

Strategien zur Wohnungsversorgung Berlin

StEP Wohnen

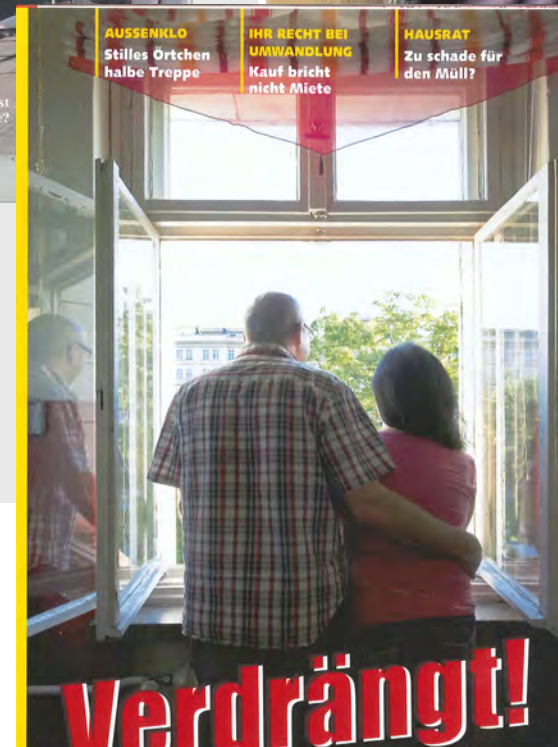


Veranstaltung am 12.02. 2013

Staatssekretär Ephraim Gothe

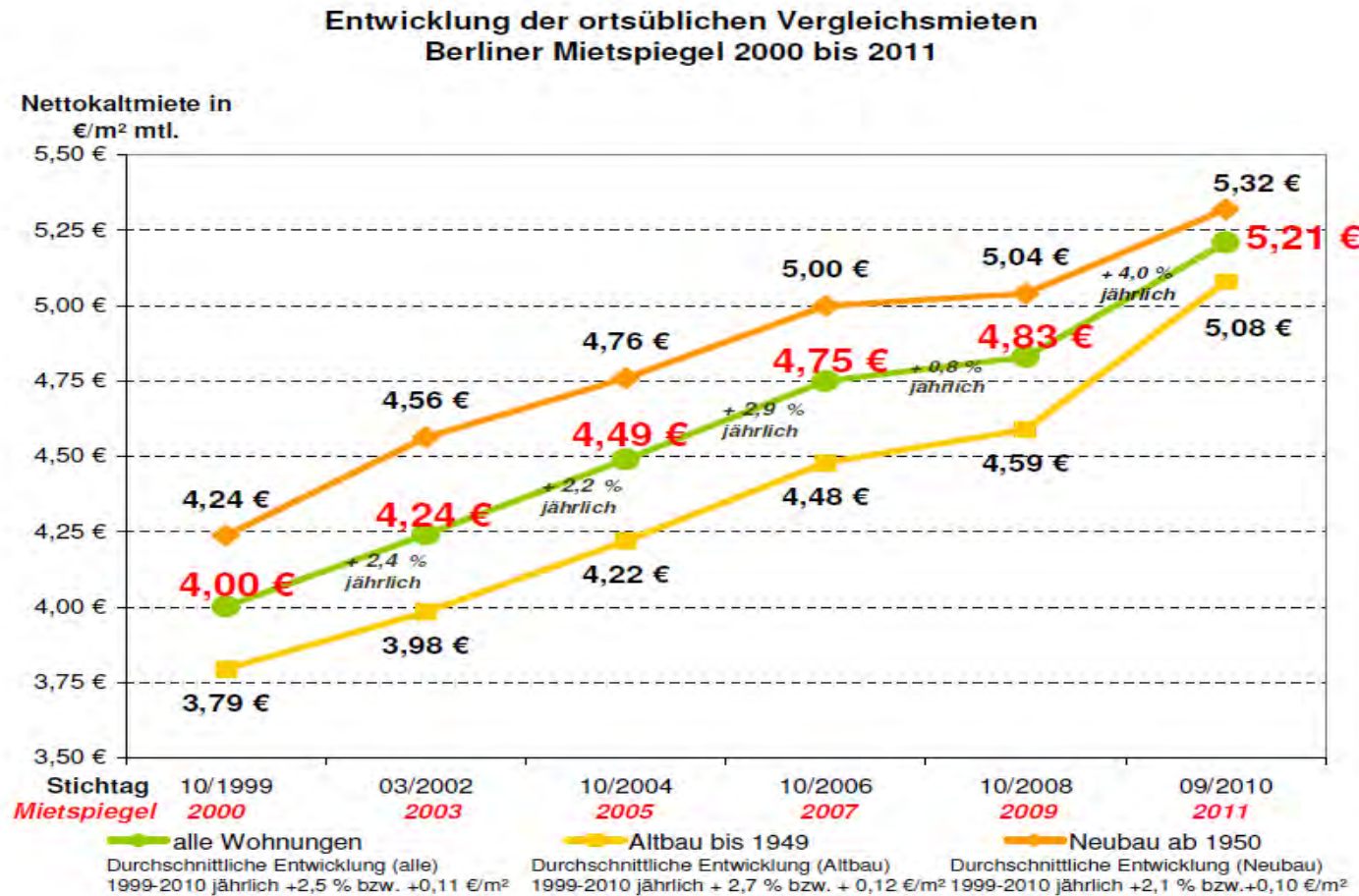


„600 000 Wohnungen Gross-Berliner wohnen in Wohnungen, in denen jedes Zimmer mit 5 und mehr Personen besetzt ist. Hunderttausende von Kindern sind ohne Spielplätze.“



Bildersturm
Monat der Fotografie: Booklet mit allen 100 Ausstellungen im Heft

Mietentwicklung 2000 - 2011 (Mietspiegel)



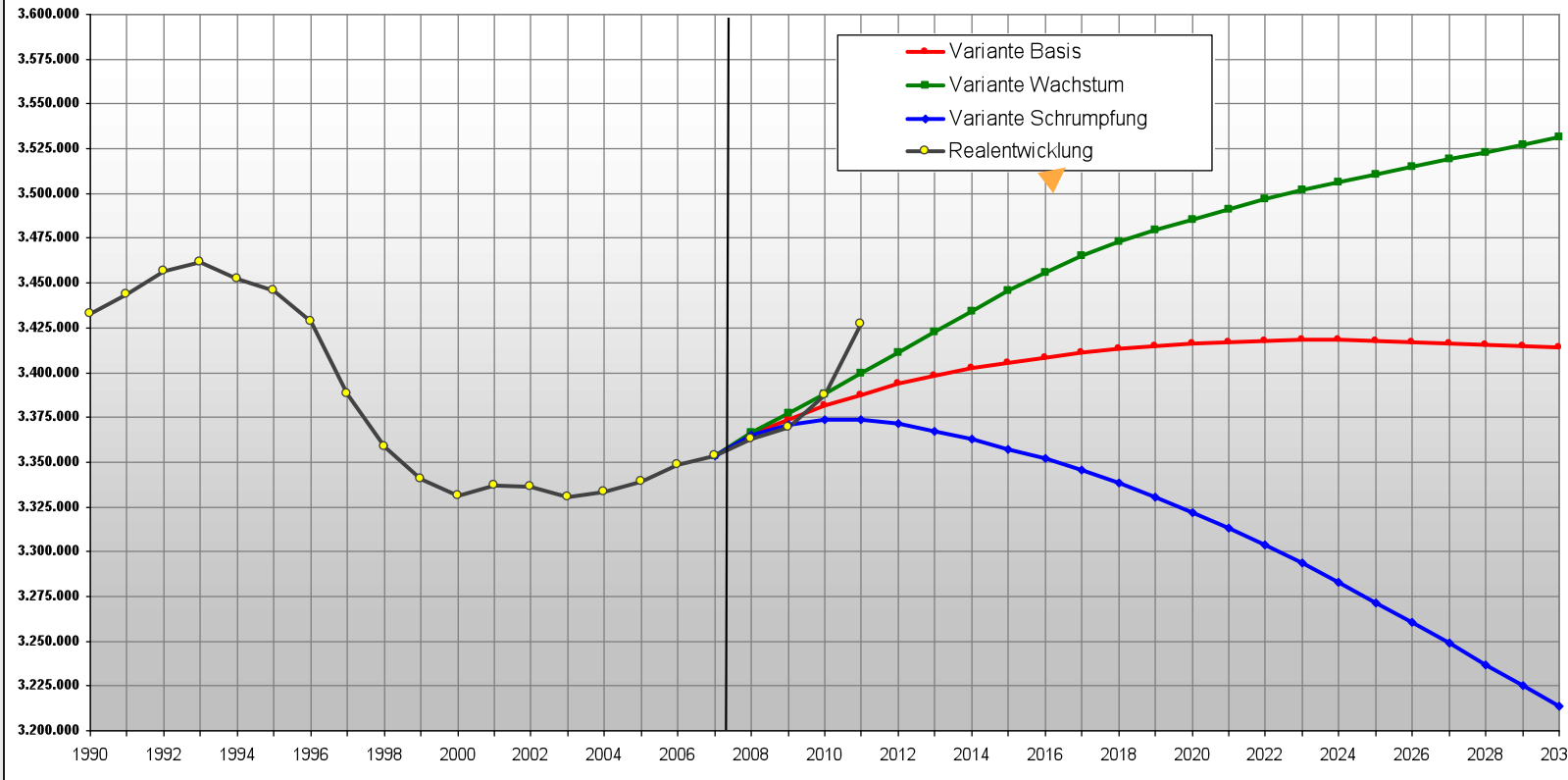
Einwohner-Entwicklung bis 2030

▼ + 254.000 Pers.

