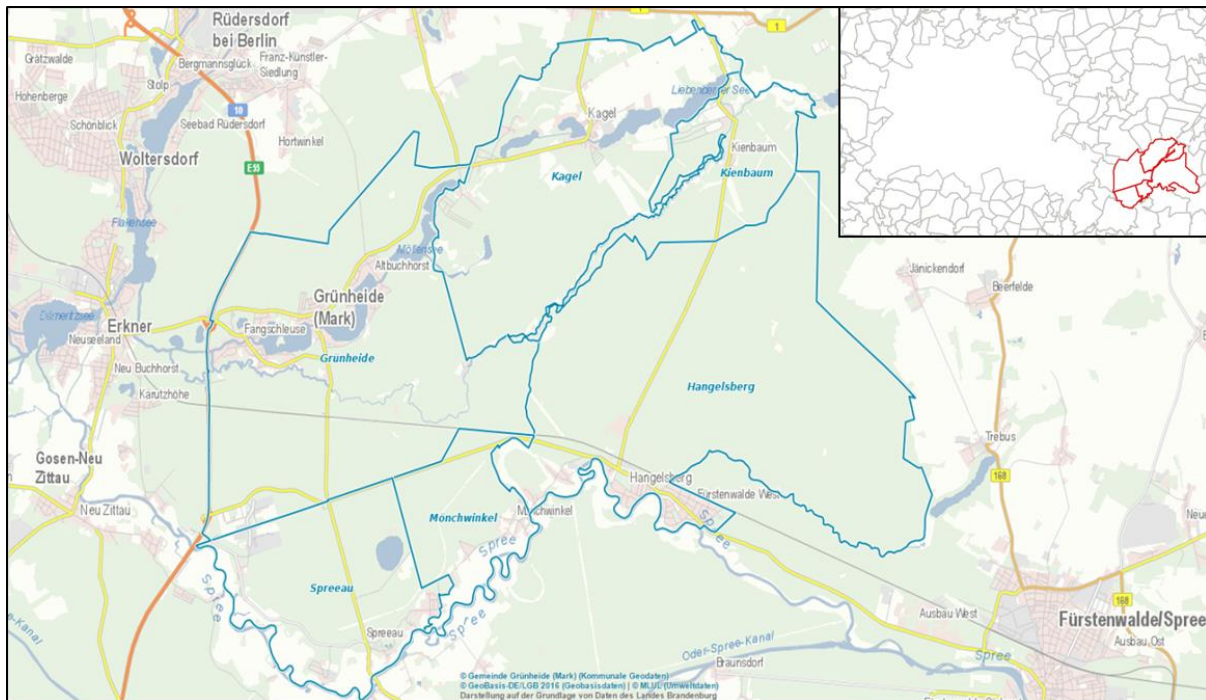


Abbildung 1: Gemarkungsgrenzen der Gemeinde Grünheide (Mark) mit ihren Ortsteilen und Lage im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.)

## 2.2 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Grünheide (Mark) ist durch eine heterogene Siedlungsstruktur geprägt. Den Großteil des etwa 126 Quadratkilometer großen Gemeindegebiets bilden Wald- und Wasserflächen. Die 8.384 Einwohner (Stand: 30.06.2016) leben in sechs Ortsteilen, die ihrerseits aus mehr als 30 bewohnten Gemeindeteilen und Wohnplätzen bestehen. Siedlungsschwerpunkte sind die beiden Ortsteile Grünheide und Hangelsberg. Dort wird der Bevölkerung ein umfangreiches Angebot an Mietwohnungen sowie zur Nahversorgung durch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc. geboten. Die kleineren Ortsteile Kagel, Kienbaum, Mönchwinkel und Spreeau sind hingegen dünn besiedelt und besitzen ländlich-dörfliche Strukturen.

Die Entwicklung der Verwaltung ist geprägt durch die Kreis- und Gemeindegebietsreformen ab den 1990er Jahren. So wurden im Jahr 1992 die Gemeinden Grünheide (Mark), Hangelsberg, Mönchwinkel, Kagel, Kienbaum und Spreeau zum Amt Grünheide (Mark) zusammengeschlossen (Landesregierung Brandenburg 1992: 547).

Im Jahr 2001 schlossen sich die Gemeinden Grünheide (Mark), Kagel und Kienbaum freiwillig zur Gemeinde Grünheide zusammen. Im Jahr 2003 wurde das Amt Grünheide (Mark) per Gesetz aufgelöst und es entstand die Gemeinde Grünheide (Mark) mit den zusätzlichen Ortsteilen Hangelsberg, Mönchwinkel und Spreeau (Landesregierung Brandenburg 2003: 95).

### Ortsteil Grünheide

Der Ortsteil Grünheide liegt im Nordwesten der Gemeinde und besteht aus den Siedlungsgebieten Fangschleuse, Grünheide und Altbuchhorst sowie einigen kleinen Wohnplätzen (Gemeinde Grünheide (Mark) 2000a: o. S.). Mit 4.023 Einwohnern (Stand 30.04.2016) ist Grünheide der mit großem Abstand bevölkerungsreichste Ortsteil der Kerngemeinde. Die Bebauung ist als Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern vorstädtisch-dörflich geprägt.

Die Siedlungsflächen konzentrieren sich rund um Werl- und Peetzsee, während etwa 80 Prozent des Ortsteils von Wald bedeckt sind. Als Verwaltungssitz sowie Standort von Schulen, Kitas, Supermärkten, Drogerien, Ärzten und einer Apotheke etc. verfügt der Ortsteil Grünheide über zentralörtliche Funktionen und Entwicklungspotenziale. Attraktiv für Pendler ist er zudem durch seine Nähe zum Mittelzentrum Erkner sowie den direkten Regionalbahn- und Autobahnanschluss.

Im Jahr 1990 hatte der Ortsteil Grünheide 2.347 Einwohner, zum Zeitpunkt der Ämterbildung im Jahr 1992 waren es nur noch 2.259. Seitdem hat sich die Bevölkerungszahl fast verdoppelt, was auch auf verschiedene ortsbildprägende Projekte zurückzuführen ist. So entstanden unter anderem das neue Zentrum mit Rathaus, Marktplatz und Geschäften sowie die MEDIAN-Klinik. Zudem wurden sechs Wohngebiete, ein Feuerwehrstützpunkt, die Löcknitzhalle und der Löcknitzcampus als neuer Betreuungs- und Bildungsstandort errichtet. Darüber hinaus erfolgten Maßnahmen des Straßenbaus und der Grundstückserschließung.

### **Ortsteil Hangelsberg**

Hangelsberg liegt im Südosten der Gemeinde und besteht aus den Siedlungsgebieten Hangelsberg, Fürstenwalde West, Wulkow und Spreetal (Gemeinde Grünheide (Mark) 1999a: o. S.). Zudem liegen zwei Siedlungssplitter im Wald, der mehr als 90 Prozent der Ortsteilfläche ausmacht. Im Hauptsiedlungsgebiet Hangelsberg/Fürstenwalde West zwischen den Bahngleisen und der Spree dominiert eine vorstädtisch-dörfliche Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Nördlich des Bahnhofs stehen zudem drei große Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 64 Wohneinheiten. Wulkow und Spreetal sind hingegen von eindeutig dörflichem Charakter und durch lockere Einfamilienhausbebauung geprägt.

Seit der Eingemeindung des im Osten an das Mittelzentrum Fürstenwalde grenzenden Ortsteils im Jahr 2003 sind in Hangelsberg mehrere größere Bauprojekte durchgeführt worden. So sind unter anderem ein Bürgerhaus und eine Mehrzweckhalle entstanden. Und auch die stetige Entwicklung des Schulcampus hat dazu beigetragen, dass Hangelsberg viele Aufgaben der Nahversorgung selbst bedienen kann. Am 30. Juni 2016 lebten im Ortsteil 1.781 Menschen. Das entspricht zwar in etwa der Bevölkerung von 1990 (1.726 Einwohner), seit 1999 aber ist die Einwohnerzahl um zehn Prozent gestiegen. Attraktiv ist Hangelsberg als Wohnort vor allem für Pendler, die zwar ins Grüne ziehen, aber nicht auf einen fußläufig erreichbaren Bahnhof verzichten möchten.

### **Ortsteil Kagel**

Im Norden der Gemeinde schließt der Ortsteil Kagel an die Grünheider Seenkette an. Die drei Siedlungsgebiete Finkenstein, Möllensee und Kagel bilden an Möllensee, Elsensee, Baberowsee und Bauernsee ein mehr als drei Kilometer langes Straßendorf mit derzeit 1.289 Einwohnern (Gemeinde Grünheide (Mark) 1994: o. S.). Wie im Ortsteil Grünheide konzentriert sich die Bebauung auch hier rund um die Wasserflächen. Das Ortsbild ist geprägt von Einfamilienhäusern sowie Wochenend- und Freizeitgrundstücken.

Kagel gehört seit 2001 der Gemeinde Grünheide an. Im Ortszentrum sind seitdem ein Bürgerhaus (Jahr 2003) und eine Kneipp-Kita (Jahr 2010) entstanden. Darüber hinaus erfolgt die Nahversorgung aber vor allem über den Ortsteil Grünheide. Dennoch ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und hat sich seit 1990 mehr als verdoppelt. **Begünstigt wurde diese Entwicklung wohl auch dadurch,** dass in Kagel im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden und Dörfern der Umgebung die Entwicklung von Wohngebieten



weniger problematisch ist, da dort viele Wochenendgrundstücke zu Bauland umgenutzt werden können.

### **Ortsteil Spreeau**

Zum im Südwesten der Gemeinde gelegenen Ortsteil Spreeau gehört neben Spreeau (auch: Storkowfurt), Spreewerder, Sieverslake, Freienbrink und Störitz (Gemeinde Grünheide (Mark) 1999b: o. S.). Die Siedlungen sind allesamt dörflich geprägt, weisen allerdings unterschiedliche Merkmale auf. Spreeau und Freienbrink sind Straßendörfer. Sieverslake ist eine Splittersiedlung und Spreewerder planmäßig angelegt. Die 682 Einwohner leben hauptsächlich in Einfamilienhäusern. Eine Ausnahme bei der Bauweise bilden zwei Mehrfamilienhäuser in Freienbrink mit zusammen 48 Wohneinheiten.

Die Einwohnerzahl in Spreeau ist in den vergangenen 25 Jahren konstant gestiegen. 1990 hatten nur 469 Menschen in dem 2003 eingemeindeten Ortsteil gelebt. Die Ansiedlung erfolgte vor allem über die im Flächennutzungsplan von 1998 beschlossene Verdichtung innerhalb der Dörfer sowie die Schaffung des Wohngebiets „Zum Räuberluch“ in Freienbrink. Begünstigt ist Spreeau durch das GVZ „Berlin Ost“ in Freienbrink, die gute Verkehrsanbindung mit der Nähe zum Bahnhof Fangschleuse und der Autobahn. Trotz des Wachstums sind die Bewohner Spreeaus bei der Nahversorgung aber weiterhin auf den Ortsteil Grünheide sowie die Mittelzentren Erkner und Fürstenwalde angewiesen.

### **Ortsteil Kienbaum**

Der 2001 eingemeindete Ortsteil Kienbaum liegt im Nordosten der Gemeinde und besteht aus den Siedlungsgebieten Kienbaum und Liebenberg sowie der von Wochenendgrundstücken dominierten Kolonie Kienbaum (Gemeinde Grünheide (Mark) 2000b: o. S.). Überregionale Bedeutung erlangte Kienbaum als nunmehr anerkanntes Bundesleistungszentrum für Leistungssport. Den Kern des von 337 Menschen bewohnten Ortsteils bildet das weitgehend in seiner ursprünglichen Struktur erhaltene Angerdorf Kienbaum, zu dem auch eine Kirche, eine Kita und ein im Jahr 2007 errichtetes Bürgerhaus gehören. Das nördlich gelegene Liebenberg wird von vier kommunalen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 89 Wohneinheiten dominiert, außerdem sind dort in den vergangenen Jahren südlich des Bundesleistungszentrums einige neue Einfamilienhäuser entstanden.

Im Vergleich zu den anderen Ortsteilen liegt Kienbaum verkehrstechnisch dezentral. Grünheide und Hangelsberg sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur eingeschränkt erreichbar, für die Nahversorgung aber unabdingbar. Das hat sich über lange Zeit auf die Einwohnerzahl ausgewirkt, welche von 1990 bis 2008 um fast ein Viertel auf 259 Einwohner zurückging. Seitdem ist die Bevölkerung allerdings wieder angewachsen. Gründe dafür sind auch die verbesserte Auslastung der Wohnblöcke in Liebenberg seit der Übernahme durch die Gemeinde im Jahr 2012 und der Zuzug von Geflüchteten im Jahr 2015.

### **Ortsteil Mönchwinkel**

Mönchwinkel liegt zwischen Spreeau und Hangelsberg und besteht aus Alt Mönchwinkel, Neu Mönchwinkel, Spreewerder Ost sowie dem Wochenendhausgebiet Am Wiesenweg (Gemeinde Grünheide (Mark) 1999c: o. S.). Mit 244 Einwohnern ist Mönchwinkel der bevölkerungsärmste Ortsteil der Gemeinde. Das entspricht der Besiedlung im Jahr 1990, als dort 251 Menschen ansässig waren. Allerdings ist die Bevölkerung seit 2006 um etwa zehn Prozent gesunken.

Der 2003 eingemeindete Ortsteil ist eine typische Splitter- oder Streusiedlung mit ihren charakteristischen Wechsellagen zwischen bebauten und unbebauten, inmitten des Ortes gelegenen Flächen. Diese Struktur soll laut Flächennutzungsplan erhalten werden. Die Nahversorgung muss durch Grünheide und Hangelberg abgedeckt werden, wenngleich in Mönchwinkel der einzige Bioladen der Gemeinde ansässig ist.

## 2.3 Funktionale Gliederung

### 2.3.1 Wirtschaft und Arbeit

Das in Freienbrink gelegene GVZ „Berlin Ost“ ist mit 25 (Stand 2013; Technische Hochschule Wildau & Regionomica GmbH 2014: 126) verschiedenen Logistik- und Handelsunternehmen wie beispielsweise Lidl, EDEKA, Fritzenschaft & Partner GmbH und Paul Schockemöhle Logistics GmbH & Co. KG ein bedeutender Arbeitsplatz-Standort für Grünheide (Mark) und seine Nachbarkommunen. Die Lage zwischen Berlin und Polen sowie die Anschlüsse an das Straßen- und Schienennetz machen diesen Standort für mitteleuropäische, osteuropäische sowie skandinavische und baltische Unternehmen attraktiv (IPG Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH 2011: 2). Bislang ist das GVZ in seinen Kapazitäten noch nicht ausgeschöpft. Die perspektivische Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg wird in Bezug auf Frachttransporte und Logistik das Wachstum des GVZ in Freienbrink begünstigen (Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung 2010: 79f).

Aktuell sind in der Gemeinde 935 Gewerbebetriebe registriert. Im Vergleich der Jahre 2014 und 2015 konnte zudem ein Anstieg der Gewerbebeanmeldungen (+13) und ein Rückgang der Gewerbeabmeldungen (-8) festgestellt werden. Durch die Ansiedlung von weiteren Unternehmen kann das Gewerbesteueraufkommen erhöht und erneute Investitionen in die Wirtschaft Grünheides begünstigt werden.

Auch das Bundesleistungszentrum im Ortsteil Kienbaum und die seit 2011 dort ansässige Bundespolizeisportschule haben wie die verschiedenen Kinder- und Jugendeinrichtungen, die MEDIAN-Klinik und die beiden Seniorenpflege- und -wohnanlagen ebenfalls hohe Bedeutung als Arbeitgeber.

Für den Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 ist ein Bevölkerungsanstieg sowie der Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen (siehe Abbildung 2). **Der in der gleichen Phase abnehmende Wert der Arbeitsplatzzentralität Grünheides untermauert die Entwicklung der Gemeinde zum bevorzugten Wohnort.** Die Arbeitsplatzzentralität beschreibt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Verhältnis zur Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. Je niedriger die Zahl ist, desto größer ist der Bedeutungsüberschuss als Wohnort. Dies zeigen auch Pendlerströme. Im Jahr 2010 gab es noch gleich viele Ein- und Auspendler. Die Zahl der Einpendler ist in den darauffolgenden fünf Jahren zurückgegangen.