(Zuwachs 2011-2030)

Bevölkerungsentwicklung 1991-2030 in 3 Varianten
Real bis 2011 (Einwohnerregister); Prognose ab 2008

neue
Prognose



+ 179.000 Pers.

+ 60.000 Pers.

(Zuwachs 2007-2030)

- 145.000 Pers.

2007
Einwohner **3,416 Mio.**
Durchschnittsalter **42,3 Jahre**

2030 (Basisvariante)
Einwohner **3,476 Mio.**
Durchschnittsalter **45,3 Jahre (44,2 Jahre)**

Variante Kürzestfassung

- keine Darstellung der Varianten / Fokus ausschließlich auf mittlere Variante
- keine Darstellung der Gesamtentwicklung auf Prognoseraum-Ebene, Darstellung nur auf aggregierter Ebene der Bezirke
- keine räumlich differenzierte Darstellung von Altersgruppen



Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011 – 2030 NN

Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011 – 2030

Aufbau

Wanderungen

Bevölkerungsentwicklung in den Bezirken

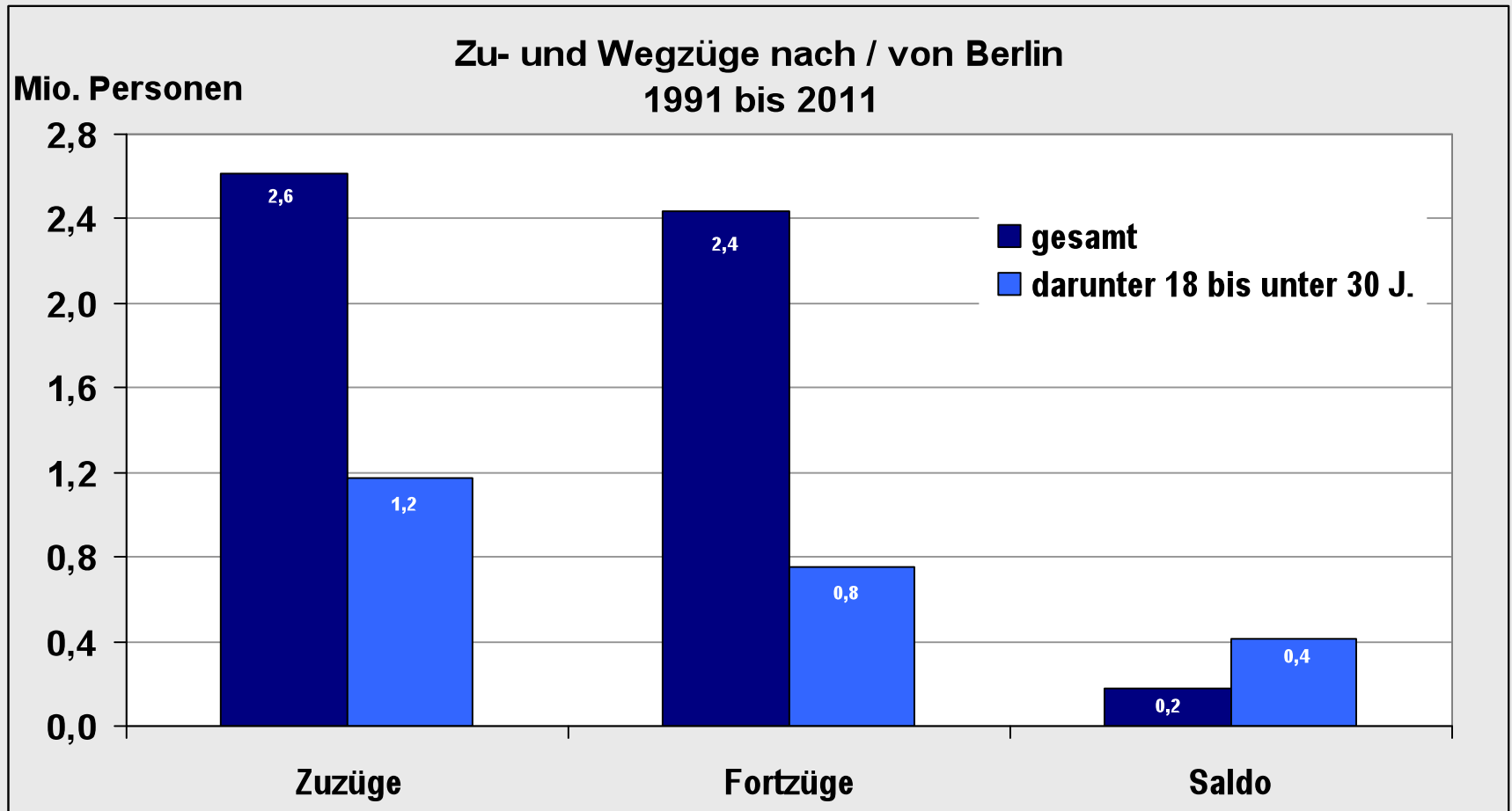
Veränderungen in der Altersstruktur

Geburten (= Lebensgeborene je 1.000 Frauen)

Veränderungen nach Hauptaltersgruppen

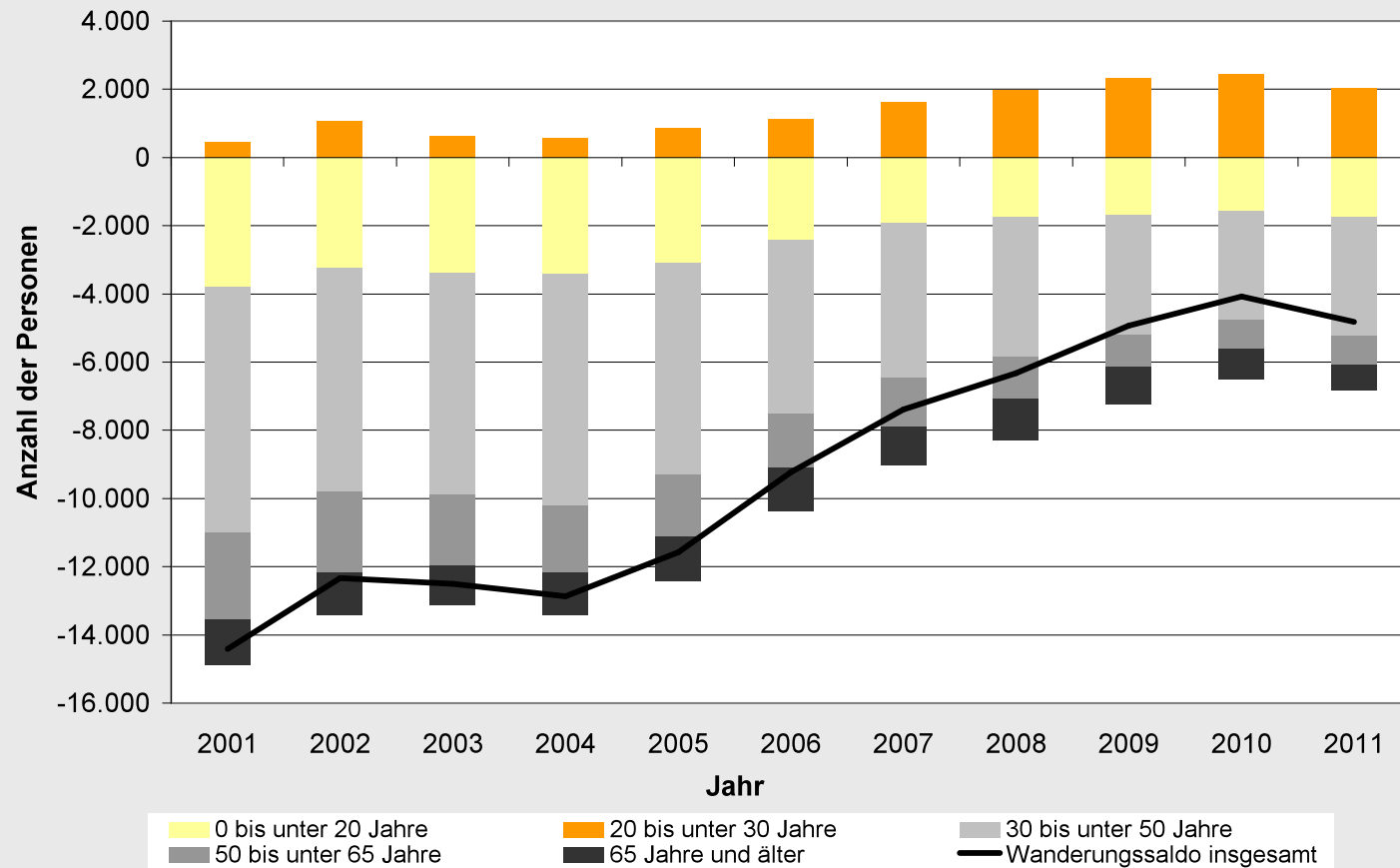
Folie stellt Entwicklung in
der Vergangenheit dar

Stadt der Nomaden?