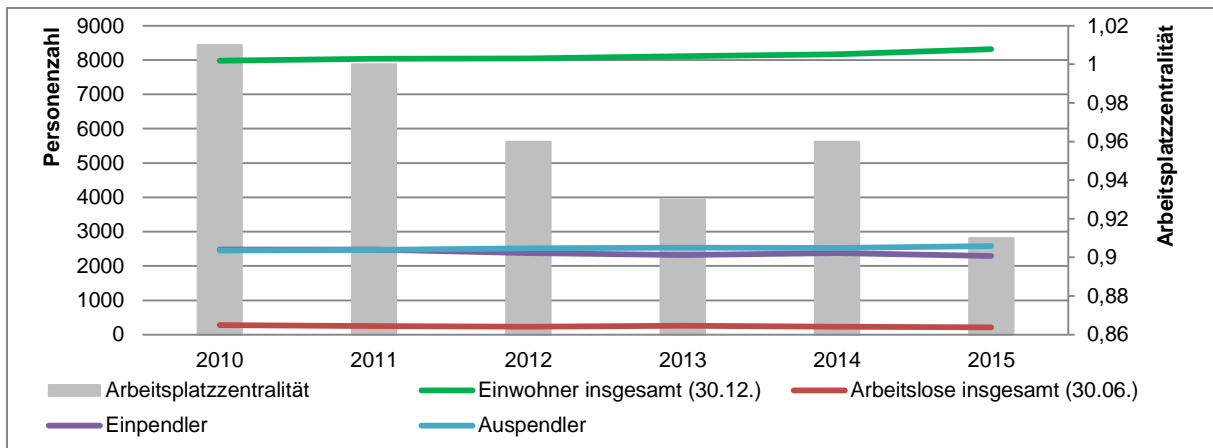


Abbildung 2: Entwicklung vom Arbeits- zum Wohnort von 2010 bis 2015 anhand von Bevölkerungszahl, Arbeitslosenzahl, Pendleraufkommen und Arbeitsplatzzentralität (Interkommunale Vergleichs-Systeme GmbH 2015: o. S.)

Grünheide (Mark) ist neben den Städten Fürstenwalde (Spree) und Storkow (Mark), sowie den Ämtern Scharmützelsee, Spreenhagen und Odervorland Teil der 2010 gegründeten Gemeinschaft @see (siehe Abbildung 3). Ziel dieser Gemeinschaft ist es, die Region mit Hilfe des Landkreises nach außen als attraktiven Unternehmensstandort und Lebensmittelpunkt über verschiedene Medien und Veranstaltungspräsenzen zu vermarkten. Die Darstellung und Vermittlung der Angebote in den Bereichen Lebens- und Wohnqualität sowie Freizeit und Erholung sollen die mit der Unternehmensansiedlung zuziehenden Arbeitskräfte an die Region binden (Stadt Fürstenwalde 2016: o. S.). Für die Gemeinde Grünheide (Mark) kann damit die Erweiterung des GVZ sowie ein Bevölkerungswachstum durch die Wahl als Wohnstandort seitens der Arbeitnehmer neuer Unternehmen erzielt werden.



Abbildung 3: Logo und Karte der Gemeinschaft @see (Stadt Fürstenwalde 2016: o. S.)

### 2.3.2 Versorgung

Obwohl die Gemeinde Grünheide (Mark) eine weitgehend ländlich geprägte Kommune ist, welche sich geografisch zwischen den beiden Mittelzentren Erkner und Fürstenwalde (Spree) befindet, werden in der Gemeinde Grünheide (Mark) selbst diverse Versorgungsaufgaben erfüllt. So sind im Gemeindegebiet insgesamt 13 Humanmediziner verschiedener Fachrichtungen und zwei Veterinärmediziner niedergelassen. Zum Angebot gehören Praxen für Allgemeinmedizin, Logopädie, Psychotherapie, Ergotherapie, Osteopathie und Physiotherapie sowie Zahn- und Kinderärzte. Zudem sind eine Hebamme, eine Apotheke, ein Orthopädieschuhtechniker und die auch überregional bedeutsame auf Neurologie spezialisierte MEDIAN-Klinik ansässig.

Weitere Versorgungseinrichtungen sind in Form einiger kleinerer Fachgeschäfte (Bürobedarf, Computer/Elektronik etc.), Dienstleister (Friseur, Kosmetik etc.) sowie Restaurants und

Cafés/Back-Shops vorzufinden. Im Ortsteil Grünheide gibt es zwei Drogerien, einen Discounter, einen Supermarkt und eine Sparkassen-Filiale. Zudem wurden im Ortsteil Hangelsberg in privater Initiative der L38-Markt sowie in Mönchwinkel der Bioladen Michelhof eröffnet.

Über diese Angebote hinaus sind die Einwohner der Gemeinde Grünheide durch die Nähe zu Erkner und Fürstenwalde (Spree) mit allen wichtigen Einrichtungen versorgt.

### 2.3.3 Bildung, Soziales und Familie

Im November 2009 wurde die Gemeinde vom Land Brandenburg als „Familien- und kinderfreundliche Gemeinde“ ausgezeichnet. Das damalige Angebot ist in den vergangenen Jahren noch weiter ausgebaut worden.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) weist aktuell eine hohe Anzahl an Bildungs- und sozialen Einrichtungen auf, die zum Teil auch über die Gemeindegrenzen hinaus von Bedeutung sind. Im Ortsteil Grünheide (Mark) befindet sich der Löcknitzcampus mit einer kommunalen Kita, der Gerhart-Hauptmann-Grundschule mit Ganztagesbetreuung (360 Plätze), dem Eltern-Kind-Zentrum sowie einer privaten Oberschule (96 Plätze), einem privaten Gymnasium (288 Plätze) und einer Musikschule. In Hangelsberg befindet sich der Clara-Grunwald-Campus mit Kinderhaus sowie freier Montessori-Grund- und Oberschule (180 und 96 Plätze). Sowohl die von der Docemus gGmbH betriebenen Privatschulen in Grünheide als auch die von der FAW gGmbH betriebenen Montessori-Einrichtungen sind komplett ausgelastet und weisen Jahr für Jahr mehr Bewerber als Platzkapazitäten auf.

In der Gemeinde gibt es insgesamt acht Kitas (Stand 2016: 463 Plätze, zu 92 Prozent ausgelastet), fünf davon in kommunaler Trägerschaft (Stand 2016: 310 Plätze, zu 92 Prozent ausgelastet), welche mit den zahlreichen Tagesmüttern kooperieren. Die Kitas in freier Trägerschaft boten 2016 insgesamt 153 Plätze und waren ebenfalls zu 92 Prozent ausgelastet. Auch ortsfremde Kinder werden in Grünheider Kitas betreut, fast 88 Prozent der betreuten Kinder leben jedoch in der Gemeinde.

Ein Anziehungspunkt für junge Familien ist das zum Lokalen Bündnis für Familie gehörende Eltern-Kind-Zentrum mit seinen weitreichenden, ortsteilübergreifenden Beratungs- und Betreuungsangeboten. Darüber hinaus existieren im Gemeindegebiet fünf Jugendclubs und drei Bibliotheken. Der Stellenwert dieser über Kita und Schule hinausreichenden Angebote spiegelt sich nicht nur in der Inanspruchnahme und positiven Resonanz seitens der Familien wider sondern auch in der Verwaltungsstruktur: Die Gemeinde beschäftigt drei Vollzeit- und mehrere Teilzeitkräfte in diesem Bereich. Dazu gehört seit Juni 2016 auch eine offizielle Seniorenbeauftragte. Diese kooperiert unter anderem mit den Seniorenwohnanlagen im Ortsteil Grünheide, in welchen insgesamt 190 Personen leben.


### 2.3.4 Freizeit und Erholung


Die Gemeinde Grünheide (Mark) befindet sich in der eiszeitlich geprägten Müggel-Spree-Region. Das Naturschutzgebiet Löcknitztal, die Grünheider-Kageler-Seenkette und die Spree sind sowohl von ökologischer Bedeutung als auch beliebte Ziele zur Naherholung für die lokale Bevölkerung und für Gäste aus dem nahen Berlin. Der 66-Seen-Wanderweg und der Löcknitztalweg führen unweit des Bahnhofs Fangschleuse durch das Naturschutzgebiet. In den vergangenen Jahren wurden Radwege gebaut, Wanderwege ausgeschildert und Erlebnispunkte geschaffen. Die Gemeinde verfügt seit dem Jahr 2007 über eine Tourist-

Information, welche im Januar 2012 das erste Mal vom Deutschen Tourismusverband e. V. zertifiziert wurde und das rote „i“ auch nach der Erneuerung der Prüfung zur Lizenzverlängerung um weitere drei Jahre erhalten hat (siehe Abbildung 4). Neben Tagesausflüglern reisen zahlreiche Wochenend- und Dauerferiengäste nach Grünheide (Mark). In der Gemeinde befinden sich 17 Ferien- und Wochenendhausgebiete sowie vier Campingplätze.



Abbildung 4: Tourist-Information im OT Grünheide (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.)

Am Nordstrand des Ortsteils Grünheide (Mark) befindet sich zudem ein Kletterwald. Das Freiflächenangebot besteht neben den vielen Seen und seinen Badestellen aus Sport- und Spielplätzen. Es gibt drei kommunale Sportplätze und drei kommunale Sporthallen sowie 18 Spielplätze, darunter auch Beachvolleyball- und **Bolzplätze**. In jedem der Ortsteile ist mindestens ein solcher Spielplatz vorhanden. 

Jeder Ortsteil der Gemeinde Grünheide (Mark) verfügt über ein **Bürger- oder Klubhaus**.  Zudem erweisen sich insgesamt sechs Freiwillige Feuerwehren als wichtige Aktivposten des gesellschaftlichen Lebens. Darüber hinaus herrscht ein reges Vereinsleben mit über 60 Vereinen in verschiedenen Bereichen wie Sport, Heimat, Natur oder Kultur. Das kulturelle Angebot wird durch die Bibliotheken und Jugendclubs, drei Musikschulen und mehrere Kirchen und Museen ergänzt.

### 2.3.5 Verkehrsanbindung und technische Infrastruktur

Die überörtliche Anbindung mit dem Auto erfolgt über die Anschlussstellen „Freienbrink“ und „Berlin-Köpenick/Erkner“ auf der BAB 10 sowie über die Anschlussstelle „Storkow“ auf der BAB 12. Das lokale Straßennetz ist in einem allgemein guten Ausbauzustand und führt in die benachbarten Städte Erkner und Fürstenwalde (Spree) sowie die Gemeinden Spreenhagen, Gosen-Neu Zittau, Rehfelde und Rüdersdorf bei Berlin.

Über den Schienenweg ist die Gemeinde Grünheide (Mark) im 60-Minuten-Takt je Richtung mit der Regionalexpress-Linie 1 (Magdeburg – Brandenburg – Berlin – Frankfurt (Oder) – Cottbus) über die Bahnhöfe Fangschleuse und Hangelsberg erreichbar. Der nächstgelegene S-Bahnhof befindet sich in Erkner. Ab dort fährt die S-Bahn-Linie 3 über Berlin-Köpenick bis Berlin-Ostkreuz, voraussichtlich Ende 2017 auch bis Spandau (Kurpjuweit 2016: o. S.).

In Grünheide (Mark) verkehren zwei Buslinien. Die Linie 429 führt über die Strecke Erkner – Grünheide – Kagel – Kienbaum – Herzfelde, die Linie 436 über Erkner – Grünheide – Fangschleuse – Hangelsberg – Mönchwinkel – Spreeau – Fürstenwalde. Die Taktfrequenz liegt je nach Werktag oder Wochenende bei ein bis vier Stunden. An den Bahnhöfen Fangschleuse

und Hangelsberg wird die Möglichkeit des *Park & Ride*, insbesondere von Berufspendlern aus Grünheide und der Nachbargemeinde Spreenhagen, genutzt.

Die Flughäfen Berlin-Schönefeld und Berlin-Tegel sind über die Autobahnen in 45 bzw. 90 Minuten erreichbar. Auch über den Wasserweg ist die Gemeinde Grünheide (Mark) per Fahrgastschiff mit Berlin verbunden.

Die Gemeinde Grünheide verfügt in der Kerngemeinde Grünheide und den Ortsteilen Hangelsberg, Kagel und Kienbaum über eine gut ausgebaute Breitbandinfrastruktur (50 Mbit/s). Derzeit plant die Gemeindeverwaltung in den noch unterversorgten Ortsteilen Spreeau und Mönchwinkel eine zukunftsfähige Breitbandinternetversorgung einzurichten, um diese technische Infrastruktur auch für die dortigen Bewohner als Standard zur Verfügung zu stellen.

### 3 Demografie

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

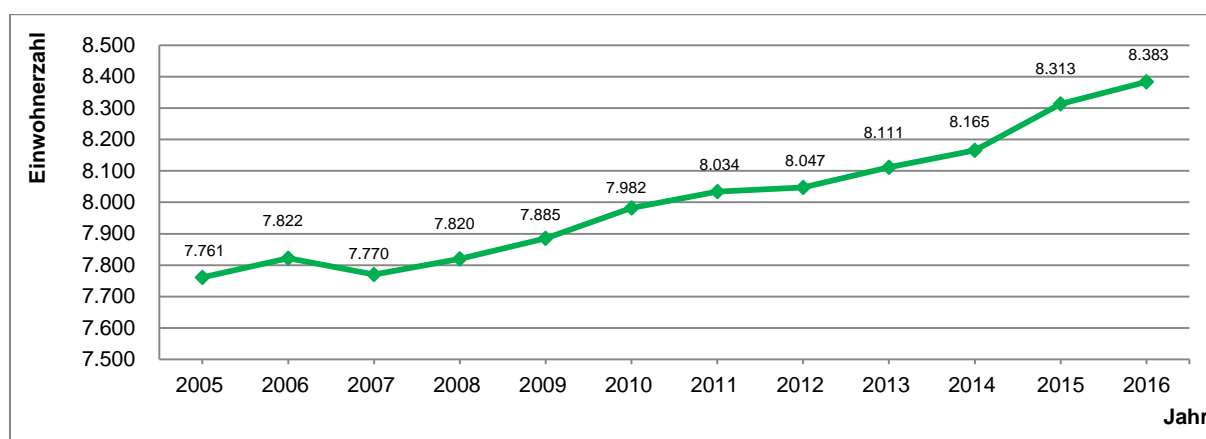


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) jeweils zum Stichtag 31.12., außer 30.06. für 2016 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2016: o. S.; Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.)

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Grünheide (Mark) ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich angestiegen (siehe Abbildung 5). Ursache hierfür ist, wie Abbildung 6 zeigt, eine wachsende Zuwanderung. Denn der natürliche Bevölkerungssaldo ist negativ: So wurden in der Gemeinde seit 2011 pro Jahr durchschnittlich 53 Kinder geboren, während die Zahl der Sterbefälle etwa doppelt so hoch lag. Im gleichen Zeitraum sind die Zuzüge gegenüber den Fortzügen aber so stark angestiegen, dass es zu einem insgesamt positiven Bevölkerungssaldo kam. Dass trotz der niedrigen Geburtenziffern pro Jahrgang etwa 80 Kinder in der Gemeinde leben, belegt, dass unter den Zuwanderern viele Familien mit bereits geborenen Kindern sind.

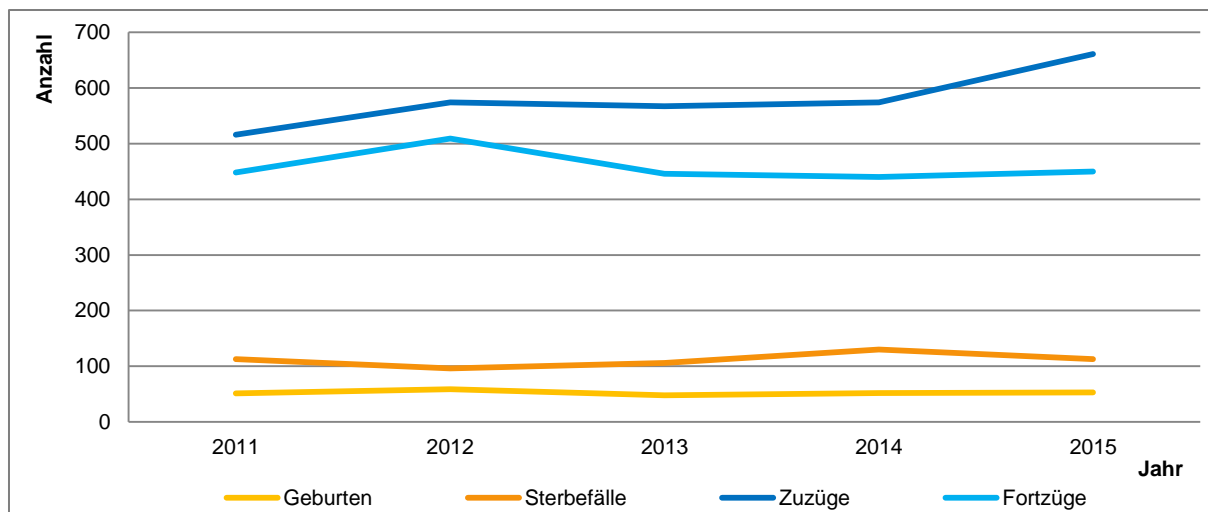


Abbildung 6: Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungsdynamik im Zeitraum 2011 bis 2015 (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.)

Durch das LBV wurden in den Jahren 2005, 2007, 2009, 2011 und 2014 Bevölkerungsvorausschätzungen erstellt. Diese gehen bis zum Jahr 2030 immer wieder von einem Rückgang der Einwohnerzahlen aus.

Die bisherigen Vorausschätzungen haben sich allerdings nicht bewahrheitet und sind zudem jährlich nach oben korrigiert worden. Die Vorausschätzungen des LBV basieren auf Trendbeobachtungen, Vergleichen mit anderen Raumeinheiten, Daten des Planungsinformationssystems und kleinräumig differenzierten demografischen Kennziffern, welche über das Dezernat für Raumbeobachtung und Stadtmonitoring geliefert werden. Die Vorausschätzungen erfolgen alle zwei Jahre für ganz Brandenburg. Je geringer die Einwohnerzahl ist, desto mehr beeinflussen regionale Besonderheiten die Vorausschätzungen. So kann neben Zu- und Abwanderung auch die Ausweisung von Wohnbaufläche oder die Zuwanderung von Flüchtlingen die demographische Entwicklung stark verändern. (LBV 2015: 4f) Das LBV weist in der zuletzt veröffentlichten Vorausschätzung darauf hin, dass erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Werte bestehen können (LBV 2015: 9). Allgemein wird seitens des LBV für das Land Brandenburg eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie ein Bevölkerungsrückgang angenommen. Es wird zudem angenommen, dass es nur Wanderungsgewinne im Berlinnahe Raum geben wird (LBV 2015: 8).

Auch die Bertelsmann-Stiftung hat unter ähnlichen Datengrundlagen im Jahr 2015 eine Bevölkerungsvorausschätzung erstellt. Aufgrund anderer Bewertungsindikatoren wird erst ab dem Jahr 2030 ein, im Vergleich zur Vorausschätzung des LBV, leichter Rückgang der Einwohner prognostiziert. Die Bertelsmann-Stiftung typisiert die Gemeinden anhand ähnlicher Indikatoren und Kennziffern auf Basis multivariater statistischer Verfahren und fasst diese zu Clustern zusammen. Damit kann erzielt werden, dass innerhalb eines Clusters die Unterschiede der Gemeinden so gering wie möglich sind, die Cluster untereinander sich dafür umso stärker unterscheiden. Die Interpretation erfolgt anhand der Indikatorenausprägungen innerhalb der Cluster für die Gemeinden der gesamten Bundesrepublik (Schultz & Brandt 2016: 1).

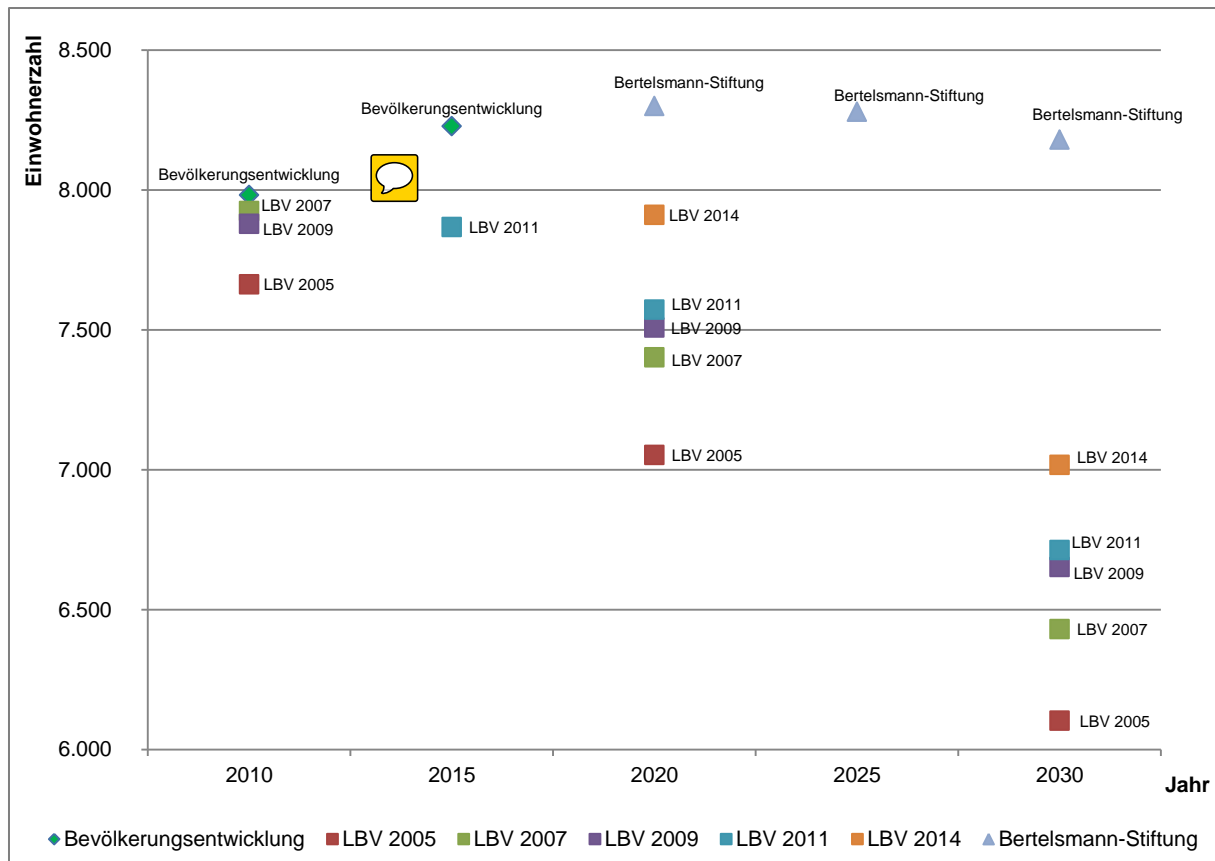


Abbildung 7: Vergleich der Bevölkerungsvorausschätzungen des LBV der Jahre 2005 bis 2014 mit der Prognose der Bertelsmann-Stiftung des Jahres 2015 und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung (LBV 2005, 2007, 2009, 2011 & 2014: Anhang 3, Blatt 3; Bertelsmann-Stiftung : o. S.; Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.)

Zu beachten ist, dass es sich hierbei generell um auf komplexen Datenanalysen beruhende „Wenn, dann“-Aussagen handelt und nicht um Vorhersagen (LBV 2015: 4). Abbildung 7 zeigt die jeweiligen Werte der Vorausschätzungen sowie den Vergleich von Prognosewerten zurückliegender Jahre mit der realen Bevölkerungsentwicklung. Es ist erkennbar, dass die Prognosewerte nicht mit der tatsächlichen Entwicklung übereinstimmen und damit zu rechnen ist, dass der Trend in Richtung Wachstum geht bzw. am meisten mit der Vorausschätzung der Bertelsmann-Stiftung konvergiert.



**Die Gemeinde Grünheide (Mark) hat insbesondere durch Zuzüge ein Bevölkerungswachstum erfahren.** Statistiken aus dem Zensus-Jahr 2011 belegen, dass über die Hälfte der Zugezogenen aus anderen Kommunen Brandenburgs und aus Berlin nach Grünheide kamen (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2016: o. S.). Für Menschen aus Berlin und dem Land Brandenburg ist die Gemeinde demnach ein attraktiver Wohnort. Die meisten Zugezogenen aus dem Land Brandenburg kamen aus dem Landkreis Oder-Spree (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2016: o. S.). Über 75 Prozent der zugezogenen Berliner kamen im Zensus-Jahr aus den östlichen Randbezirken Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg, aber auch in geringeren Anteilen aus Pankow oder den Innenstadtbezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sowie Charlottenburg-Wilmersdorf. Insgesamt zogen aus allen Berliner Bezirken bis auf Steglitz-Zehlendorf Menschen nach Grünheide (Mark).

Speziell im Bezirk Treptow-Köpenick, aus welchem die meisten Berliner nach Grünheide abwandern, wurden in den letzten zwei Jahren viele Neubauvorhaben für Wohnungsbau genehmigt. Bis 2030 könnten ca. 28.000 neue Wohnungen entstehen (Bezirksamt Treptow-

Köpenick - Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt 2016: o. S.). Grund dafür ist der rasante Bevölkerungsanstieg, welcher zum Teil aus den ansteigenden Mieten in der Innenstadt Berlins resultiert.

Der Wohnmietreport zeigt jedoch, dass 2015 von 34 Entwicklungsprojekten im Bezirk nur 8 Projekte mit Mietwohnungsbau waren, bei welchen die Quadratmeterpreise dennoch teilweise bis zu 12,00 Euro monatlich betragen und damit über der durchschnittlichen Nettokaltmiete Berlins (8,55 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2014) liegen (CBRE GmbH & Berlin Hyp AG 2015: 3). Bei den restlichen 26 Projekten handelt es sich um Objekte mit Eigentumswohnungen zu Angebotskaufpreisen von knapp 2.000 bis über 5.000 Euro je Quadratmeter (CBRE GmbH & Berlin Hyp AG 2015: 16).

So wird auch trotz der Bestrebungen des Bezirks, genügend preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ein Teil der Bevölkerung die Mieten von Neubauwohnungen nicht zahlen können bzw. von durch hochwertigen Neubau beförderten Verdrängungsprozessen betroffen sein. Diese Bevölkerungsgruppe zieht es in günstige Wohnungen im Berliner Umland.

**Auch der Wunsch nach einem ruhigen Wohnort im Grünen wächst aufgrund des Verdichtungsprozesses und des Bevölkerungswachstums in den bisher ruhigen Randbezirken.**



Die Wanderungsprognose für Berlin geht von einer fortschreitenden Abwanderung der Einwohner in der Altersgruppe 30- bis 50-jähriger und deren Kindern im Alter von unter 15 Jahren in das Umland aus. Es ist ein Anstieg der Fortzüge auf 11.000 Menschen bis zum Jahr 2018 zu erwarten. Lediglich die Ausbildungsbeginnenden aus dem Berliner Umland werden Zuzugszahlen für die Hauptstadt liefern, wobei auch dieser Trend aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage rückläufig sein wird. Insgesamt wird für den Zeitraum 2015 bis 2030 ein negativer Saldo der Stadt-Umland-Wanderung von 109.000 Personen für Berlin prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016: 13).

### 3.2 Bevölkerungsverteilung

Die Bevölkerung ist ungleich auf die Ortsteile verteilt und hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auch unterschiedlich entwickelt (siehe Abbildung 8). Die unterschiedliche Dynamik der Bevölkerungszahlen der einzelnen Ortsteile lässt sich, wie in Kapitel 2.2 bereits erläutert, durch die strukturelle Gliederung, die Verfügbarkeit von Versorgungseinrichtungen und die infrastrukturelle Anbindung erklären.

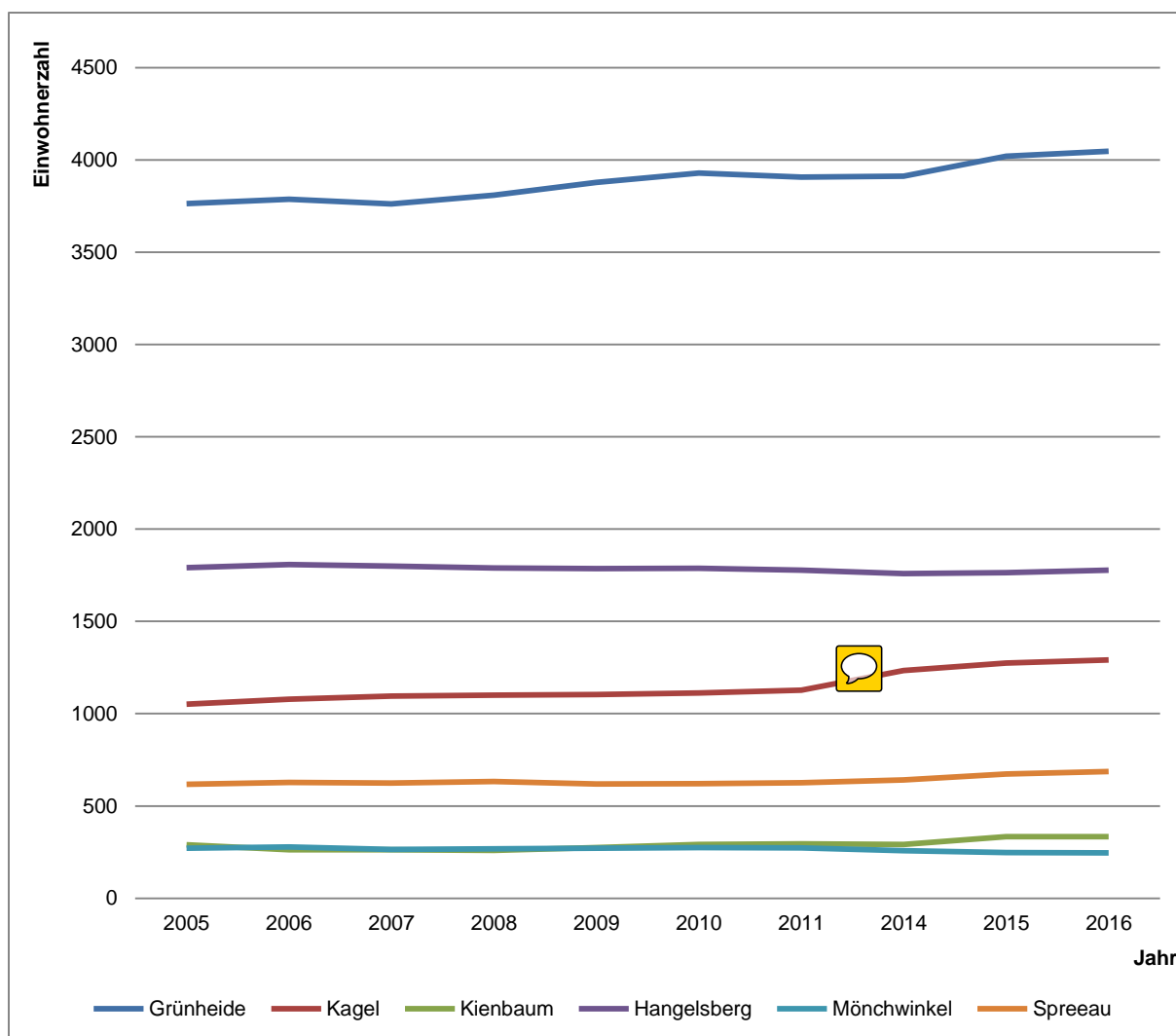


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (verschiedene Stichtage, 2016 per 30.06.) (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.)

Die Verbindung aus berlinnahen Ortsteilen mit kleinstädtischem Charakter und den berlinfernen, dörflich geprägten Ortsteilen formt die Struktur einer heterogenen Gemeinde und beeinflusst die unterschiedlichen Entwicklungstendenzen innerhalb dieser. So sind die berlinfernen, ländlichen Ortsteile in Ihrer Entwicklung langsamer und wachsen kaum oder gar nicht, die Ortsteile mit typischem „Speckgürtel“-Charakter des Berliner Umlands hingegen verzeichnen ein hohes Wachstum.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ist Grünheide (Mark) dem Mittelbereich Fürstenwalde (Spree) zugeordnet worden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2009: 28). Gleichzeitig wird die Gemeinde aber in Bezug auf die Siedlungsentwicklung in den engeren räumlich-funktionalen Verbund der Kernstädte Berlin und Potsdam (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2009: 37f) einbezogen. **Zudem ist ein großer Teil der Einwohnerschaft in seiner Alltagsbewältigung eher am berlinnahen Mittelzentrum Erkner orientiert.** Auch in der Entwicklungskonzeption „Regionalplan Oderland-Spree“ zum Thema Bevölkerungsentwicklung wird der Wanderungsgewinn in berlinnahen Kommunen durch Zuwanderung aus der Hauptstadt, auch im Zuge des Baus des neuen Flughafens Berlin-Brandenburg, und fachkräftesichernder Infrastrukturen, wie hier dem GVZ Freienbrink, prognostiziert (Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree 2006: 2). Ebenso ist die Gemeinde in der laufenden Raumbearbeitung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung als wachsende

Gemeinde des Typs kleine Kleinstadt kartiert worden, da sie in Relation zum Bundesmittel einen Bevölkerungsanstieg und einen positiven Wanderungssaldo aufweist (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2016: o. S.).