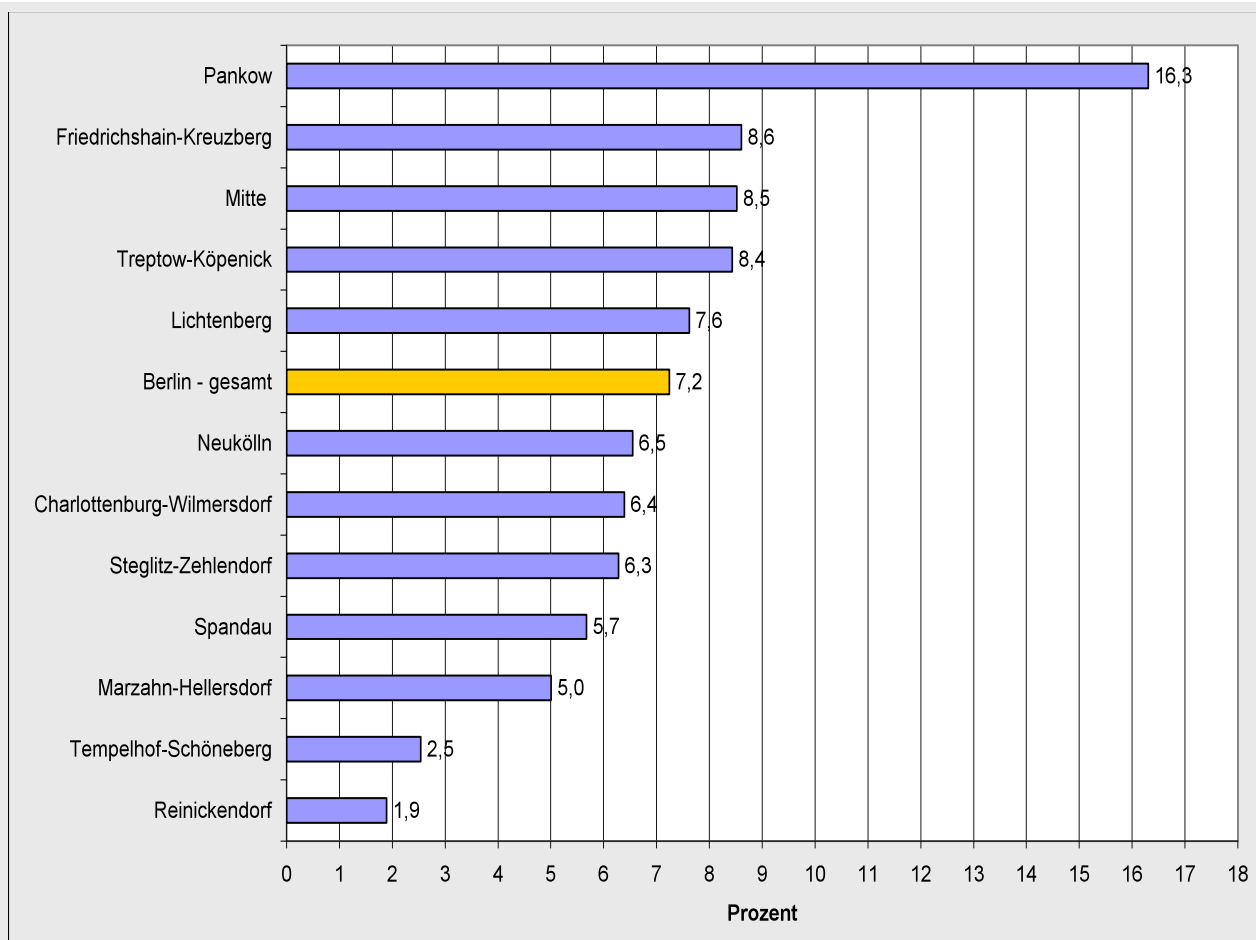


Wanderungen prägen die Bevölkerungsentwicklung.
Junge Menschen kommen nach Berlin.

Außenwanderungssaldo zwischen Berlin und Umland nach Altersgruppen 2001 - 2011

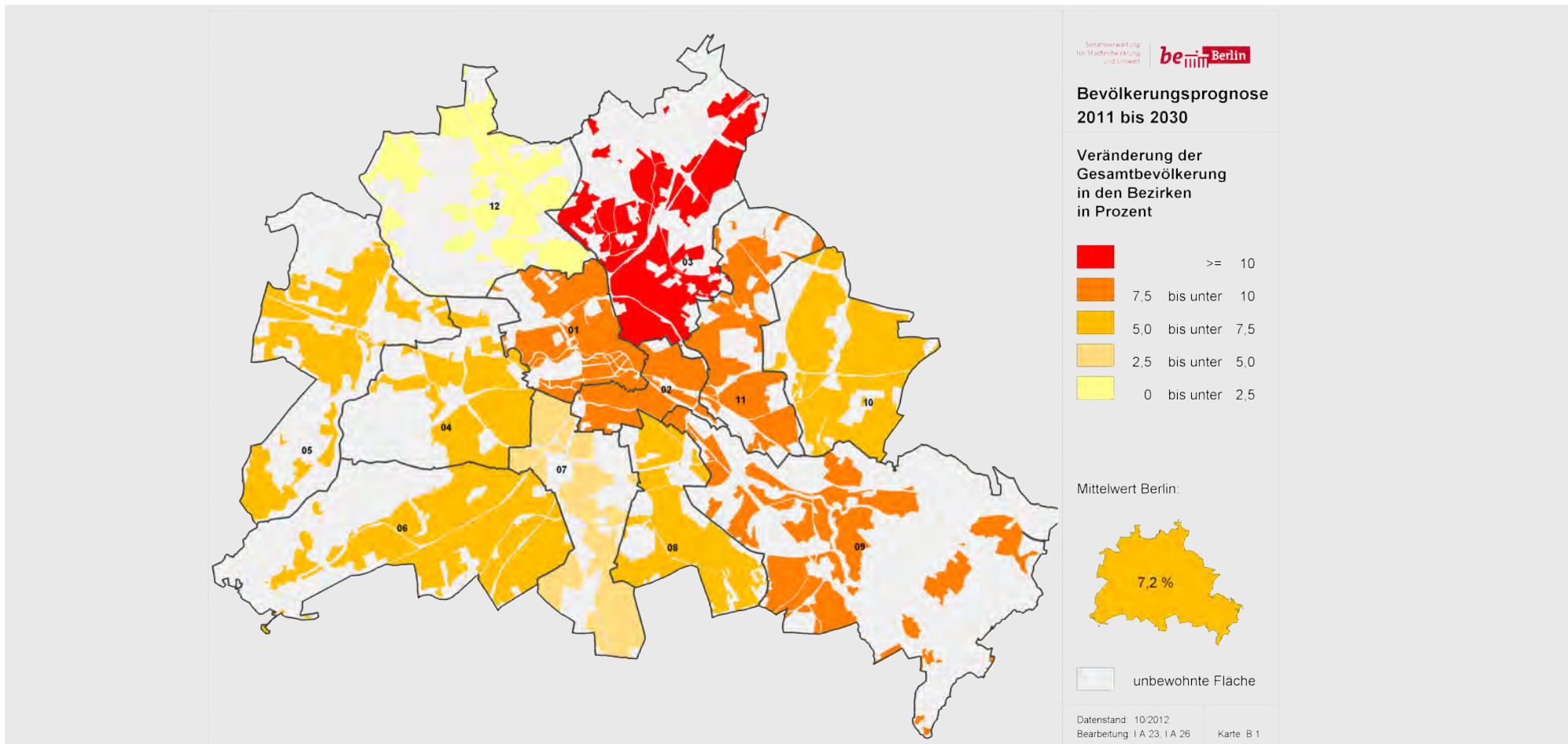


Veränderung Bevölkerung in den Bezirken, 2011-2030 in %



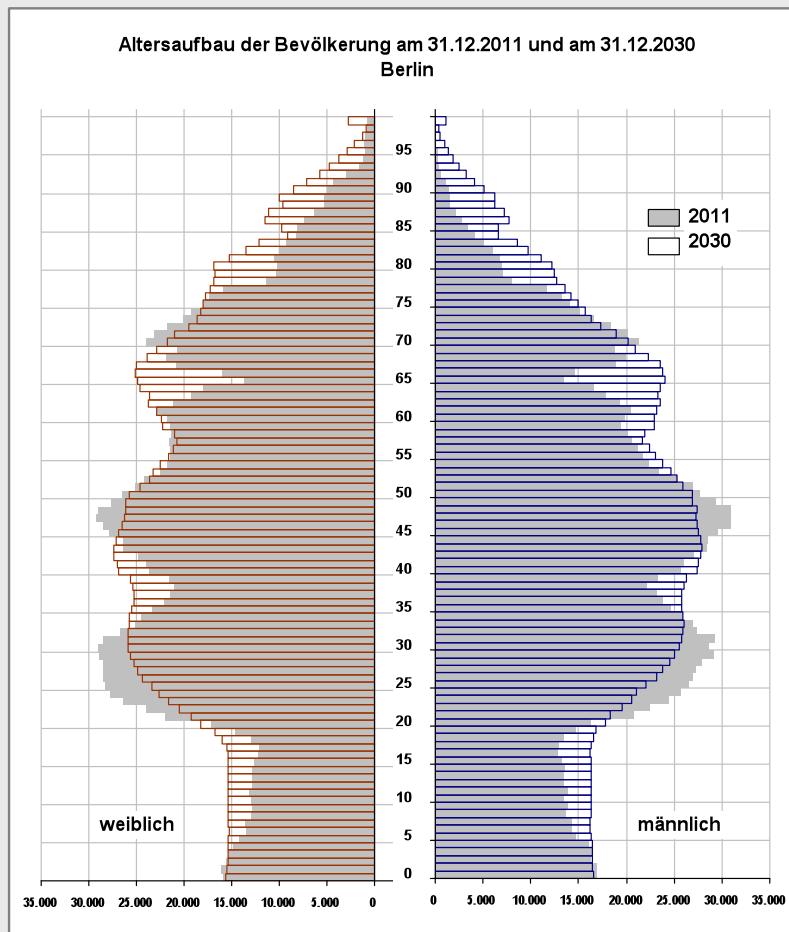
Berlins Bevölkerung wächst bis 2030 um 7,2 Prozent. Alle Bezirke gewinnen Bevölkerung. Der Zuwachs ist unterschiedlich stark.