Die laufende Raubeobachtung errechnet die Tendenzen von Wachstum und Schrumpfung anhand von Indikatoren, die als mehrdimensionaler, zirkulärer Prozess aufeinander einwirken: Schrumpfung, also Bevölkerungsabnahme resultiert aus Abwanderung, welche eine Reaktion auf Arbeitsplatzverluste und damit steigender Arbeitslosigkeit ist. Gehen die Anzahl von Bevölkerung, Erwerbstätigen und Unternehmen zurück, sinken die Gewerbesteuereinnahmen und durch weniger verfügbare finanzielle Mittel auch die Investitionen in Betriebe und Infrastruktur, was wiederum zu Schrumpfung führt (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015: 1). In Abbildung 9 wird wiederholt deutlich, dass Grünheide wie die berlinnahen Kommunen von Wachstum geprägt ist und nicht schrumpft wie die meisten, dem Mittelzentrum Fürstenwalde (Spree) zugeordneten, Kommunen.

Insgesamt ist für die Entwicklung Grünheides der Zusammenhang zum Verflechtungsraum der Metropolregion Berlin und dem Mittelzentrum Erkner deutlicher zu erkennen als der zum Mittelbereich des berlinfernen Mittelzentrums Fürstenwalde (Spree).

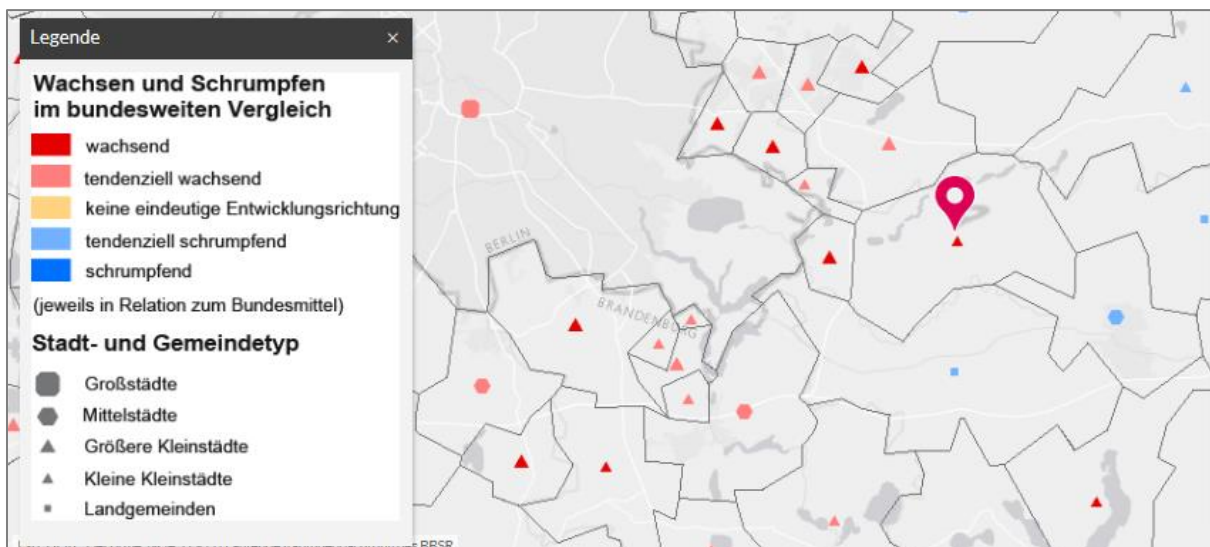


Abbildung 9: Kartierung von wachsenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden laut laufender Raubeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit Marker auf der Gemeinde Grünheide (Mark) (Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2016: o. S.; Geometrische Grundlage: GeoBasis-DE / BKG 2013, Gemeindeverbände, 31.12.2013)

### 3.3 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Gemeinde Grünheide (Mark) wird hier anhand der Einwohnerzahl nach Geschlecht und Alter für das Jahr 2016 dargestellt (Abbildung 10). Es leben in etwa gleich viele Männer wie Frauen in der Gemeinde. Demnach sind Menschen mittleren Alters (von 40 bis 60 Jahren) am stärksten vertreten, markante Einschnitte zeigen die Altersgruppen der 20- bis 25-Jährigen sowie die der 65- bis 70-Jährigen. Dies ist bei ersterer Gruppe auf den Rückgang der Geburtenzahlen nach der politischen Wende Anfang der 1990er Jahre („Wendeknick“) zurückzuführen. Der Einschnitt in der Gruppe der 65- bis 70-jährigen liegt in der geringen Zahl an Geburten während der Nachkriegszeit aufgrund der schlechten Lebensbedingungen und der hohen Zahl von kinderlosen Witwen.

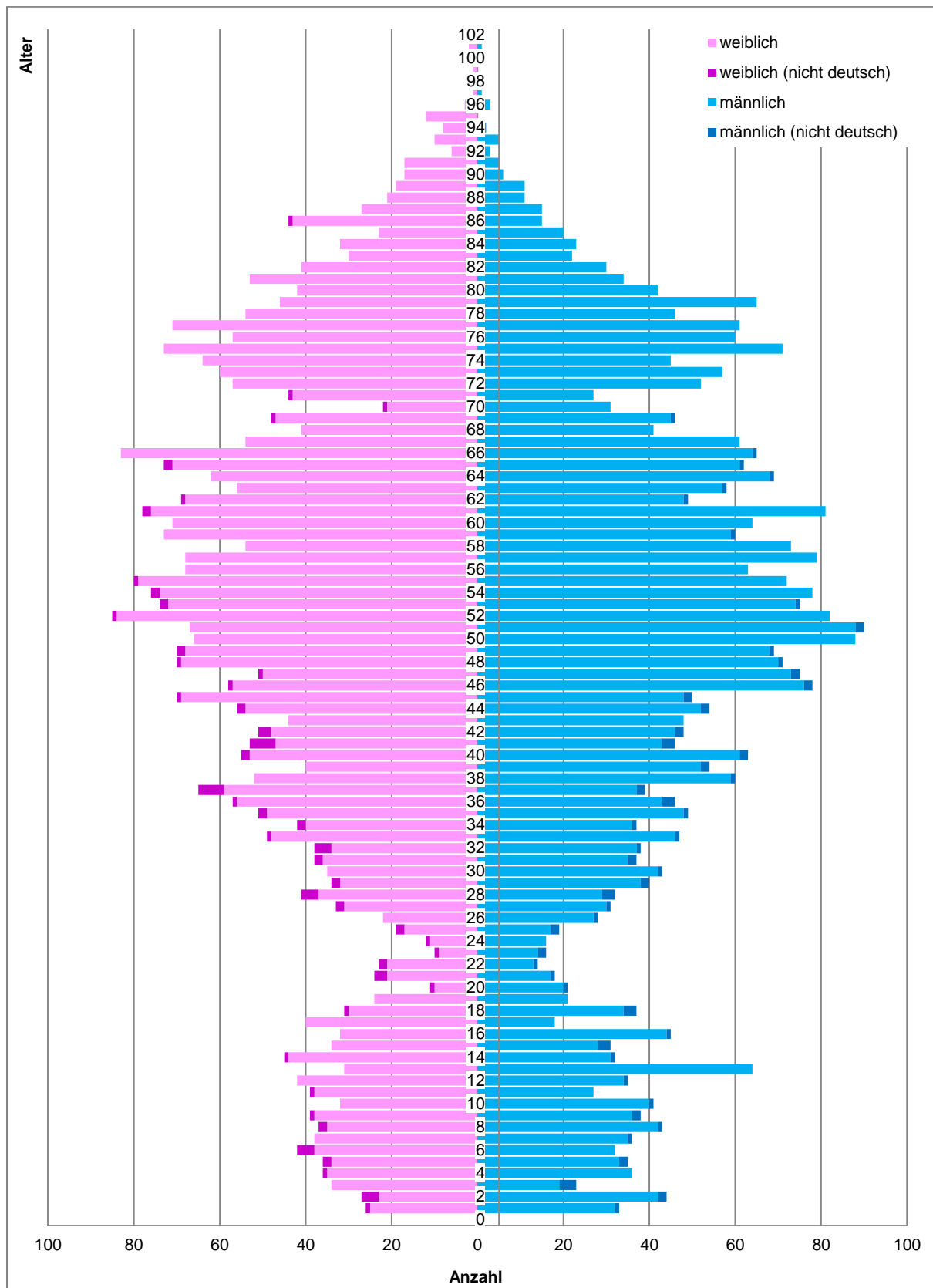


Abbildung 10: Altersstruktur nach Geschlecht der Gemeinde Grünheide (Mark) zum Stichtag 01.01.2016 (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.)

Aus der Entwicklung der Altersstruktur des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg geht hervor, dass im Zeitraum von 2005 bis 2014 die Zahl der über 60-Jährigen Einwohner angestie-



gen ist, die Anzahl der Menschen im Alter unter 20 Jahren sich kaum verändert hat und die die Bevölkerung im Alter zwischen 21 und 59 zurückging. Leichte Ansteige gab es hier nur in den letzten 5 Jahren in den Altersgruppen der 10- bis unter 20-Jährigen sowie der Gruppe der 35- bis unter 40-Jährigen (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2016: o. S.).

Abbildung 11 zeigt einen positiven Wanderungssaldo für unter 18-jährige Bevölkerung sowie für Menschen im Alter von 28 bis 54 Jahren im Jahr 2015. Daraus lässt sich schließen, dass vor allem Familien mit Kindern nach Grünheide (Mark) gezogen sind. Grund dafür könnte die gut ausgebaute Bildungsinfrastruktur sein. Der Zuzug der über 80-Jährigen kann mit dem Vorhandensein der Seniorenwohnanlagen begründet werden. Der Fortzug der Altersgruppe von Menschen zwischen 19 und 27 Jahren resultiert meist aus daraus, dass Ausbildung und Studium an einem anderen Ort absolviert. Dies korreliert mit der Wanderungsbewegung der Hauptstadt in das Umland. So sind nur positive Wanderungssalden für Berlin in der Altersgruppe der Ausbildungs- und Studienanfänger zu verzeichnen. Die Altersgruppen der Kinder unter 15 und Erwachsenen zwischen 30 und 50 Jahren wandern hingegen in das Umland ab (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016: 10).

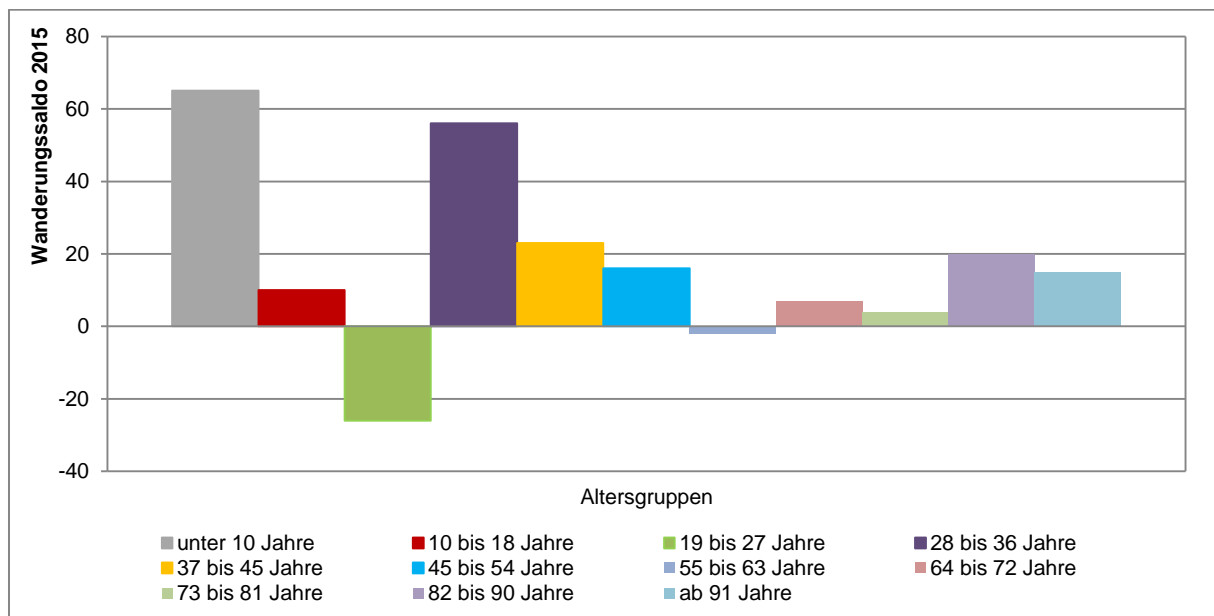


Abbildung 11: Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Jahr 2015 (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o.S.)

### 3.4 Wohnstruktur

Die Gemeinde Grünheide (Mark) wird als Wohnstandort immer attraktiver. Dies zeigt sich neben den neben den Zuzugszahlen auch in der Entwicklung des Wohnraumbedarfs und der zurückgehenden Leerstände.

Tabelle 1 zeigt den Wohnungsbestand im Jahr 2016 für von der Kommune und den größten privaten Vermietern (>2 WE pro Gebäude) verwaltete Wohnungen.

Tabelle 1: Wohnungsbestand 2016 (&gt;2 WE pro Gebäude) (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016)

	OT	Anz. WE		davon 1-Raum		davon 2-Raum		davon 3-Raum		davon 4-Raum		davon > 4 Raum	
		insg.	frei	insg.	frei	insg.	frei	insg.	frei	insg.	frei	insg.	frei
kommunal	Grünheide	119	0	2	0	59	0	52	0	6	0	0	0
	Hangelsberg	19	0	3	0	9	0	5	0	2	0	0	0
	Kagel	12	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0
	Spreeau	48	0	0	0	12	0	24	0	12	0	0	0
	Kienbaum	89	10	9	0	11	0	53	8	16	2	0	0
	<b>gesamt kommunal</b>	<b>287</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>146</b>	<b>8</b>	<b>36</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
privat	Grünheide	501	0	12	0	180	0	212	0	92	0	5	0
	Hangelsberg	70	16	0	0	2	0	4	0	0	0	0	0
	<b>gesamt privat</b>	<b>571</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>216</b>	<b>0</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
	<b>gesamt</b>	<b>858</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>273</b>	<b>0</b>	<b>362</b>	<b>8</b>	<b>128</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

In Folge des Ergebnisses einer Bestandsanalyse hat die Gemeinde in den vergangenen zehn Jahren systematisch ihr Portfolio an kommunalen Mietwohnungen bereinigt und konzentriert, indem Objekte mit wenigen Wohnungen und hohem Sanierungsbedarf fast vollständig veräußert oder umgenutzt wurden.


Die im Bestand verbleibenden Objekte wurden nach und nach modernisiert und instandgesetzt. 2003 wurde der von einem Privatinvestor errichtete Bestand im Zentrum des Ortsteils Grünheide von 78 Wohnungen (Baujahr 1998), davon 46 aus gefördertem Wohnungsbau, durch die Gemeinde erworben. 2012 erfolgte ein weiterer Zukauf von 90 unsanierten Wohnungen (erbaut in den 1960er und 1980er Jahren) am Standort Kienbaum. Damit verfügt die Gemeinde aktuell über 287 kommunale Wohnungen, bei denen Belegung und Miethöhe unmittelbar gesteuert werden können. Seit dem Jahr 2005 verwaltet die Gemeinde ihren kompletten Wohnungsbestand selbst. **Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der monatlichen Nettokaltmiete liegt derzeit bei 4,19 Euro.** Über die Hälfte der kommunalen Wohnungen sind 3-Raum-Wohnungen. Der Großteil dieser Objekte befindet sich in den Ortsteilen Grünheide (119 WE), Kienbaum (89 WE) und Spreeau (48 WE).

Bis auf das Objekt im Ortsteil Kienbaum sind alle kommunalen Wohnungen vermietet und können aufgrund der starken Nachfrage auch bei Auszug von Mietern im Anschluss neu vermietet werden. **Leerstände gibt es nur im Objekt Puschkinstraße im Ortsteil Kienbaum, welches im Vergleich zu allen anderen kommunalen Objekten ungünstig an den ÖPNV angeschlossen ist.** Von 89 Wohnungen sind aktuell (30.06.2016) 10 Wohnungen nicht vermietet. Dass auch diese Wohnungen nachgefragt sind, belegt aber die Tatsache, dass allein 2016 sieben neue Mietverträge abgeschlossen wurden und drei weitere Mietverträge in Vorbereitung sind.


Der größere Teil der Mietwohnungen befindet sich in privatem Eigentum. Die größten Bestände in Mehrfamilienhäusern befinden sich in den Ortsteilen Grünheide (ca. 500 WE) und Hangelsberg (ca. 70 WE). Hinzu kommen privat vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Einliegerwohnungen, über deren Anzahl und Mietniveau keine Informationen vorliegen. Eine Abfrage bei den größten privaten Vermietern ergab, dass in den Mehrfamilienhäusern ebenfalls überwiegend 3-Raum-Wohnungen angeboten werden. **Der Durchschnittspreis der Nettokaltmiete liegt aktuell bei 7,58 Euro je Quadratmeter** und ist damit deutlich höher als der

der kommunal verwalteten Wohnungen und orientiert sich hauptsächlich an der Wohnungsnachfrage. Leerstände wurden nicht gemeldet, allerdings werden im OT Hangelberg, Straße der Befreiung, 16 Wohnungen nicht mehr vermietet, da die Gebäude saniert werden sollen.

Per 30.09.2016 gibt es in Grünheide (Mark) 4.630 Haushalte (Deutsche Post 2016). Davon sind etwa 850 Haushalte Familien mit minderjährigen Kindern (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016) Dies ist für die Gestaltung der Wohnungen von Bedeutung. Laut des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung liegt die Wohnfläche für Ein-Personen-Haushalte mit Stand von 2013 bei 45 Quadratmetern, in Wohnungen mit mehreren Personen kommen für jede weitere Person 15 Quadratmeter hinzu (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2013: 1). Bei Haushalten mit Kindern sind vor allem Wohnungen mit drei bis vier Räumen und einer Größe bis 90 Quadratmetern gefragt. **Im Vergleich der Bevölkerungspyramide mit den Haushaltszahlen wird deutlich, dass auch eine hohe Zahl von Alleinstehenden in Grünheide lebt. Daher sind auch günstige kleine Wohnungen, vor allem mit leichtem Zugang für Senioren, bedeutend.**

**Derzeit ist die Nachfrage nach kommunalen Mietwohnungen in Grünheide (Mark) insbesondere nach 2 und 3-Raum-Wohnungen sehr hoch.** Es liegen allein bei der Gemeinde 68 Anfragen vor, zu denen wöchentlich zwei hinzukommen. Neben der starken Nachfrage nach Mietwohnungen gibt es auch einen erhöhten Bedarf an Bauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Zeitraum von 2011 bis 2015 von 27 positiven Bescheiden pro Jahr für Wohngebäude auf 47 angestiegen. 


Die Gemeindeverwaltung konnte zudem einen intensiven Entwicklungsdruck beobachten. So sind kommunale Grundstücke, die lange brach lagen und zur Veräußerung standen, seit 2015 in das Interesse der privaten Investoren gerückt. Dies äußerte sich an der Anzahl der Interessenten und den damit einhergehenden steigenden Preisangeboten für diese Flächen. Dieser Druck spiegelt sich zunehmend in Bodenrichtwerten und den Mietpreisen der privat vermieteten Wohnungen wieder.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) verfügt im Vergleich zu den umliegenden Kommunen über eine höhere Zahl von Neubaupotenzialflächen. Durch die complan Kommunalberatung GmbH wurden im Juni 2016 die Wohnungsbaupotenziale in Berlin und Potsdam sowie den Umlandkommunen ermittelt. Die zugehörige Studie dokumentierte Wohnungsbaupotenzialflächen, auf denen mehr als 25 Wohneinheiten errichtet werden können. **Für Grünheide wurden Neubaupotenziale von 190 Wohneinheiten (23 WE/1.000 Ew.) in den Ortsteilen Kagel und Kienbaum** ausgewiesen, die mittel-langfristig erschlossen werden sollen. 

**Auch in der Bestandverdichtung, also dem Neubau auf vorhandenen Bauflächen laut FNP (einschließlich der Neubauflächen unter 25 WE), sind noch Potenziale für 1.056 Wohneinheiten vorhanden (129 WE/1.000 Ew.) (complan Kommunalberatung GmbH 2016: 47).** Im Vergleich dazu liegen diese Potenziale beispielsweise in den Nachbarkommunen Erkner oder Gosen-Neu Zittau aufgrund der wenigen Flächen nur bei 28 (2 WE/1.000 Ew.) in Erkner und 25 Wohneinheiten (8 WE/1.000 Ew.) in Gosen-Neu Zittau für Neubau. Auch in der Bestandverdichtung sind die Werte mit maximal knapp über 200 Wohneinheiten (72 WE/1.000 Ew.) im Vergleich zu Grünheide gering (complan Kommunalberatung GmbH 2016: 47).

Im Vergleich zu den Nachbarkommunen sind die Potenziale der Bestandsverdichtung in Grünheide generell am höchsten. Die Neubaupotenziale sind in allen Kommunen zwar insgesamt gering, in Grünheide zur Zeit der Erstellung dieser Studie aber vorhanden. **Aufgrund des massiven Wohnungsdrucks in der Gemeinde sind von den ermittelten 190 Neubaupotenzialeinheiten während der Entstehung der Studie bereits 73 Wohneinheiten realisiert worden. Demnach liegt das aktuelle Neubaupotenzial nur noch bei 117 Wohneinheiten (nur Neubauflächen über 25 WE).**

### 3.5 Schlussfolgerung für die Entwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark)

Die in diesem Kapitel durchgeführte Analyse der demografischen Entwicklung und der Wohnstruktur hat ergeben, dass entgegen der Prognosen von LBV und Bertelsmann-Stiftung in Grünheide (Mark) vor allem durch Zuzüge ein weiteres Bevölkerungswachstum durchaus möglich erscheint. Die Gemeindeverwaltung geht anhand der erfassten Daten von einer Steigerung der Einwohnerzahl in den kommenden Jahren aus. **Senioren werden in Zukunft die meistvertretenen Einwohnergruppen sein,** außerdem wird von weiterem Zuzug junger Familien ausgegangen. Möglicherweise kann dadurch auch das natürliche Bevölkerungswachstum langfristig wieder einen positiven Saldo erreichen. 

Dafür aber müssen die nötigen Voraussetzungen geschaffen beziehungsweise erhalten werden. Um den Zuzug von Familien stabil zu halten, muss vor allem weiterer Wohnraum entstehen. Dazu ist sowohl Platz für Eigenheimbau als auch neue Möglichkeit zum Mietwohnen zu schaffen. Zu beachten ist dabei, dass die Bewohner mit ausreichend Wohnfolgeeinrichtungen wie Kitas und Schulen versorgt sind und die attraktive Wohnlage als verkehrstechnisch gut angebundener Berliner Vorort im Grünen erhalten bleibt.

Für den Eigenheimbau sind die Ausweisung neuer Baugebiete und womöglich Anpassungen der Flächennutzungspläne notwendig. Komplexer ist die Schaffung von günstigem Wohnraum für jene Menschen, die sich die Mieten in der Berliner Innenstadt nicht mehr leisten können oder auch innerhalb der Gemeinde Grünheide lebende Menschen, welche Sozialleistungen erhalten. Hier gilt es, die Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus auszuloten und sie sowohl privaten Investoren zu eröffnen als auch bei kommunalen Projekte zu nutzen.

Bislang hat die Gemeinde umfangreiche Erfahrungen mit der Verwaltung, Entwicklung und Sanierung von Wohnobjekten gemacht, was die Gestaltung und Steuerung künftiger Projekte erleichtert. Durch eine größtmögliche Beteiligung der Kommune am Wohnungsbau, kann die Gemeinde am besten Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmieten nehmen, welche in privat vermieteten Wohnobjekten aufgrund des steigenden Wohnungsdrucks wesentlich höher sind. So ist es möglich, die soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erhalten.

## 4 Zielsetzungen und Strategien

Entsprechend des dargestellten Zuwachses und der damit verbundenen, über dem Angebot liegenden Nachfrage nach Wohnraum ist das oberste Ziel der Gemeindeverwaltung von Grünheide (Mark), diesen Bedarf durch die Schaffung neuen Wohnraums zu decken. Gleichzeitig sollen durch eine erhöhte Verfügbarkeit von Wohnraum auch weitere Menschen nach Grünheide ziehen können und perspektivisch **eine Bevölkerungszahl von mindestens 10.000 Einwohnern erreicht werden.**

Durch Bevölkerungswachstum soll unter anderem das Ziel verfolgt werden, langfristig die Eigenständigkeit der Gemeinde als Körperschaft und Verwaltungseinheit in den vorhandenen Gebietsgrenzen zu wahren. Zudem sollen die lokale Wirtschaft gestärkt und die in den vergangenen Jahren geschaffenen und ausgebauten Wohnfolgeeinrichtungen wie Schule, Kitas und Hort ausgelastet bleiben. Mit ihrer strategischen Ausrichtung als familienfreundliche, lebenswerte und naturverbundene Gemeinde hat die Gemeinde Grünheide (Mark) mit der Entwicklung dieser sogenannten weichen Standortfaktoren bereits günstige Voraussetzungen für ein weiteres Bevölkerungswachstum geschaffen.

Es ist zu erwarten, dass die Bevölkerungszusammensetzung in Zukunft noch stärker von jungen Familien und Senioren dominiert wird. Dementsprechend ist der Wohnraumbestand anzupassen. Daher wird angestrebt, ausreichend bedarfsgerechten Wohnraum und auch Bauland für Eigenheime zu schaffen. Barrierefreiheit und generationsübergreifende Wohnmodelle sind dabei strategisch bedeutend, um Senioren die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Eigenheime zu verlassen, um in altersgerechten Wohnungen zu leben. Hier ist jedoch auf eine Beibehaltung der guten sozialen Durchmischung in der Gemeinde zu achten, die alle Bevölkerungsgruppen einbezieht.

Ziel der Wohnungspolitik ist die Bereitstellung von Wohnraum entsprechend der quantitativen und qualitativen Bedarfe der unterschiedlichen Generationen und Einkommensschichten. Daher sind die Bedarfe von Alleinstehenden ebenso zu berücksichtigen wie die von sozial schwächeren Menschen. Dies wirkt sich sowohl auf die Mietpreise und Ausstattungen als auch auf die Größe von Wohnobjekten aus. Auch das Vorhandensein von hochpreisigem Wohnraum ist darin eingebunden, wird jedoch strategisch nicht von der Gemeindeverwaltung verfolgt. Hier liegen private Eigentümer und Immobilienunternehmen in der Verantwortung.

Eine Bestandsverdichtung zur Schaffung von Wohnraum steht im Vordergrund, da diese wie anhand der complan-Studie (siehe Kapitel 3.4) erläutert, das höchste Potenzial aufweist. Im Zuge dessen setzt die Gemeinde Grünheide (Mark) sowohl auf die Erhaltung und Verbesserung vorhandener Bestände als auch auf die Entwicklung neuer Standorte durch die Aktivierung von Brachflächen bzw. die Umnutzung von im Siedlungsbereich liegenden Wochenendsiedlungen durch verträgliche Erweiterungen bzw. Abrundungen von Siedlungsbereichen. Standortabhängig sollen sowohl der Bau von Eigenheimen als auch der Mietwohnungsbau entwickelt werden.

Zur Förderung der Eigenheimbebauung haben sich die planerische Ausweisung von Baugebieten sowie die gezielte Veräußerung kommunaler Baugrundstücke mit Verpflichtung zur Wohnbebauung als erfolgreiche Instrumente erwiesen.


Aufgrund einer wachsenden Nachfrage nach Grundstücken für den privaten Mietwohnungsbau wurden 2015 und 2016 bereits drei geeignete gemeindeeigene Grundstücke mit einer entsprechenden Zweckbindung für den Bau von altersgerechten Mehrfamilienhäusern veräußert.

Bei der Sanierung der vorhandenen kommunalen Wohnungsbestände geht es vorrangig darum, Leerstände aufgrund von Mängeln an den Wohnungen weiter abzubauen sowie die Wohnbedingungen für die Mieter nachhaltig zu verbessern. Die Herausforderung besteht darin, auch nach der Modernisierung und Instandsetzung ein sozial verträgliches Mietniveau beizubehalten. Daher muss der Schwerpunkt auf der Instandsetzung liegen. Modernisierung-

gen müssen auf die Anpassung an einfache zeitgemäße Standards begrenzt bleiben. Der Anbau oder die Renovierung von Balkonen gehören beispielsweise zu diesem Standard. Die vorhandenen Wohngebäude lassen sich aufgrund ihrer Architektur jedoch kaum an Anforderungen der Barrierefreiheit anpassen. **Gleichwohl besteht vor allem aus der älteren Bevölkerung eine große Nachfrage nach Wohnungen mit barrierefreiem Zugang.** Die Deckung dieses Bedarfs kann nur im Zuge von Neubaumaßnahmen erfolgen.

Um unter Berücksichtigung der Bedarfe der ortsansässigen Bevölkerung die in der Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen liegenden Ansiedlungspotenziale im Hinblick auf die angestrebte Einwohnerzahl zu erschließen, sollen folgende Instrumente zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Einkommenschichten fortgesetzt und ausgebaut werden:

- Konsolidierung der vorhandenen kommunalen Wohnungsbestände durch Instandsetzung und (Teil-)Modernisierung
- kommunaler Wohnungsneubau an Schwerpunktstandorten unter Berücksichtigung der Generationengerechtigkeit und Energieeffizienz, ggf. Grunderwerb
- Ausweisung von Fördergebieten für geförderten Wohnungsbau
- Vermarktung der im gemeindlichen Eigentum befindlichen Baugrundstücke mit entsprechender Zweckbindung zur Wohnbebauung (Eigenheimbau, Bau von generationengerechten Mietwohnungen, geförderter Wohnungsbau)
- Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ggf. durch Änderung des FNP bzw. Aufstellung neuer Bebauungspläne

**Infrastrukturen, welche den Zuzug nach Grünheide positiv beeinflussen,** sogenannte Pull-Faktoren, und durch den Bevölkerungszuwachs wiederum positiv beeinflusst werden, sollen weiter gestärkt  ausgebaut werden. **Hierzu zählen die Bildungs- und Familieneinrichtungen, Bürgerhäuser, Feuerwehren und Vereinsheime,** das GVZ in Freienbrink, die medizinischen Versorgungseinrichtungen, das Bundesleistungszentrum mit Bundespolizeisportschule in Kienbaum und die Angebote der Gemeindeverwaltung durch beispielsweise eine kommunale Wohnungsverwaltung und die zertifizierte Tourist-Information.

Die Beförderung dieser Wohnfolgeinfrastrukturen ist gleichzustellen mit dem Ziel der Wohnraumschaffung. Mit dem Zuzug neuer Wohnbevölkerung lässt sich eine Erhöhung von Steuereinnahmen zur Stärkung des Gemeindehaushalts erzielen, welche für Investitionen in neue Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen und Erschließungsmaßnahmen fließen können. Durch die wachsende Einwohnerzahl insbesondere von in Mehrfamilienhäusern lebenden Menschen kann die Einwohnerdichte auf geringer Fläche verstärkt werden. Dort sind derartige Investitionen somit wirtschaftlich tragbar und nachhaltig nutzbar. Dementsprechend führt die Schaffung von kompaktem Wohnraum auch zur Festigung von Infrastrukturprojekten bei gleichzeitiger Betrachtung von ökologischen Gesichtspunkten wie der Verringerung des Flächenverbrauchs oder dem Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs zur Verringerung des Verkehrsaufkommens.

## 5 Gebietskulissen und Potenzialflächen der Wohnraumentwicklung

Aufgrund ihrer Entstehung aus einem Zusammenschluss von sechs eigenständigen und räumlich deutlich getrennten Gemeinden verfügt die Gemeinde Grünheide (Mark) über ein sehr weitläufiges Siedlungsgebiet mit sehr unterschiedlichen Siedlungsstrukturen. Im Sinne

einer ausgewogenen und zielorientierten städtebaulichen Entwicklung müssen sich die räumlichen Schwerpunkte der Entwicklung und Erweiterung der Wohnungsbestände an den vorhandenen infrastrukturellen Voraussetzungen orientieren. Somit ergeben sich die fünf in Abbildung 12 dargestellten Entwicklungsgebiete für den Mietwohnungsbau.