Veränderung der Bevölkerung in den Bezirken



Die Entwicklung von Bevölkerungszahl und -struktur wird in den Bezirken unterschiedlich verlaufen.

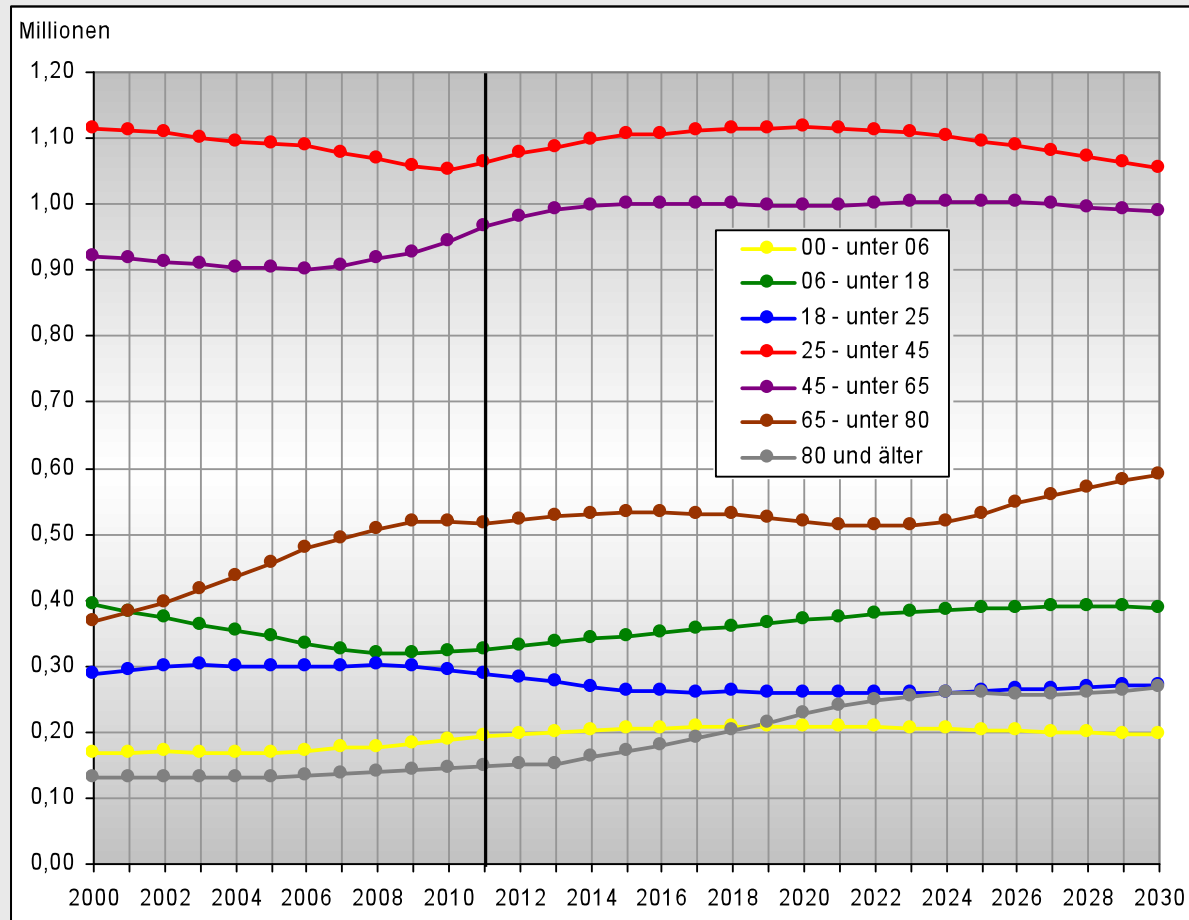
Veränderungen in der Altersstruktur I



- Alterungsprozess (mittlere Variante):
 - 65 < = 80 J. + 14,4 %
 - 80+ J. + 80,7 %
 - Ø Alter 2011 42,3 Jahre
 - Ø Alter 2030 44,2 Jahre
- Hauptgründe für Alterung:
 - geringe Geburtenrate
 - steigende Lebenserwartung

Der demografische Wandel wird durch Zuwanderung verlangsamt, gleichwohl wird Berlins Bevölkerung älter.

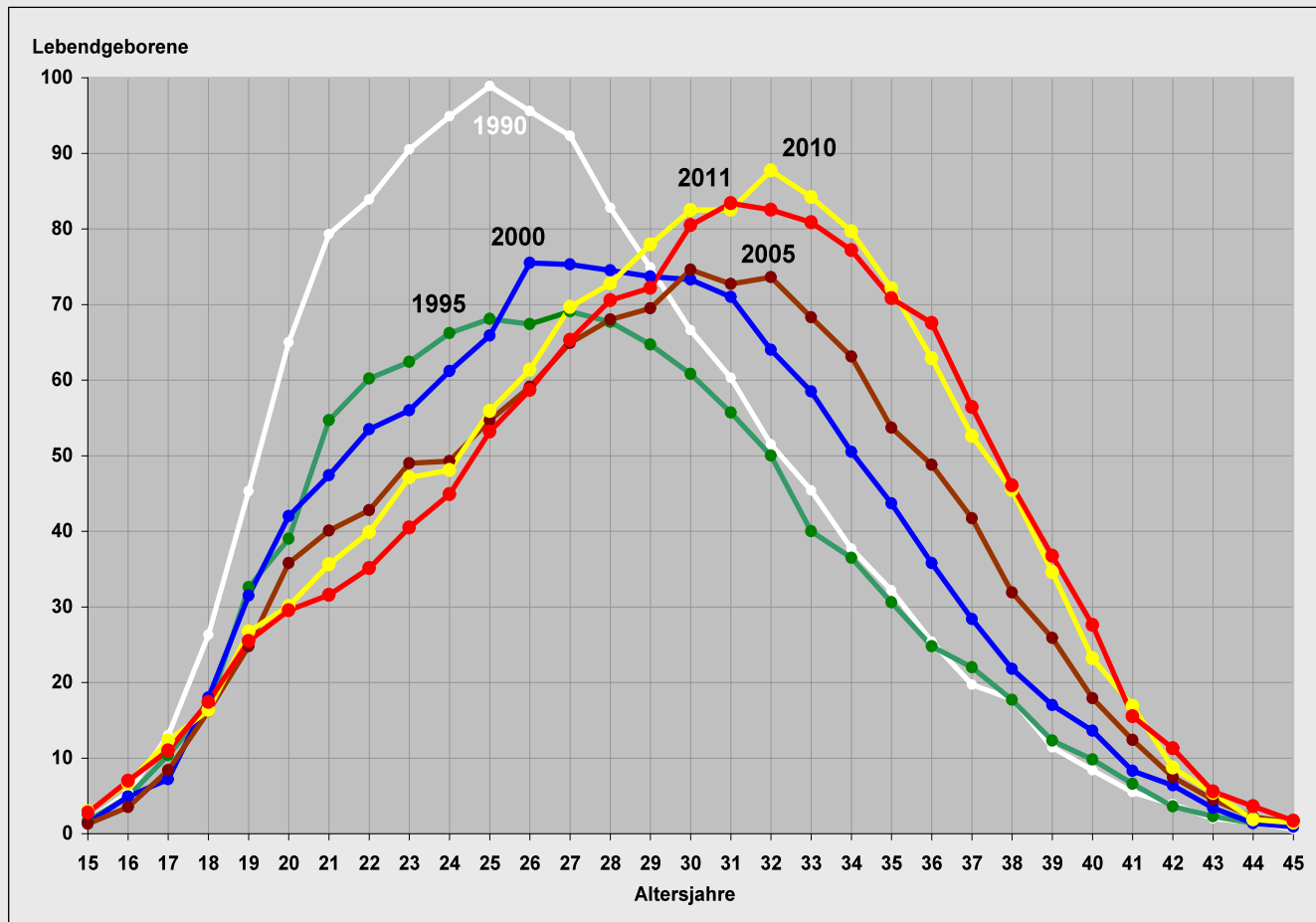
Veränderungen in der Altersstruktur II



Die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Alter unter 18 Jahren erhöht sich zwischen 2011 und 2030 um mehr als 65 Tsd. Personen.