Die strategisch bedeutenden Entwicklungsgebiete von Wohnraum sind das Zentrum (1) sowie der Gemeindeteil Fangschleuse (2) des Ortsteils Grünheide, das Zentrum des Ortsteils Hangelsberg (3), der Gemeindeteil Freienbrink des Ortsteils Spreeau (4) und der Ortsteil Kienbaum (5).

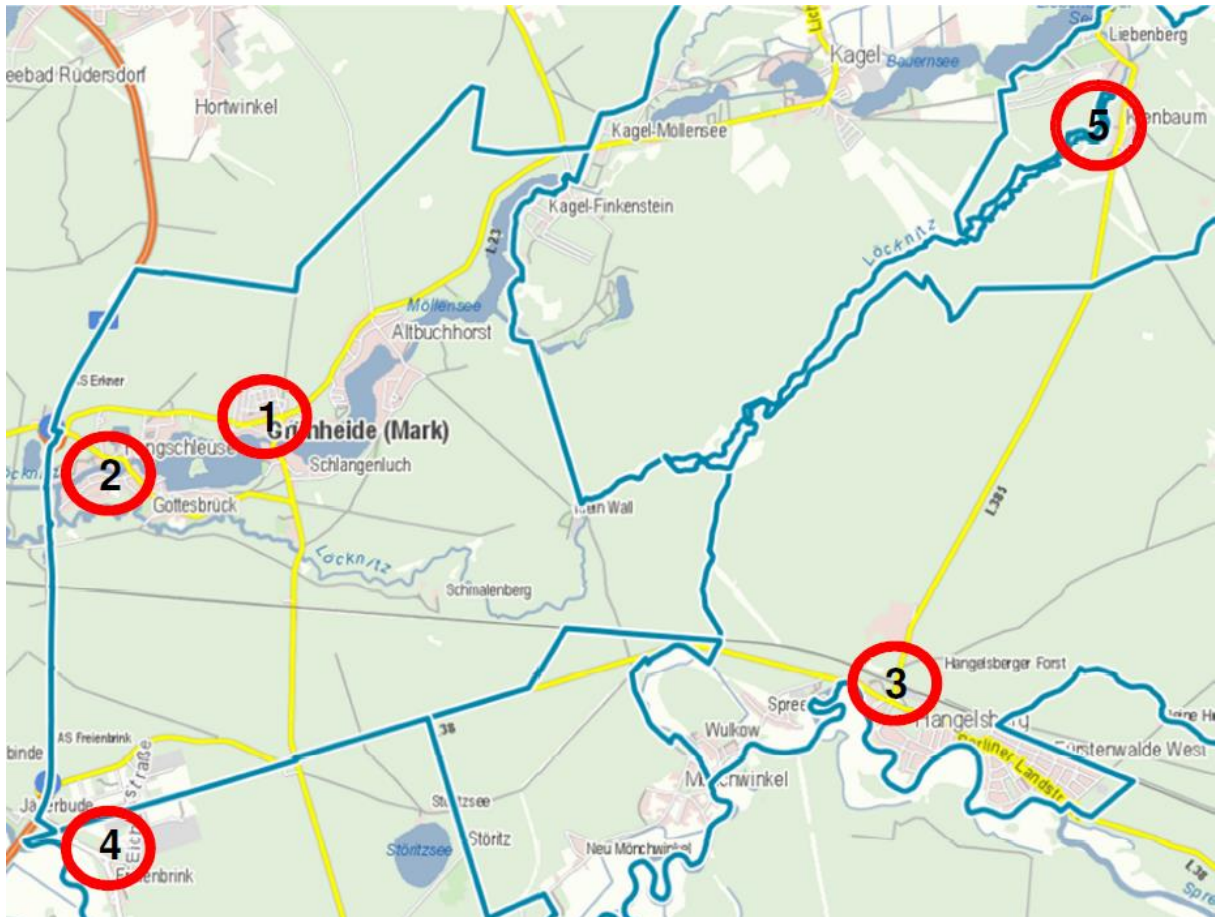


Abbildung 12: Entwicklungsgebiete in der Gemeinde Grünheide (Mark)

Innerhalb dieser Entwicklungsgebiete werden die vorhandenen Potenzialflächen zur strategischen Erreichung der Ziele in Anlehnung an die Potenzialstudie der complan Kommunalberatung GmbH unterschieden:

#### A. Potenzialflächen der Bestandsverdichtung

- kurz- und mittelfristig zu entwickeln
- Fläche im FNP als Wohnbau- oder gemischte Baufläche im Innenbereich ausgewiesen
- Modernisierung und Sanierung vorhandenen Bestands
- Neubau im verdichteten Innenbereich, Aktivierung von Brachflächen
- Daten vorhanden (Flächengröße, Anzahl der entstehenden WE, Maßnahmen, Planungsetappen und Kostenkalkulation)

**B. Potenzialflächen für Neubau**

- mittelfristig zu entwickeln
- Fläche im FNP als Wohnbau- oder gemischte Baufläche im Innenbereich auszuweisen
- Neubau im Innenbereich, Umnutzung vorhandener Bauflächen
- Daten vorhanden (Flächengröße, Anzahl der entstehenden WE, Maßnahmen, Planungsetappen und Kostenschätzungen)

**C. Bedarfsflächen**

- langfristig bei Bedarf zu entwickeln
- begrenzte Flächen im Außenbereich
- kein FNP
- Daten begrenzt vorhanden (Flächengröße, Bestand, mögliche WE-Anzahl)

Neben dem hohen Bedarf an Mietwohnungen steigt auch die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser. Der Bedarf ist insbesondere bei jungen Familien hoch, die aus den lokalen Mietwohnungen ausziehen oder sich hier nach einem Umzug häuslich niederlassen. In den Entwicklungsgebieten befinden sich auch Potenzialflächen, die für die Entwicklung von Grundstücken zum Eigenheimbau erschlossen werden können.

**5.1 Entwicklungsgebiet 1: OT Grünheide, Zentrum**

Im Bereich des heutigen Ortszentrums entwickelte die Gemeinde in den 1990er Jahren ein neues Wohngebiet mit 295 Wohnungen in Eigenheimen und Mietwohnhäusern sowie den Marktplatz als Ortszentrum mit Rathaus und zentralen Versorgungsfunktionen in den Bereichen Gesundheit, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

Hier bestehen optimale infrastrukturelle Voraussetzungen, um zentrumsnahe Wohnbaupotenziale durch Lückenbebauung sowie durch Erweiterung bzw. Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches zu erschließen. Durch eine weitere Bebauung im Umfeld des Marktplatzes kann das dort angesiedelte Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe gestärkt und die Gefahr des Abwanderns solcher Geschäfte nach Erkner und Fürstenwalde eingedämmt werden.

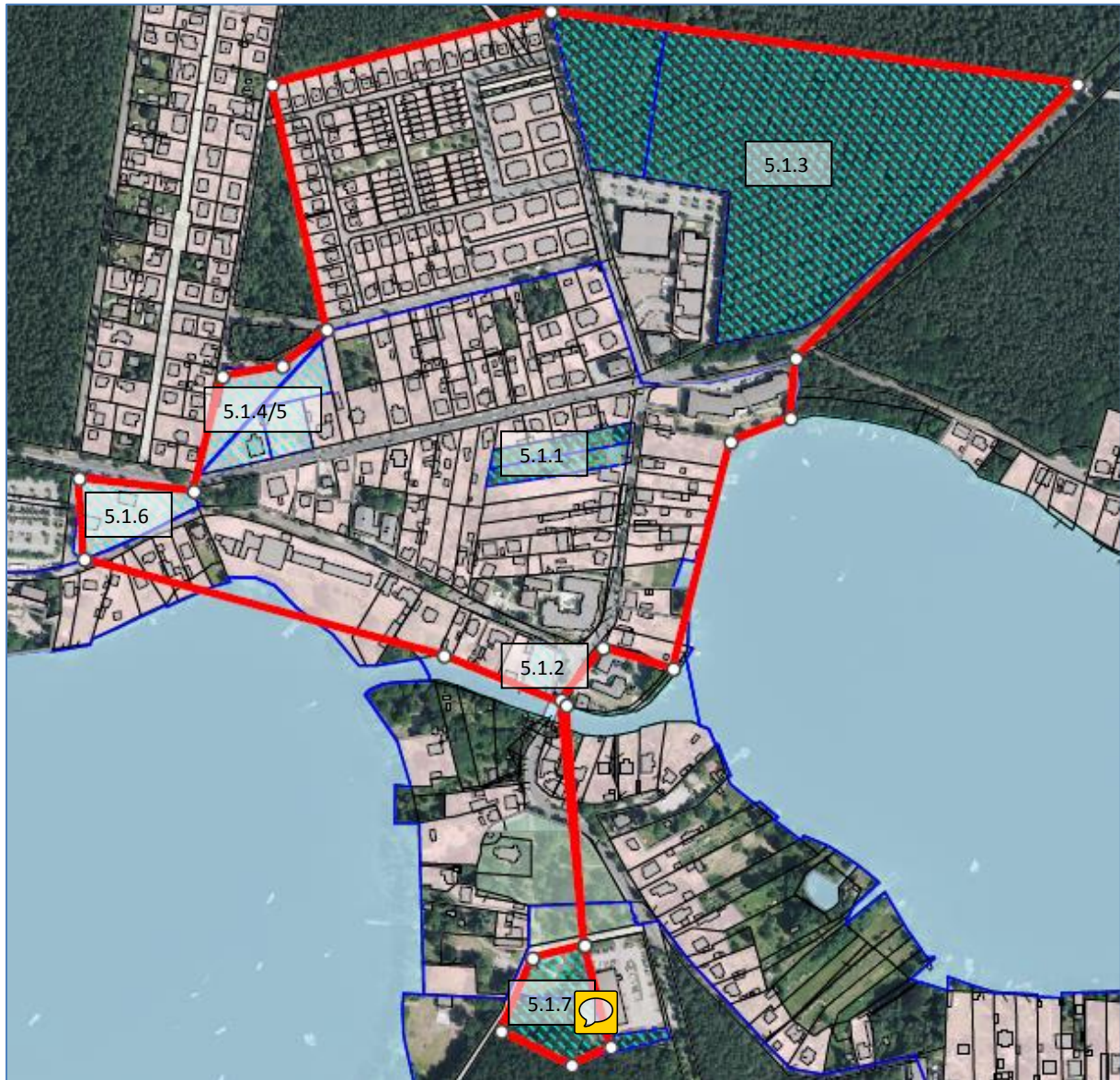


Abbildung 13: Lage der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 1: OT Grünheide, Zentrum

Tabelle 2: Überblick der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 1: OT Grünheide, Zentrum

5.1.1 Karl-Marx-Str. 28 – Potenzialflächen der Bestandsverdichtung - A	
Beschreibung des Vorhabens	Neubau eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes
Größe	0,5 ha
Eigentümer	Gemeinde Grünheide (Mark) ggf. zweckgebundene Veräußerung an Investor
Planungsrecht	Mischgebiet Innenbereich
Planungsstand	Bauvoranfrage für 24 WE
Nächste Planungsschritte	Objektplanung
Geschätzte Kosten	Gebäude Außenanlagen Erschließung
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2017-2018

5.1.2 Karl-Marx-Str. 35 und 35a – Potenzialflächen der Bestandsverdichtung - A	
Beschreibung des Vorhabens	Neubau von 2 MFH (12 WE)
Größe	0,14 ha
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	Mischgebiet Innenbereich
Planungsstand	Baugenehmigung wurde beantragt
Nächste Planungsschritte	Objektplanung
Geschätzte Kosten	Gebäude Außenanlagen
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2017-2018
5.1.3 Erweiterung Wohngebiet Ortsmitte – Bedarfsflächen - C	
Beschreibung des Vorhabens	Neubau von Geschossbauten und Stadt villen in Ergänzung zum Ortszentrum, ca. 200-300 WE
Größe	4,0 ha
Eigentümer	Land Brandenburg (Forst)
Planungsrecht	Wald
Nächste Planungsschritte	Grunderwerb Aufstellung B-Plan mit Änderung FNP Erschließung Objektplanung
Geschätzte Kosten	Noch keine Kosten vorliegend
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2018-2020
5.1.4 Friedrich-Engels-Str. 12 - Potenzialflächen der Bestandsverdichtung - A	
Beschreibung des Vorhabens	Neubau von 20 altersgerechten WE
Größe	0,2 ha
Eigentümer	Gemeinde Grünheide (Mark) (zweckgebundene Veräußerung an Investor)
Planungsrecht	Innenbereich
Nächste Planungsschritte	Bauvoranfrage Veräußerung Objektplanung
Geschätzte Kosten	Noch keine Kosten vorliegend
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2017
5.1.5 Friedrich-Engels-Str. 14 - Potenzialflächen der Bestandsverdichtung - A	
Beschreibung des Vorhabens	Neubau eines MFH ( 6- 8 WE)
Größe	0,2 ha
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	Innenbereich
Nächste Planungsschritte	Objektplanung
Geschätzte Kosten	Noch keine Kosten vorliegend
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2017-2018
5.1.6 Friedrich-Engels-Str. 15a - Potenzialflächen der Bestandsverdichtung - A	
Beschreibung des Vorhabens	Nachrüsten Aufzug für 8 WE
Größe	0,2 ha
Eigentümer	Gemeinde Grünheide (Mark)
Planungsrecht	Innenbereich
Nächste Planungsschritte	Objektplanung
Geschätzte Kosten	Noch keine Kosten vorliegend
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2018

## 5.1.7 An der alten Schule - Potenzialflächen für Neubau - B

Beschreibung des Vorhabens	Neubau eines MFH ( 28 WE)
Größe	0,8 ha
Eigentümer	Gemeinde Grünheide (Mark)
Planungsrecht	B-Plan 07
Nächste Planungsschritte	Evtl. Veräußerung, Objektplanung
Geschätzte Kosten	Noch keine Kosten vorliegend
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2018

## 5.2 Entwicklungsgebiet 2: OT Grünheide, Fangschleuse

In Fangschleuse befinden sich größere innerörtliche Baulücken bzw. Brachflächen in privatem Eigentum, die für eine Wohnnutzung und Wohneigentumsbildung geeignet sind. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme sozialer Wohnraumförderung soll Anreize zur Entwicklung der Brachflächen setzen.

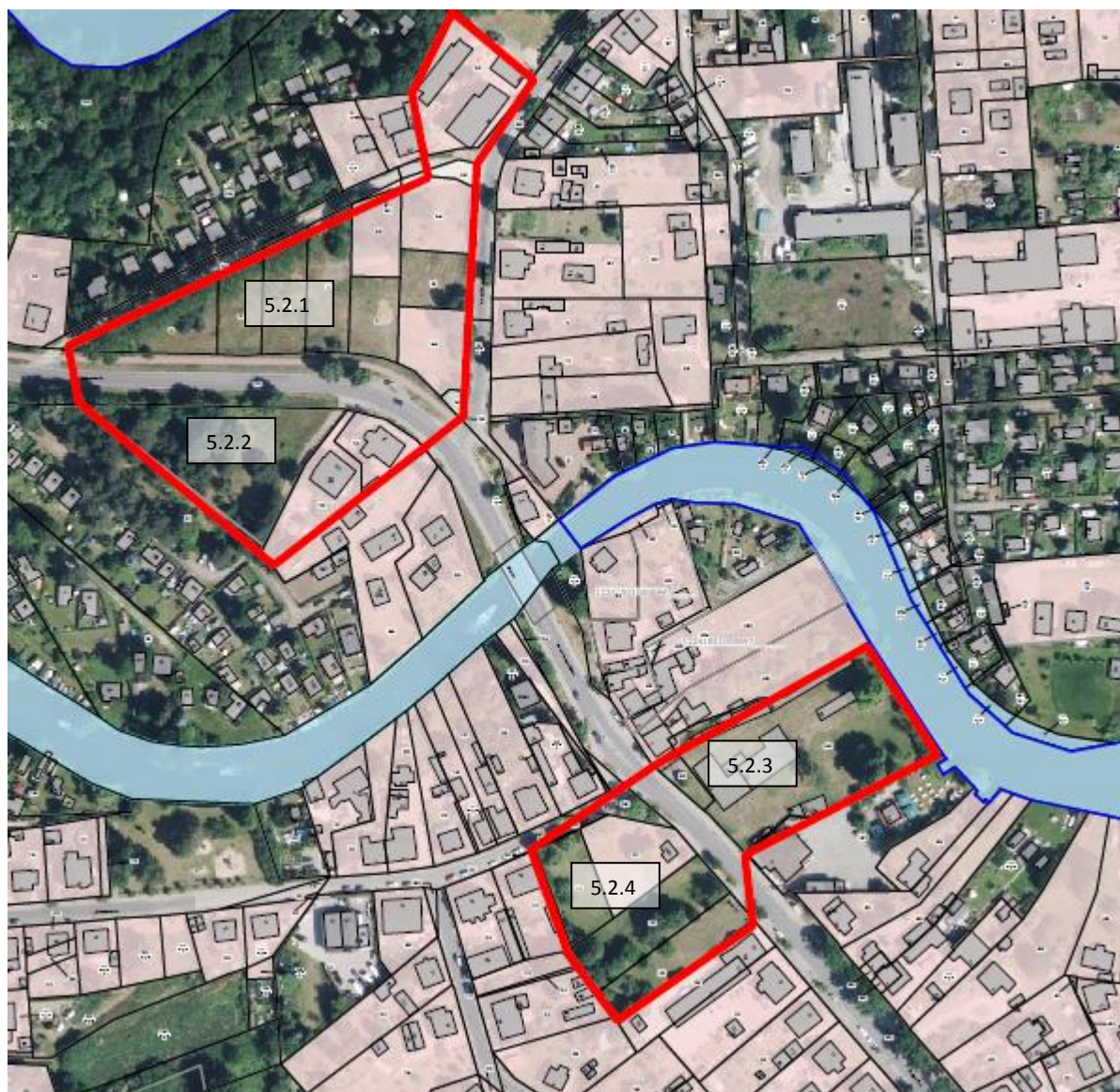


Abbildung 144: Lage der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 2: OT Grünheide, Fangschleuse

Tabelle 3: Überblick der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 2: OT Grünheide, Fangschleuse

5.2.1 - 5.2.4 Potenzialflächen A, B und C	
Beschreibung des Vorhabens	Aktivierung diverser innerörtlicher Brachflächen
Größe	ca. 1,8 ha
Eigentümer	Privat
Planungsrecht	FNP -Wohnbaufläche Innenbereich, Teilflächen angrenzender Außenbereich
Nächste Planungsschritte	Aufstellung eines B-Planes Erschließung Objektplanung
Geschätzte Kosten	Noch keine Kosten vorliegend
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2018-2021

### 5.3 Entwicklungsgebiet 3: OT Hangelsberg, Zentrum

Im zentralen Bereich des Ortsteiles Hangelsberg befindet sich mit der privaten Wohnanlage Straße der Befreiung mit ca. 70 Wohneinheiten (erbaut in den 1960er und 1980er Jahren) bereits ein Schwerpunkt des Mietwohnungsbaus. In diesem Bereich befinden sich auch zentrale Versorgungseinrichtungen wie der Schulcampus, der Sportplatz, die Sport- und Mehrzweckhalle, das Bürgerhaus und die Feuerwehr. Im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Schulcampus befindet sich eine Siedlungslücke, die langfristig für den Wohnungsneubau erschlossen werden könnte. Dies würde zur Verbesserung der Siedlungsstruktur durch Stärkung des Ortszentrums beitragen und den Bestand nahegelegener Versorgungseinrichtungen wie Ärztehaus und Einkaufsmarkt sichern.

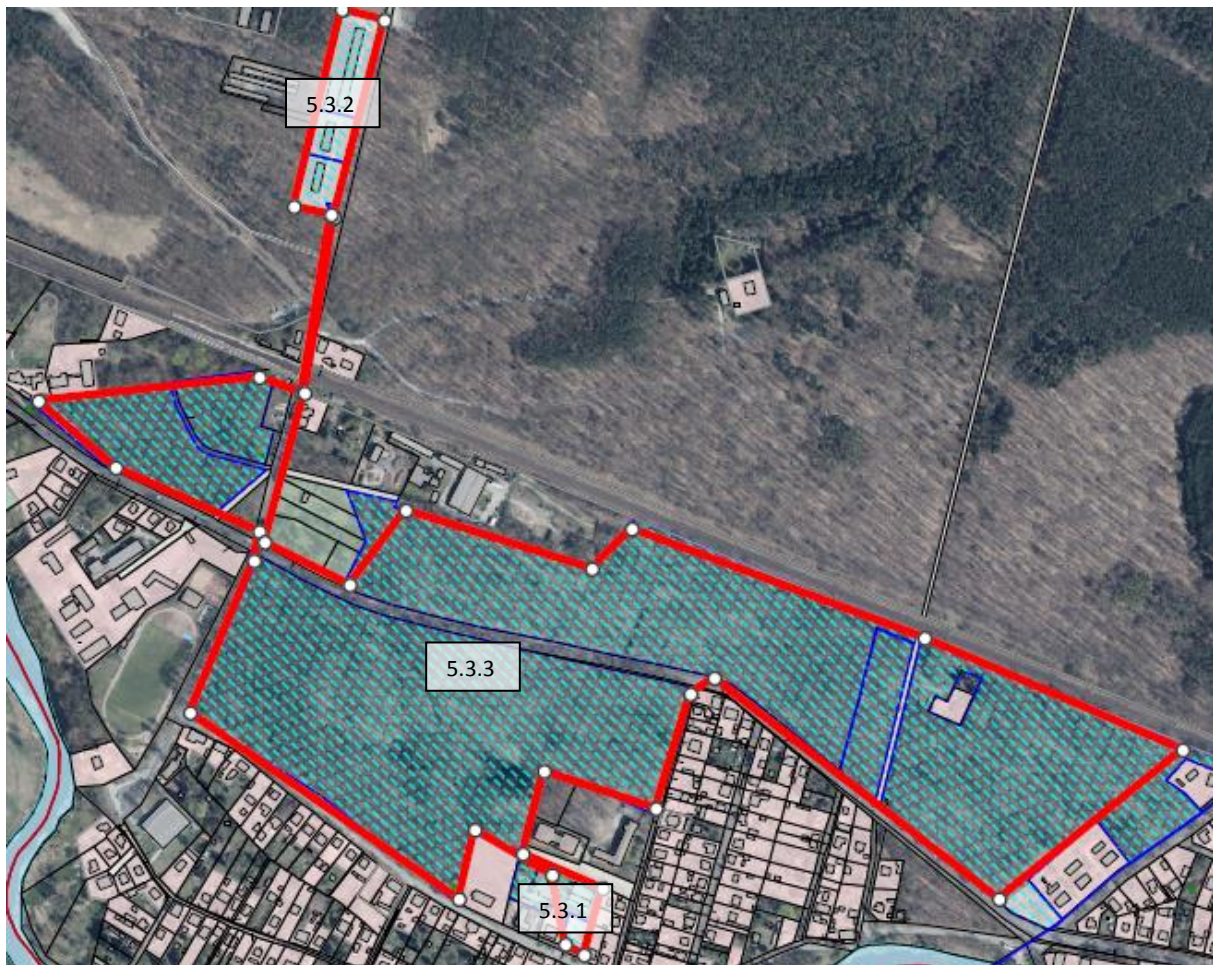


Abbildung 15: Lage der der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 3: OT Hangelsberg, Zentrum

Tabelle 4: Überblick der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 3: OT Hangelsberg, Zentrum

5.3.1 Alte Turnhalle Hangelsberg - Potenzialflächen der Bestandsverdichtung - A	
Beschreibung des Vorhabens	Neubau eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes (3 x 6 WE)
Größe	0,3 ha
Eigentümer	Gemeinde Grünheide (Mark) ggf. zweckgebundene Veräußerung an Investor
Planungsrecht	Mischgebiet Innenbereich
Nächste Planungsschritte	Abriss der alten Turnhalle Bauvoranfrage Evtl. Veräußerung Objektplanung
Geschätzte Kosten	Abriss Gebäude Außenanlagen Erschließung
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2017-2018
5.3.2 Straße der Befreiung 1- Potenzialflächen der Bestandsverdichtung - A	
Beschreibung des Vorhabens	Modernisierung und Instandsetzung von 64 WE
Größe	1,2 ha
Eigentümer	Privat (Wohnungsunternehmen)
Planungsstand	Nicht bekannt
Nächste Planungsschritte	Nicht bekannt
Geschätzte Kosten für Instandsetzung und Modernisierung	Nicht bekannt
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	ab 2018
5.3.3 Bahnhofsviertel südlich der Bahnlinie- Bedarfsflächen - C	
Beschreibung des Vorhabens	Neubau von MFH, ergänzt durch Reihenhäuser, EFH
Größe	30 ha
Eigentümer	Land Brandenburg (Forst)
Planungsrecht	Außenbereich, FNP Wald, LSG
Nächste Planungsschritte	Grunderwerb, B-Plan, parallel FNP-Anpassung, Erschließung Objektplanung
Geschätzte Kosten für Instandsetzung und Modernisierung	Nicht bekannt
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2018-2026

## 5.4 Entwicklungsgebiet 4: OT Spreeau, Freienbrink

Unmittelbar an das GVZ „Berlin Ost“ grenzt die kommunale Wohnanlage Dorfstraße 17/18 in Freienbrink im Ortsteil Spreeau. Die 48 Wohneinheiten sind seit Jahren vollständig vermietet. Ein Ausbau des Wohnstandortes Freienbrink erfolgte durch die von der Gemeinde durchgeführte Erschließung und Vermarktung eines angrenzenden Grundstückes für die Bebauung mit Eigenheimen. Das Wohngebiet liegt verkehrsgünstig nah am Berliner Ring und ist durch den öffentlichen Nahverkehr (Bus) erschlossen. In der Nähe befinden sich zwei Kindertagesstätten.

Im Zuge künftiger Ansiedlungen von Unternehmen mit Schaffung weiterer Arbeitsplätze im GVZ, könnte in Erweiterung der Wohnanlage zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Aufgrund des Schwerpunkts des GVZ auf dem Bereich Logistik, liegen viele der geschaffe-

nen Arbeitsplätze im Niedriglohnbereich. Kommunaler Wohnungsneubau muss hier den Einkommensverhältnissen der potentiellen Mieter angepasst sein.

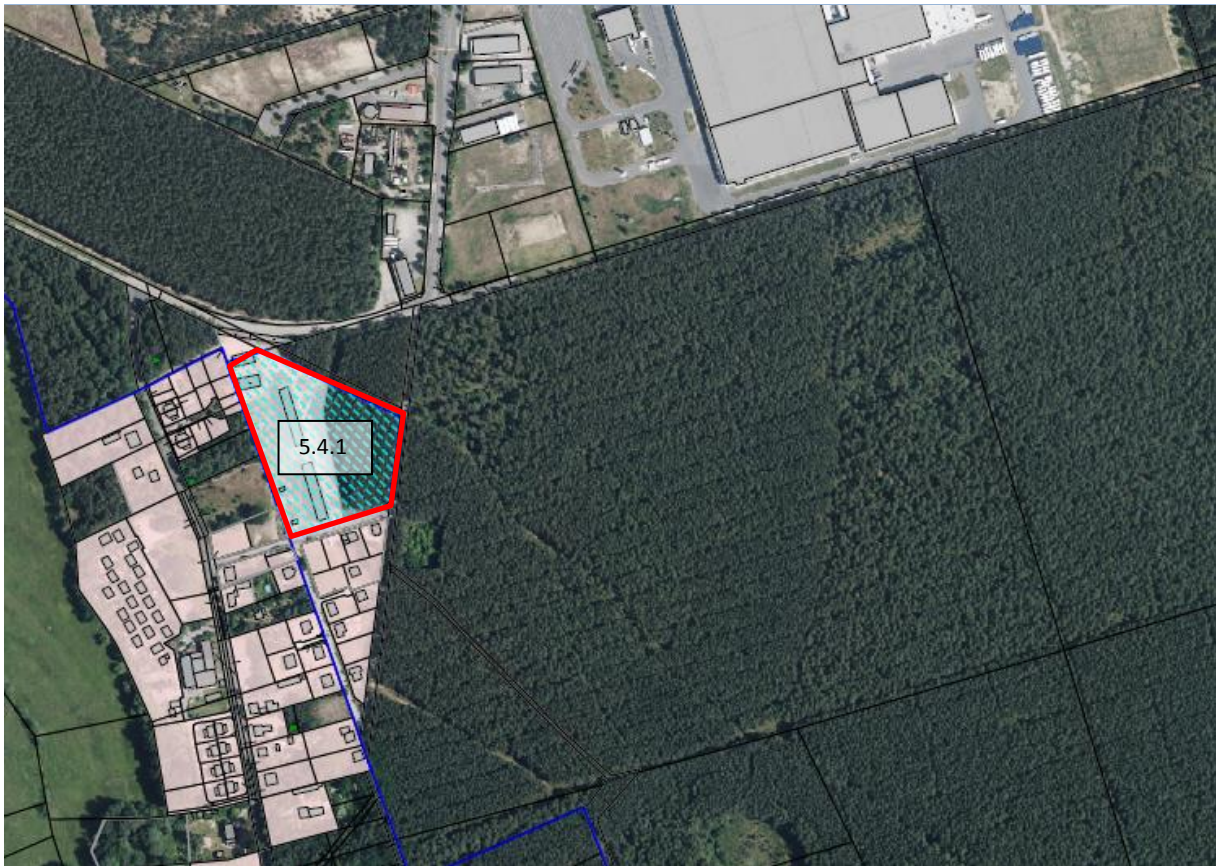


Abbildung 16: Lage der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 4: OT Spreeau, Freienbrink

Tabelle 3: Überblick der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 4: OT Spreeau, Freienbrink

5.4.1 Dorfstr. 17/18 Potenzialflächen der Bestandsverdichtung -A	
Beschreibung des Vorhabens	Bau weiterer MFH, Nachrüsten von Aufzügen (48 WE)
Größe	0,5 ha
Eigentümer	Gemeinde Grünheide (Mark)
Nächste Planungsschritte	Objektplanung
Geschätzte Kosten für Nachrüsten von Aufzügen	noch keine Kosten ermittelt
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	2018

## 5.5 Entwicklungsgebiet 5: OT Kienbaum

Die Wohnanlage Puschkinstr. 8-11 mit 90 Wohneinheiten wurde 2012 von der Gemeinde mit dem Ziel erworben, langfristig Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Sechs Wohnungen wurden an den Landkreis für die Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Zur Verbesserung der Betreuung der Bewohner wurde 2015 eine Wohnung zum Jugendclub umgenutzt. Diese Räume werden auch für weitere soziale Angebote genutzt wie den Eltern-Kind-Treff, Beratungen oder Integrationsangebote.



Der Leerstand von aktuell 10 Wohnungen ist auf eine noch hohe Fluktuation bzw. darauf zurückzuführen, dass Wohnungen als Ausweichwohnungen für die geplante Sanierung des ersten Wohnblocks frei gehalten werden. Aus bereits in Vorbereitung befindlichen Vertragsabschlüssen sowie der aktuellen Nachfragesituation ist ein weiterer Rückgang des Leerstandes zu erwarten.

Für den ersten Wohnblock ist die Sanierung bis zur Leistungsphase drei geplant. Um auch nach der Sanierung ein sozial verträgliches Mietniveau zu gewährleisten, liegt der Schwerpunkt auf Instandsetzungsmaßnahmen. Die Modernisierung bleibt auf die Anpassung an einfache zeitgemäße Standards begrenzt.

In Nachbarschaft zur Wohnanlage hat die Gemeinde ein B-Plangebiet für eine Wohnanlage zur Bebauung mit Eigenheimen ausgewiesen. Das Grundstück wird gegenwärtig beräumt und soll dann vermarktet werden.

Mit einer weiteren Besiedlung des Ortsteils verbessern sich die Voraussetzungen, beim Busverkehrsunternehmen eine Verlängerung der Buslinie 429 bis zum Bahnhof Hangelsberg zu bewirken und damit den Einwohnern aus Kienbaum den Zugang zur Hangelsberger Infrastruktur zu erleichtern.