Folie stellt Entwicklung in
der Vergangenheit dar

Lebendgeborene je 1.000 Frauen eines Altersjahres



Frauen bekommen wieder mehr Kinder.
Geburtenmaximum bei den 31-jährigen Frauen.

Steigende Lebenserwartung



Bis 2025 steigt die Lebenserwartung weiter an:



von 78 auf 82 Jahre



von 75 auf 80 Jahre

54% Single-Haushalte



Wohnfläche pro Einwohner in Berlin und anderen Metropolen

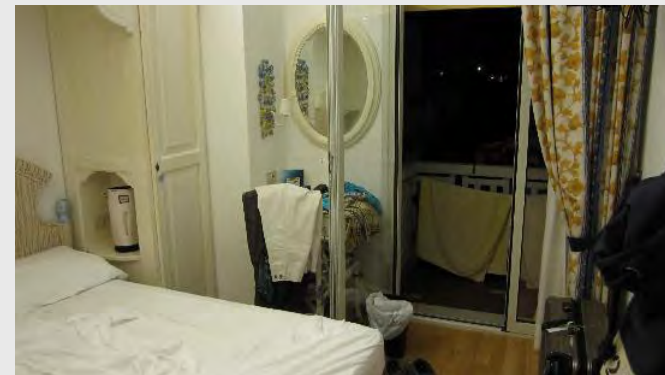
1990 Berlin: 30 m²

2012 Berlin 39 m²

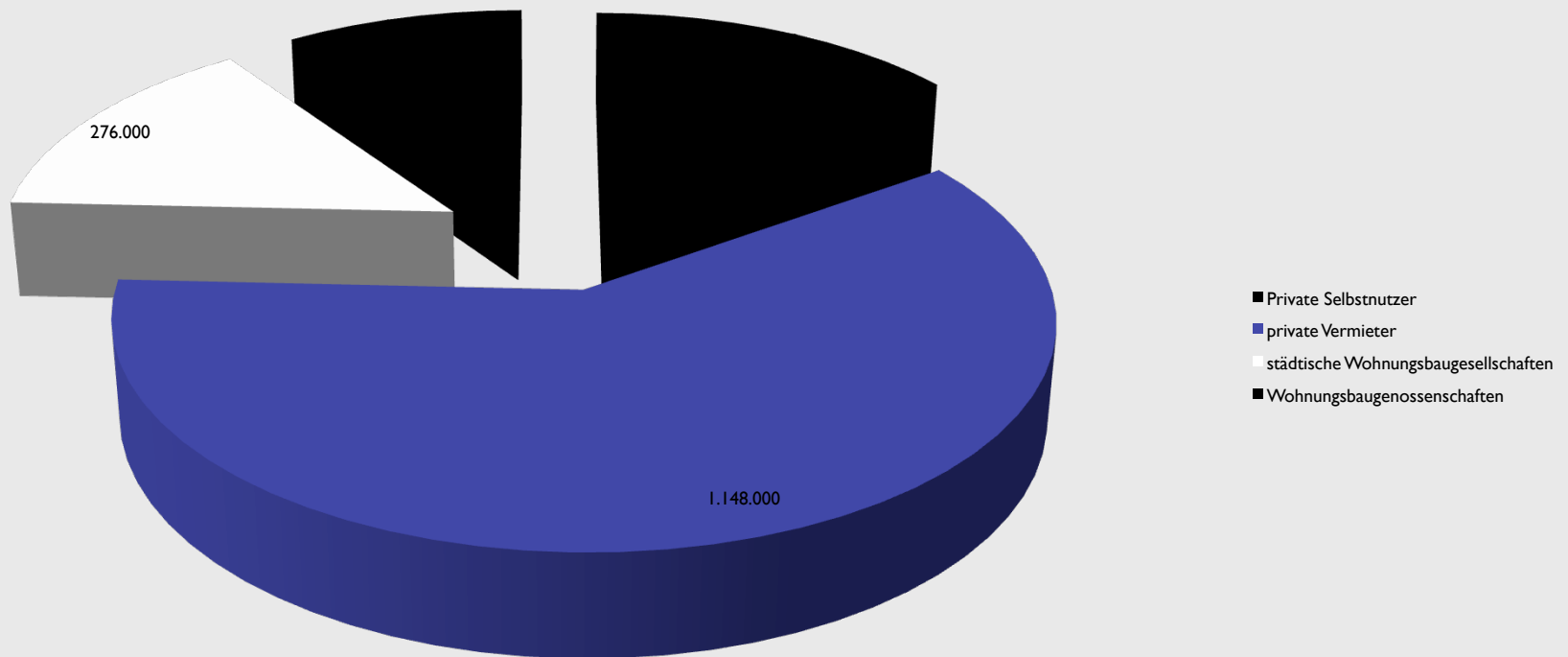
Zum Vergleich:

2012 Paris: 22 m²

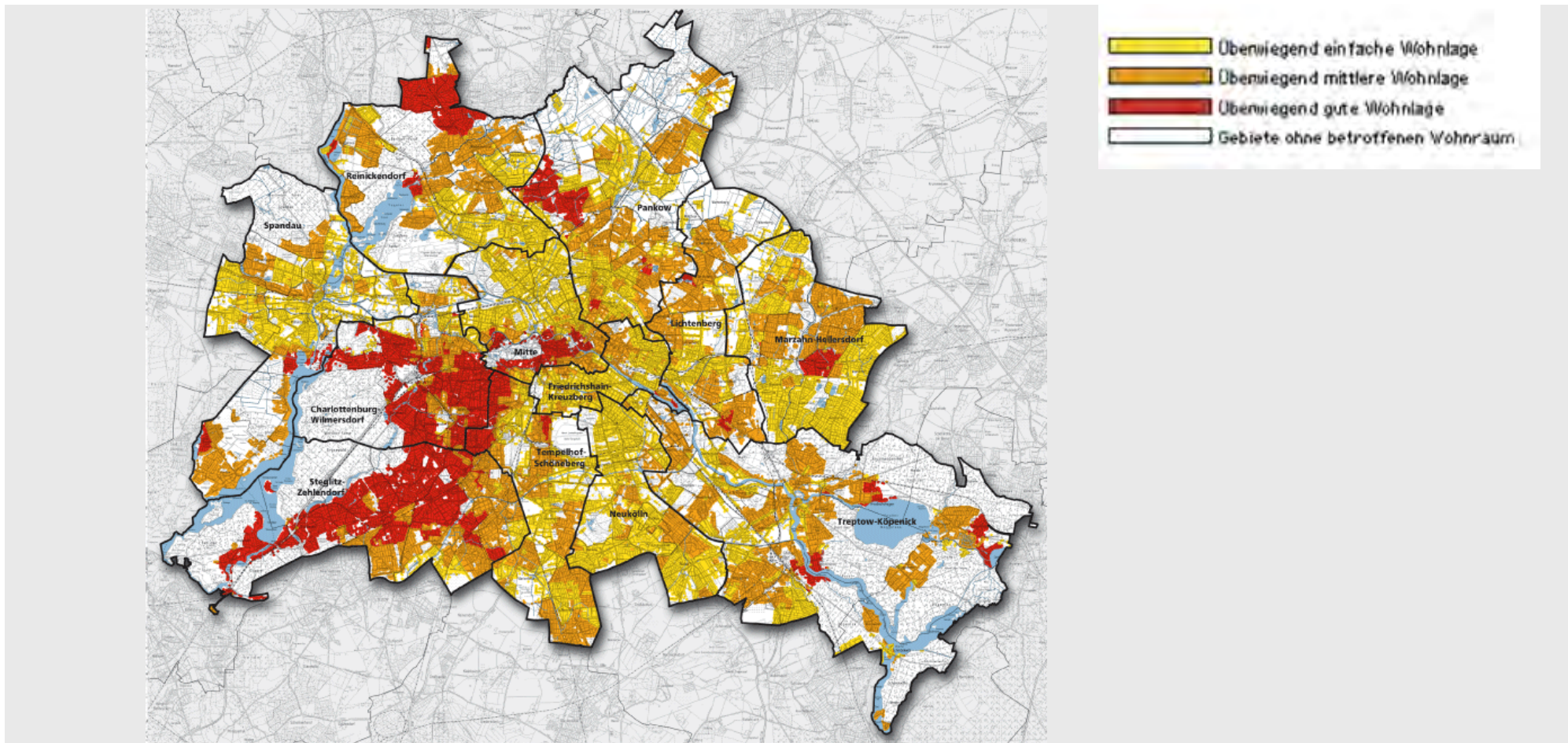
2012 Moskau: 11 m²



Berliner Wohnungsbestand Ende 2011 nach Eigentümergruppen

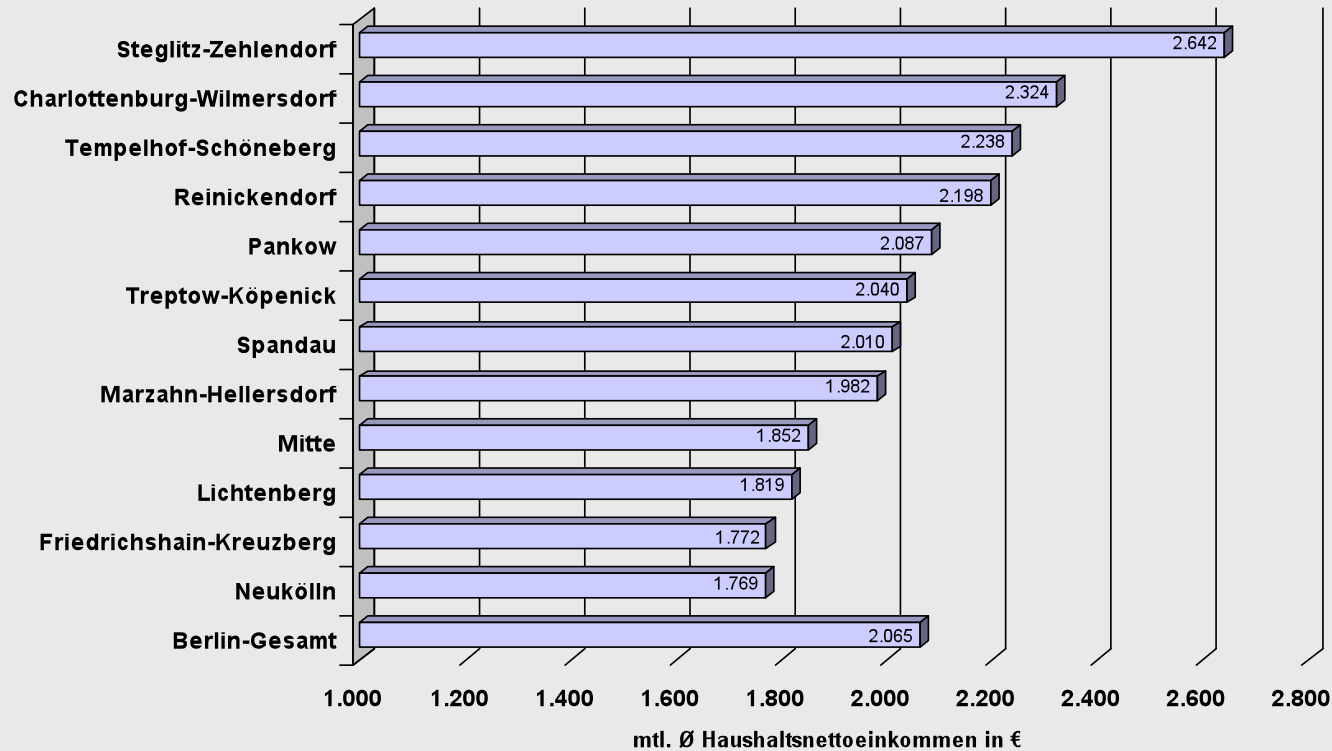


Mietspiegel 2011 - Wohnlagenkarte



Haushaltsnettoeinkommen

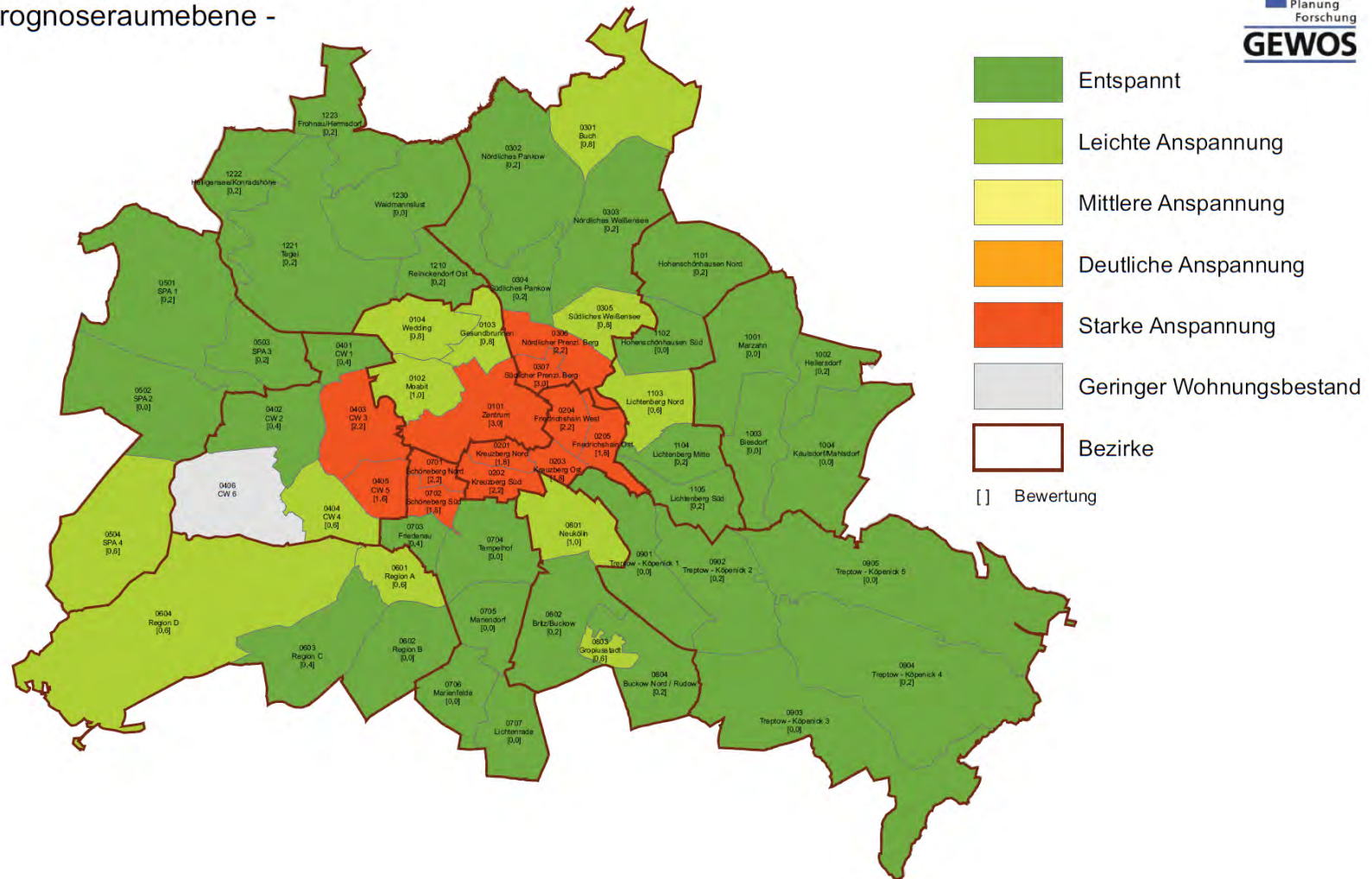
Nachfrage – Sozioökonomische Faktoren
Haushaltsnettoeinkommen nach Bezirken im Jahr
2010 (Arithmetisches Mittel)