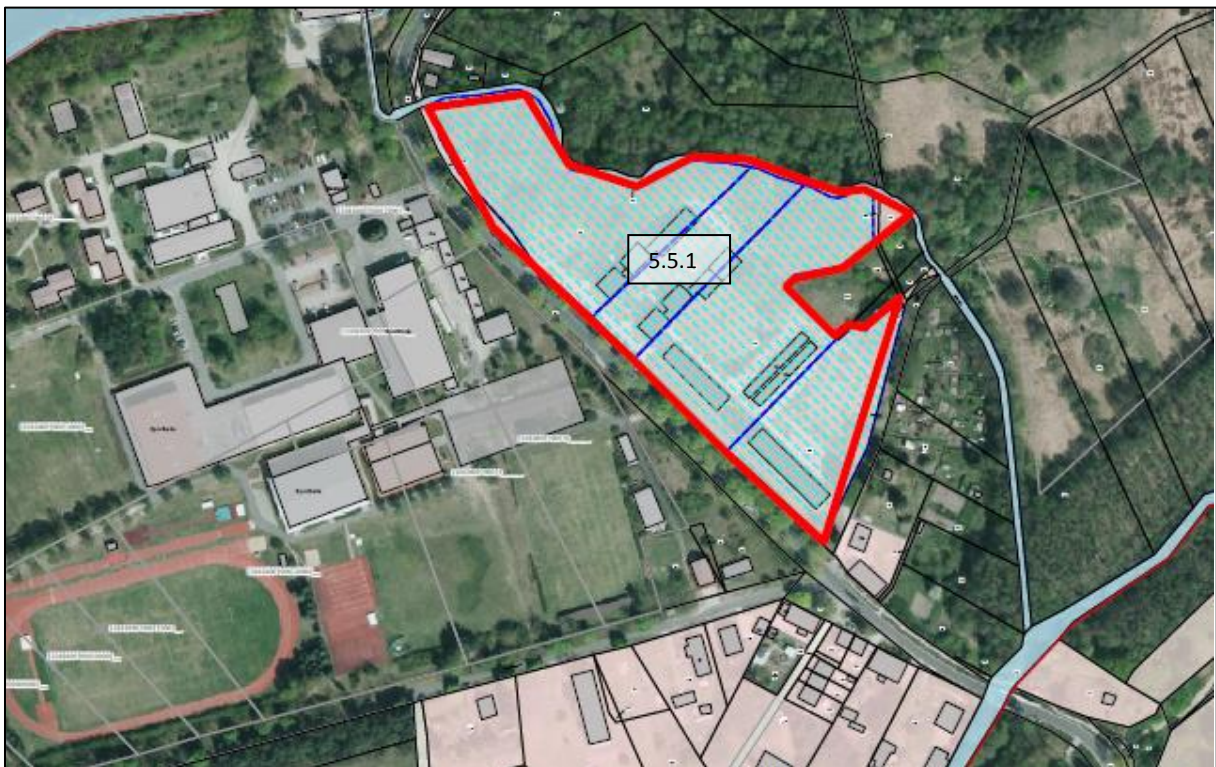




Abbildung 17: Lage der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 5: OT Kienbaum

Tabelle 4: Überblick der Potenzialflächen im Entwicklungsgebiet 5: OT Kienbaum

5.5.1 Puschkinstr. 8-11 1 Potentialflächen der Bestandsverdichtung -A	
Beschreibung des Vorhabens	Modernisierung und Instandsetzung von 89 WE
Größe	1,3 ha
Eigentümer	Gemeinde Grünheide (Mark)
Planungsstand	Bestandsuntersuchungen, LP 3 für Haus 9
Nächste Planungsschritte	Objektplanung für Haus 8, Haus 10 und 11
Geschätzte Kosten für Instandsetzung und Modernisierung	Haus 9 1,85 Mio. Euro Haus 8, 10, 11 noch keine Kosten ermittelt 
Zeitliche Einordnung des Bedarfs aus der Wohnraumförderung	Haus 9 Ende 2016-2017 Haus 8 2018 Haus 10-11 2019-2020

## 6 Verfahren

Im Herbst 2016 wird die Strategie dem Ausschuss für Soziales, Jugend, Kultur und Senioren sowie dem Haupt- und Finanzausschuss vorgestellt und anschließend in den Ortsbeiräten und den Gremien der Gemeindevertretung beraten, mit dem Ziel, diese im Frühjahr 2017 zu beschließen und anschließend die **Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung mit dem LBV abzustimmen**. Zwei bereits für entbehrlich erklärte Grundstücke (Potenzialfläche 5.1.1 und 5.3.1) werden nach Bestätigung der Förderfähigkeit zweckgebunden für geförderten und altersgerechten Wohnraum vermarktet. 

Die Sanierung des ersten Wohnblocks im Ortsteil Kienbaum (5.5.1) erfolgt 2017. Bezüglich der Potenzialflächen, die sich in privatem Eigentum befinden, werden die Eigentümer nach Bestätigung der Förderfähigkeit gezielt über die Möglichkeiten des geförderten Wohnungsbaus beraten. Für die Potenzialflächen 5.1.6 im Ortsteil Grünheide und 5.4.1 im Ortsteil Spreeau wird die Planung zur Nachrüstung von Aufzügen nach Anerkennung als Gebiet gem. Anlage 3 der **MietwohnungsbauförderungsR** beauftragt. Ein Neubauvorhaben am Standort 5.4.1 wird in Abhängigkeit der Entwicklung des angrenzenden GVZ ab 2018 verfolgt.

Für die ausgewiesenen Bedarfsflächen (C) wird bei Förderfähigkeit soweit erforderlich eine Änderung/Anpassung der Flächennutzungsplanung vorgenommen und über Flächenerwerb verhandelt. Hierbei handelt es sich um mittel- bis langfristige Vorhaben der Gemeindeentwicklung.

## 7 Quellenverzeichnis



- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (2014): Statistisches Informationssystem Berlin-Brandenburg. Datenbanken: Bevölkerungsstand Grünheide (Mark) und Landkreis Oder-Spree. Potsdam.
- Bertelsmann-Stiftung (2015): Wegweiser Kommune. Bevölkerungsstruktur. <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/gruenheide-mark+bevoelkerungsprognose+bevoelkerungsstruktur+bevoelkerung+2012-2030+tabelle> (13.06.2015)
- Bezirksamt Treptow-Köpenick - Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2016): Wohnungsbaupotenziale. <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/artikel.125137.php>. 19.08.2016
- Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (2010): Standortentwicklungskonzept Zukunftsraum östliches Berliner Umland – Fortschreibung. Berlin.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Wachsen und schrumpfen von Städten und Gemeinden im bundesweiten Vergleich. Erklärung zur App. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2016): Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden. Laufende Raumbesobachtung. <http://gis.uba.de/mapapps/resources/apps/bbsr/index.html?lang=de>. 27.07.2016.
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Hrsg.) (2013): Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht mit 45m<sup>2</sup> neuen Höchstwert. Pressemitteilung Nr. 9/2013. Wiesbaden.
- CBRE GmbH & Berlin Hyp AG (Hrsg.) (2015): Wohnungsmarktreport Berlin 2015. 11. Auflage, Berlin.
- complan Kommunalberatung GmbH (2016): Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des kommunalen Nachbarschaftsforums. Potsdam.
- Deutsche Post (2016): <https://www.deutschepost.de/de/p/postaktuell-manager.html>
- Gemeinde Grünheide (Mark) (1994): Flächennutzungsplan - Gemeinde Grünheide (Mark) OT Kagel. Grünheide (Mark).
- Gemeinde Grünheide (Mark) (1999a): Flächennutzungsplan - Gemeinde Grünheide (Mark) OT Hangelsberg. Berlin.
- Gemeinde Grünheide (Mark) (1999b): Flächennutzungsplan - Gemeinde Grünheide (Mark) OT Spreeau. Berlin.
- Gemeinde Grünheide (Mark) (1999c): Flächennutzungsplan - Gemeinde Grünheide (Mark) OT Mönchwinkel. Berlin.
- Gemeinde Grünheide (Mark) (2000a): Flächennutzungsplan Gemeinde Grünheide (Mark) OT Grünheide. Berlin.
- Gemeinde Grünheide (Mark) (2000b): Flächennutzungsplan Gemeinde Grünheide (Mark) OT Kienbaum. Fürstenwalde.
- Gemeinde Grünheide (Mark) (Hrsg.) (2014): Hauptsatzung der Gemeinde Grünheide (Mark). Grünheide (Mark).
- Gemeinde Grünheide (Mark) (Hrsg.) (2016): Statistiken der Gemeindeverwaltung. Grünheide (Mark).
- Interkommunale Vergleichs-Systeme GmbH (Hrsg.) (2015): Themenauswahl: Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt / Cockpit-Auswertung. Tengstedt Pinneberg.
- IPG Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Hrsg.) (2001): Güterverkehrszentrum Berlin Ost Freienbrink. Potsdam.

- Kurpjuweit, K. (2016): Der Osten fühlt sich von den neuen S-Bahn-Linien abgehängt. <http://www.tagesspiegel.de/berlin/nahverkehr-in-berlin-der-osten-fuehlt-sich-von-den-neuen-s-bahn-linien-abgehaengt/13878750.html>. 29.07.2016.
- Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.) (2005-2015): Bevölkerungsvorausschätzung der Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg. Hoppegarten.
- Landesregierung Brandenburg (Hrsg.) (1992): Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I – Gesetze. 3 (29). Potsdam.
- Landesregierung Brandenburg (Hrsg.) (2003): Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I – Gesetze. 14 (5). Potsdam.
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2006): Regionalplan Oderland-Spree – Entwicklungskonzeption. Bevölkerung. Beeskow.
- Schultz, A. & Brandt, P. (2016): Demographietypisierung für Kommunen. Methodisches Vorgehen und empirische Befunde – Berichtsjahr 2013. Bochum.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hrsg.) (2009): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg – Textteil. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hrsg.) (2016): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030. Berlin.
- Stadt Fürstenwalde (Hrsg.) (2016): Die Marke @see. In: @see – BEReit und LOS. <http://www.atsee.de/region/marke-see/> (15.04.2016)
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2016): Regionaldatenbank Deutschland: Grünheide (Mark). Düsseldorf.
- Technische Hochschule Wildau & Regionomica GmbH (2014): Best-Practice – Zur Entwicklung des Logistikstandortes Ostdeutschland. Endbericht. Wildau/Berlin.

## 8 Bildnachweis

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2016): Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden. Laufende Raumbewachung. Geometrische Grundlage: GeoBasis-DE / BKG 2013, Gemeindeverbände, 31.12.2013 Bonn.
- Gemeinde Grünheide (Mark) (Hrsg.) (2016): Geoportal kommunaler Geodaten. Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg: GeoBasis-DE/LGB 2016 (Geobasisdaten) und MLUL (Umweltdaten). Grünheide (Mark)
- Gemeinde Grünheide (Mark) (Hrsg.) (2016): Tourismus-Portal. [www.tourismus-gruenheide.de](http://www.tourismus-gruenheide.de). Grünheide (Mark)
- Stadt Fürstenwalde (Hrsg.) (2016): Service & Kontakt. In: @see – BEReit und LOS. <http://www.atsee.de/region/service-kontakt/> (15.04.2016)

## Anhang

zu Abbildung 2: Entwicklung vom Arbeits- zum Wohnort von 2010 bis 2015 anhand von Bevölkerungszahl, Arbeitslosenzahl, Pendleraufkommen und Arbeitsplatzzentralität (Interkommunale Vergleichs-Systeme GmbH 2015: o. S.)

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohner gesamt mit Erstwohnsitz am 30.12.	7.982	8.034	8.047	8.111	8.165	8.165
Arbeitslose 30.06. insgesamt	280	252	227	257	229	217
Arbeitslose unter 25 Jahre	18	14	25	17	9	12
Arbeitslose über 55 Jahre	67	77	71	70	71	64
Arbeitsplatzzentralität	1,01	1,00	0,96	0,93	0,96	0,91
Einpendler	2.477	2.478	2.380	2.319	2.377	2.293
Auspendler	2.447	2.472	2.512	2.531	2.528	2.584

zu Abbildung 6: Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungsdynamik im Zeitraum 2011 bis 2015 (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.)

	Geburten	Sterbefälle	natürlicher Bevölkerungssaldo	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungssaldo	Bevölkerungssaldo gesamt
2011	51	113	-62	516	448	68	6
2012	59	96	-37	574	509	65	28
2013	48	106	-58	567	446	121	63
2014	52	130	-78	574	440	134	56
2015	53	113	-60	661	450	211	151

zu Abbildung 7: Vergleich der Bevölkerungsvorausschätzungen des LBV der Jahre 2005 bis 2014 mit der Prognose der Bertelsmann-Stiftung des Jahres 2015 und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung (LBV 2005, 2007, 2009, 2011 & 2014: Anhang 3, Blatt 3; Bertelsmann-Stiftung : o. S.; Gemeind

	Bevölkerungsentwicklung	LBV 2005	LBV 2007	LBV 2009	LBV 2011	LBV 2014	Bertelsmann-Stiftung
2010	7.982	7.663	7.925	7.879			
2015	8.228				7.868		
2020		7.053	7.402	7.508	7.573	7.911	8.300
2025							8.280
2030		6.103	6.431	6.653	6.713	7.017	8.180

zu Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (verschiedene Stichtage, 2016 per 30.06.) (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.)

	Grünheide	Kagel	Kienbaum	Hangelsberg	Mönchwinkel	Spreeau	Gesamt
2005	3764	1051	290	1791	271	617	7784
2006	3787	1079	262	1808	278	628	7842
2007	3762	1095	262	1800	265	625	7809
2008	3809	1101	259	1789	267	632	7857
2009	3878	1103	275	1786	271	619	7932
2010	3930	1112	292	1788	275	620	8017
2011	3907	1128	294	1777	273	626	8005
2014	3912	1234	292	1759	258	641	8096
2015	4020	1274	334	1765	247	673	8313
2016	4048	1292	333	1778	245	687	8383

zu Abbildung 10: Altersstruktur nach Geschlecht der Gemeinde Grünheide (Mark) zum Stichtag 01.01.2016 (Gemeinde Grünheide (Mark) 2016: o. S.)

Alter	weiblich	weiblich (nicht deutsch)	männlich	männlich (nicht deutsch)
0	0	0	1	0
1	25	1	32	1
2	23	4	42	2
3	34	0	19	4
4	35	1	36	0
5	34	2	33	2
6	38	4	32	0
7	38	0	35	1
8	35	2	42	1
9	38	1	36	2
10	32	0	40	1
11	38	1	27	0
12	42	0	34	1
13	31	0	64	0
14	44	1	31	1
15	34	0	28	3
16	32	0	44	1
17	40	0	18	0
18	30	1	34	3
19	24	0	21	0
20	10	1	20	1
21	21	3	17	1
22	21	2	13	1
23	9	1	14	2
24	11	1	16	0
25	17	2	17	2
26	22	0	27	1
27	31	2	30	1
28	37	4	29	3
29	32	2	38	2
30	35	0	42	1
31	36	2	35	2
32	34	4	37	1
33	48	1	46	1
34	40	2	36	1
35	49	2	48	1
36	56	1	43	3
37	59	6	37	2
38	52	0	59	1
39	40	0	52	2
40	53	2	61	2
41	47	6	43	3
42	48	3	46	2
43	44	0	48	0
44	54	2	52	2
45	69	1	48	2
46	57	1	76	2
47	50	1	73	2
48	69	1	70	1
49	68	2	68	1
50	66	0	88	0
51	67	0	88	2
52	84	1	82	0
53	72	2	74	1
54	74	2	78	0
55	79	1	72	0
56	68	0	63	0
57	68	0	79	0
58	54	0	73	0
59	73	0	59	1
60	71	0	64	0
61	76	2	81	0
62	68	1	48	1
63	56	0	57	1
64	62	0	68	1

65	71	2	61	1
66	83	0	64	1
67	54	0	61	0
68	41	0	41	0
69	47	1	45	1
70	21	1	31	0
71	43	1	27	0
72	57	0	52	0
73	60	0	57	0
74	64	0	45	0
75	73	0	71	0
76	57	0	60	0
77	71	0	61	0
78	54	0	46	0
79	46	0	65	0
80	42	0	42	0
81	53	0	34	0
82	41	0	30	0
83	30	0	22	0
84	32	0	23	0
85	23	0	20	0
86	43	1	15	0
87	27	0	15	0
88	21	0	11	0
89	19	0	11	0
90	17	0	6	0
91	17	0	5	0
92	6	0	3	0
93	10	0	5	0
94	8	0	2	0
95	12	0	0	0
96	3	0	3	0
97	1	0	1	0
98	1	0	1	0
99	1	0	0	0
100	1	0	0	0
101	2	0	1	0
102	1	0	0	0

**Auftraggeber:**



Gemeinde Grünheide (Mark)  
Am Marktplatz 1  
15537 Grünheide (Mark)  
Telefon: 03362/58550  
[www.gruenheide-mark.de](http://www.gruenheide-mark.de)

**Auftragnehmer:**



PepComm GmbH  
Mahlsdorfer Straße 61b  
15366 Hoppegarten bei Berlin  
Telefon: 030/34662957  
[www.pepcomm.eu](http://www.pepcomm.eu)