Angespannter Wohnungsmarkt

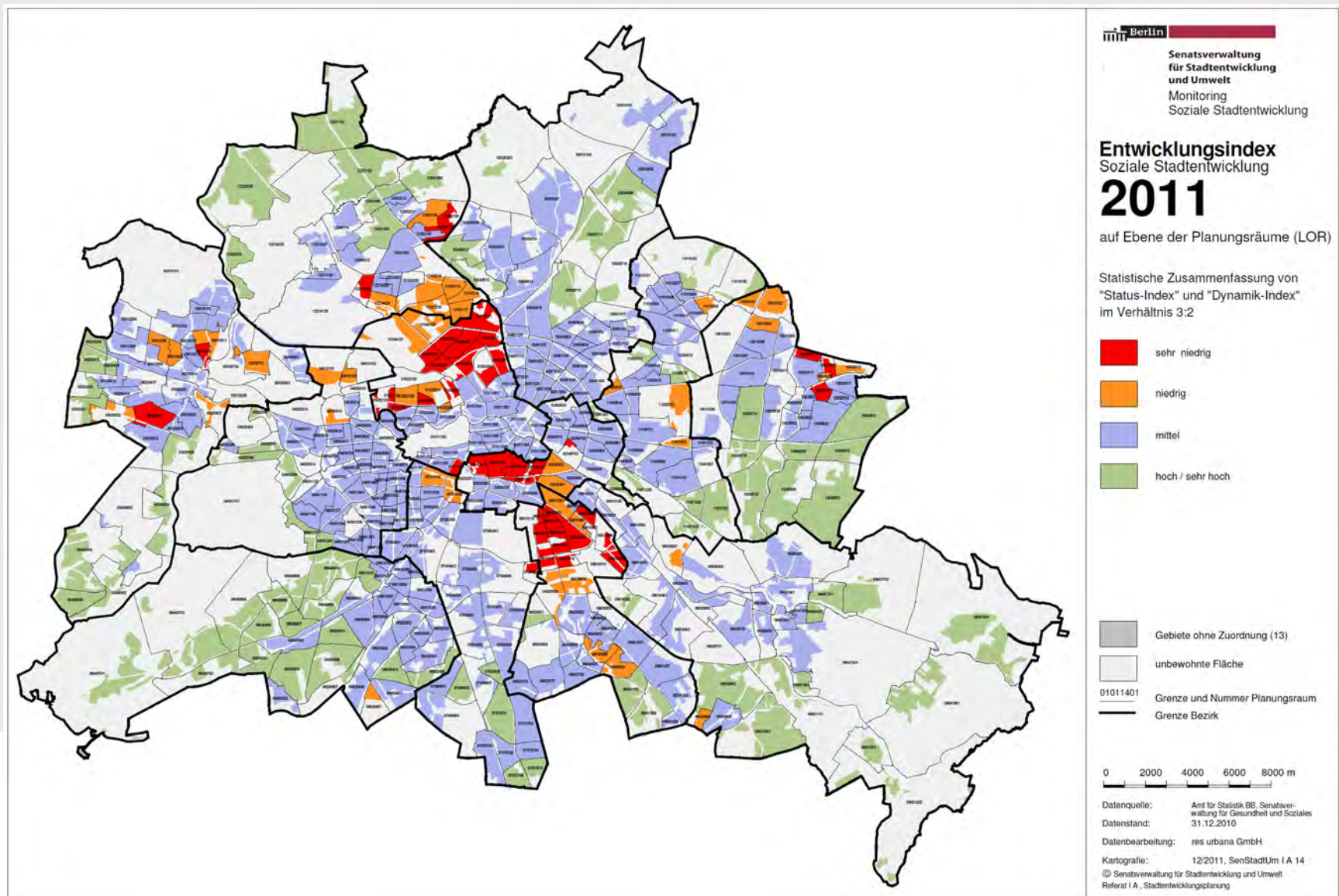
Wohnungsmarkttanspannung

- Prognoseraumbene -

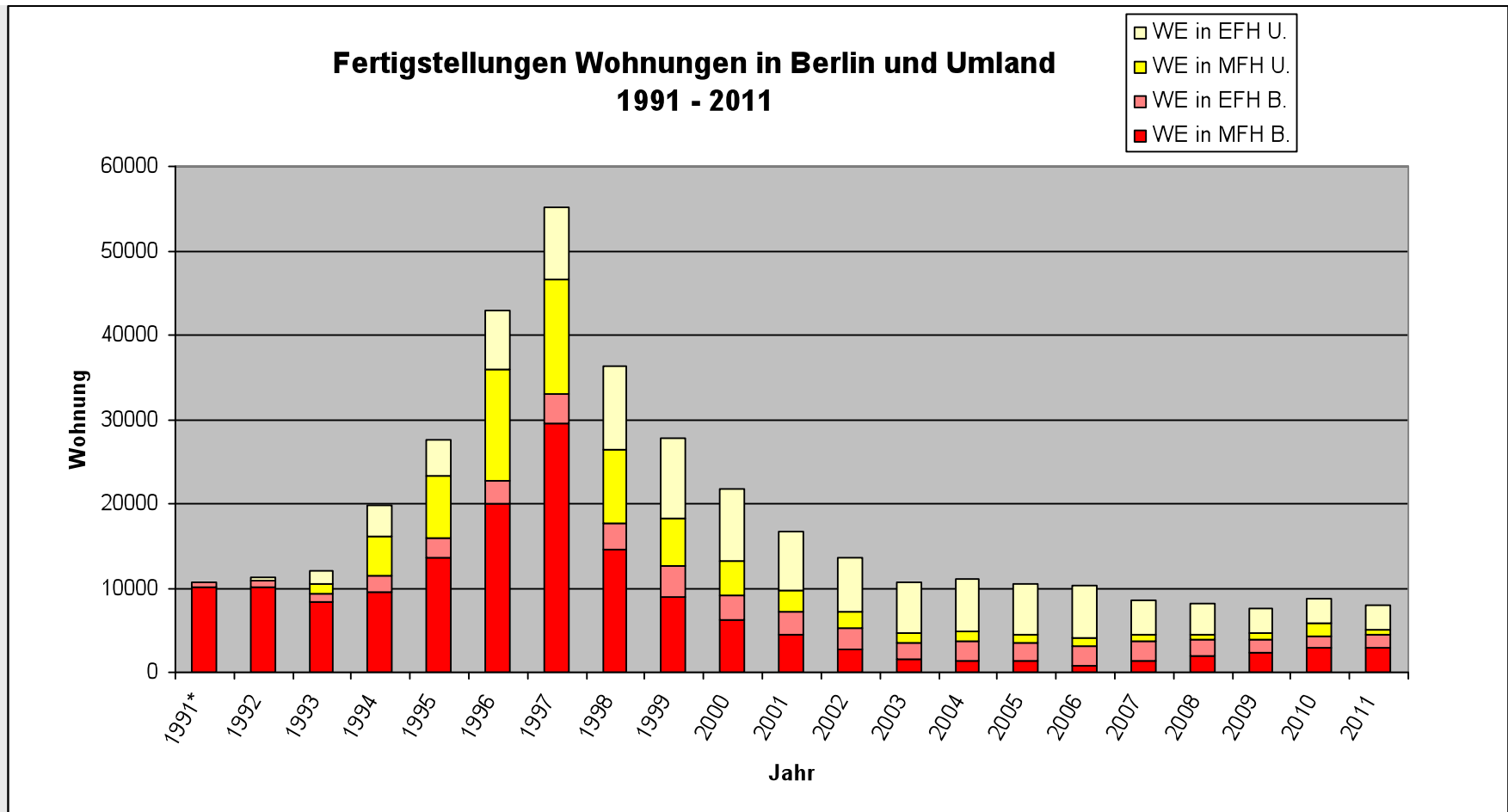


© GEWOS

Monitoring Soziale Stadtentwicklung

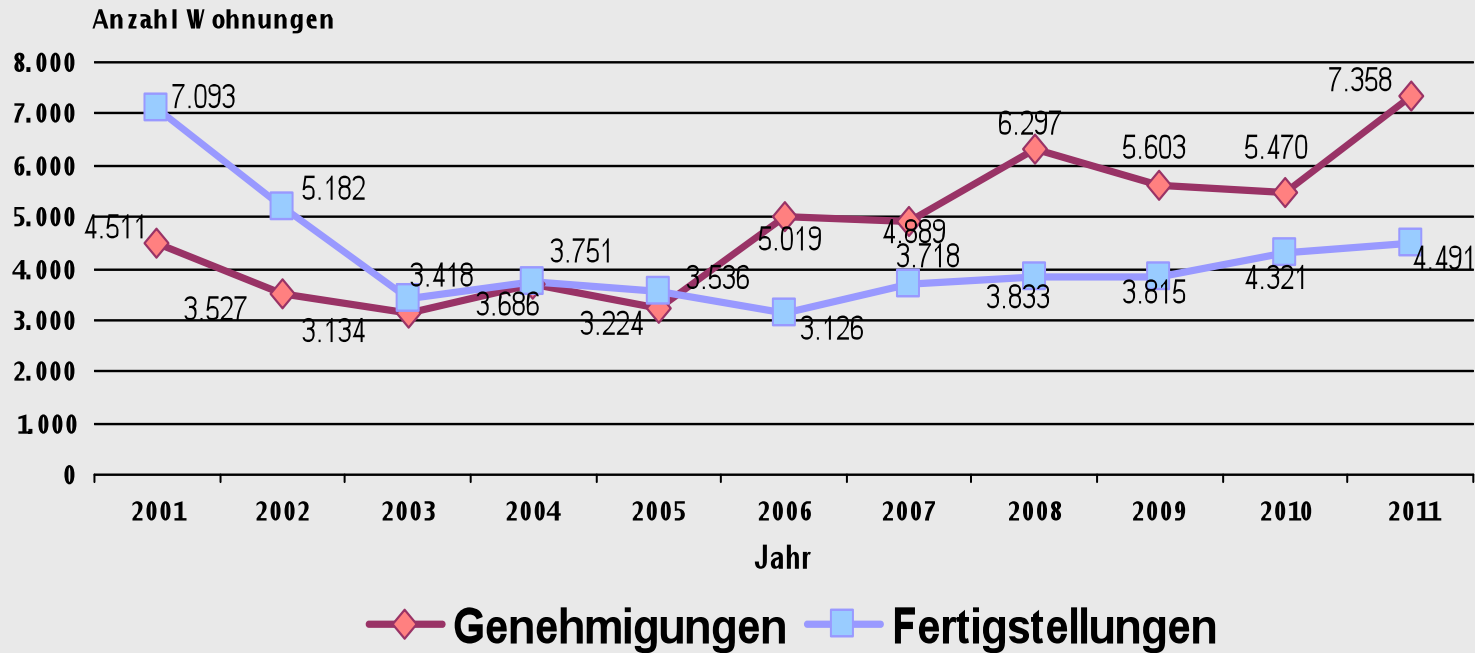


Wohnungsfertigstellungen in Berlin und Umland seit 1991



**160 000 Wohnungen seit der
Wende in Berlin**

Bautätigkeit in Berlin



Das Bild kann nicht angezeigt werden. Dieser Computer verfügt möglicherweise über zu wenig Arbeitsspeicher, um das Bild zu öffnen, oder das Bild ist beschädigt. Starten Sie den Computer neu, und öffnen Sie dann erneut die Datei. Wenn weiterhin das rote x angezeigt wird, müssen Sie das Bild möglicherweise löschen und dann erneut einfügen.

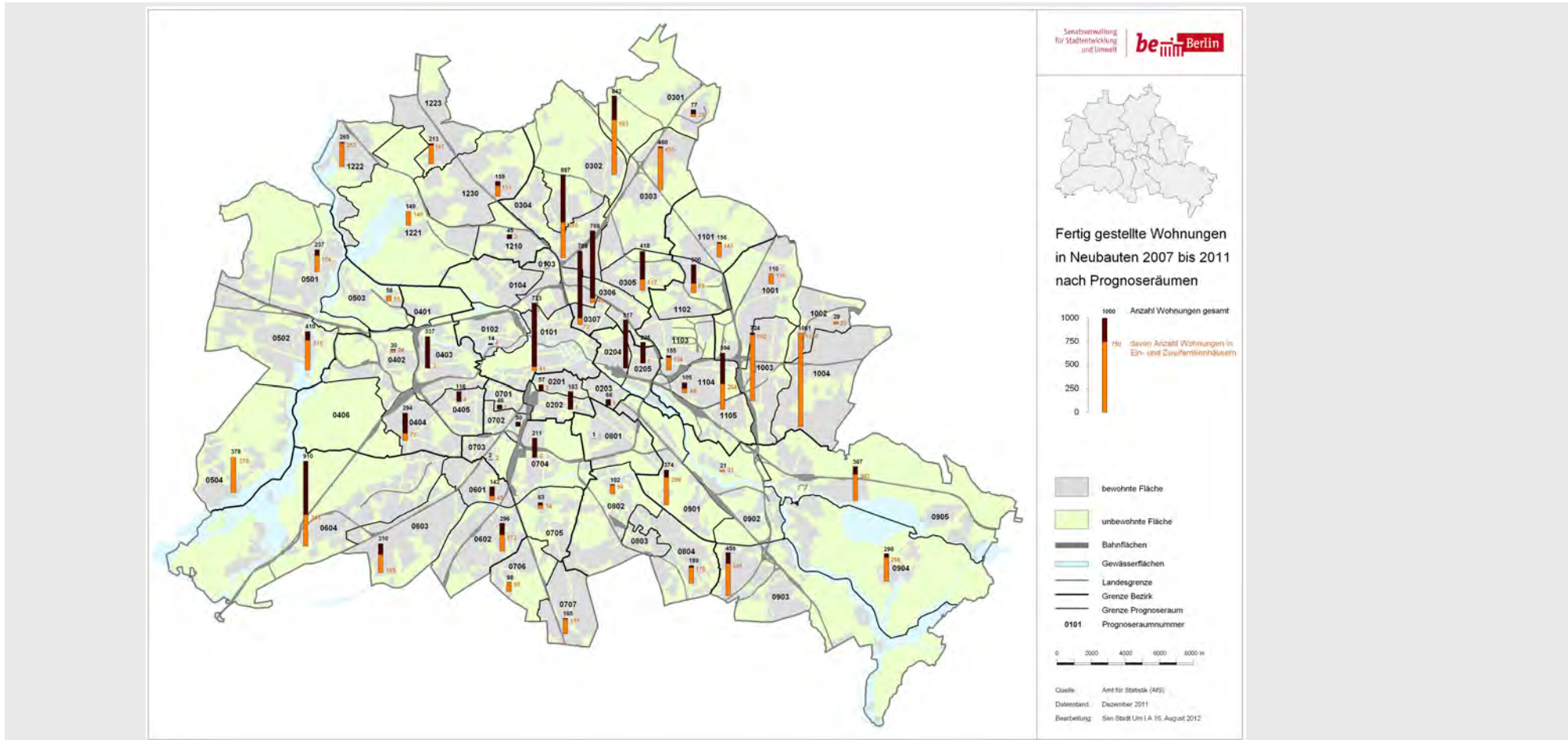
Aktuell 2011:

Berlin:

7.358 Baugenehmigungen Wohnungen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Räumliche Verteilung der Wohnungsfertigstellungen 2007 - 2011



Strategie Wohnen in Berlin - Dialogebenen

**Foren: Öffentlichkeitswirksame
Veranstaltungen**



„Baurunde“ beim Senator mit Bau- und Wohnungswirtschaft

- **Begleitkreis: ca. 25 Mitglieder aus Wohnungswirtschaft**
- **Expertenrat:**



Leitlinien des StEP Wohnen

Berlin braucht Wohnungsneubau

Berlin braucht Wohnungsneubau für alle

Berlin gestaltet die Vielfalt der Wohnquartiere

Berlin sichert soziale und funktionale Mischung

Berlin gestaltet den demographischen Wandel

Berlin gestaltet den energetischen Wandel

Strategisch wichtige Partner – 12 Berliner Bezirke



„Bündnis für bezahlbare Mieten“ mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften



degewo
gewobag
gesobau
Stadt und Land
WBM
howoge
276.000 Wohnungen

Dämpfung des
Mietenanstiegs
20 Mio € / a

Aufstockung der Landeseigenen Wohnungsbestände



**In den letzten 12 Monaten
haben die
Wohnungsbaugesellschaften
bereits
7.000 Wohnungen
gekauft !**

Bundesratsinitiativen

- **Mieterhöhungen 15 % in vier Jahren statt 20 % in drei Jahren**
- **Modernisierungsumlage jährlich 9 % statt 11 %**
- **Anwendung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz auf Teilgebiete einer Gemeinde (Schutz vor Mietpreisüberhöhungen)**
- **Energieausweis als Bestandteil des Mietvertrages**
- **Neue Regelungen für das Wärme-Contracting (Kostenneutralität für oder Zustimmung durch die Mieterschaft)**



Verhinderung von Zweckentfremdung von Wohnraum



**Gesetzesentwurf geht jetzt
ins Parlament !**

- Verbot von Ferienwohnungen
- Verbot von Abriss
- Verbot von Leerstand
- Verbot von Umnutzung

Milieuschutz und Schutz vor Umwandlung



**Arbeitskreis
mit den
12 Bezirken**

Aktivieren der Belegungsbindungen



72.000 Berlin-West
(Wohnungsbindungsgesetz)

85.000 Berlin-Ost
(Belegungsbindungsgesetz)

28.000
in den alten Sanierungsgebieten

Umgang mit den 150.000 Sozialwohnungen im Westteil der Stadt



Mietenkonzept für den Sozialen Wohnungsbau 2013 bis 2017

- **Mietenkonzepte 2013 bis 2017**
(über fünf Jahre) für alle Wohnungen in Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus
- **Aussetzen des planmäßigen Fördermittelabbaus bei einer**
 - **Kappungsgrenze von 5,50 €/m² Wfl. mtl.**
zum 1.4.2013 und 1.4.2014 sowie
 - **einer Kappungsgrenze von 5,70 €/m² Wfl. mtl**
zum 1.4.2015

GESAMTKOSTEN 2013 bis 2017 : 38 Mio. €

Wettbewerb Genossenschaftliches Bauen



Projekt 01, Marchlewskistraße 81-87, Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim, copyright hmp Hertfelder & Montojo Planungsgesellschaft



Projekt 18, Wohnungsneubau an der Welterbesiedlung Schillerpark, Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, copyright Genossenschaft 1892



Projekt 7, Köpenicker Straße 172, Eisenbahnstraße 24, Forum Kreuzberg Mietergenossenschaft, copyright Anne Lampen Architekten



Projekt 13, Wohnanlage Dörfeldstr. 75, Wohnungsgenossenschaft Treptow-Süd eG, Copyright Wernecke & Jahn Architekten



Projekt 5, Modellprojekt Möckernkiez, Wohnungsbaugenossenschaft Möckernkiez, Copyright Möckernkiez eG

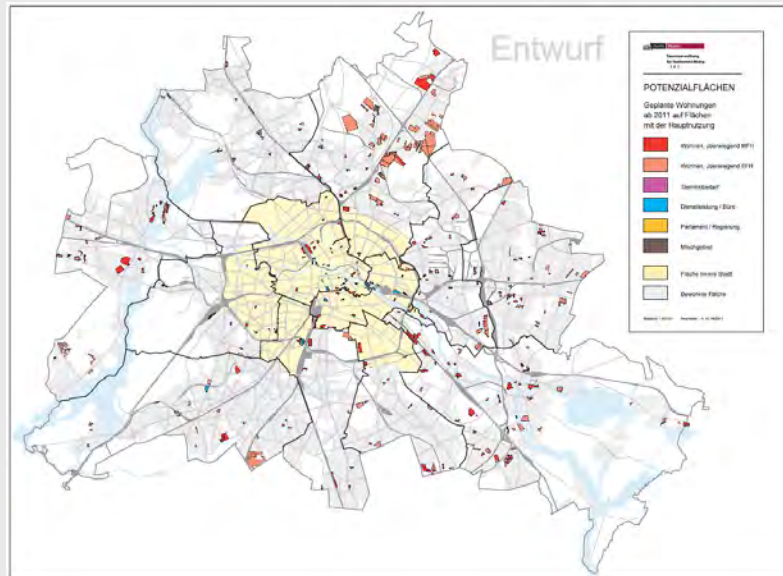
Neue Liegenschaftspolitik



Einrichtung eines Wohnungsbaufonds für 1000 (4000 ?) Wohnungen



Wohnbauflächen-Monitoring



Flächenmonitoring

Baulückenmanagement Kartenanzeige Baulücken

Hilfe Beenden

Bitte betätigen Sie eine Schaltfläche

Weitere Stadtplanungsdaten

Baulückenmanagement

Suche über
Eigenschaften
Baulandkarte

FIS Broker

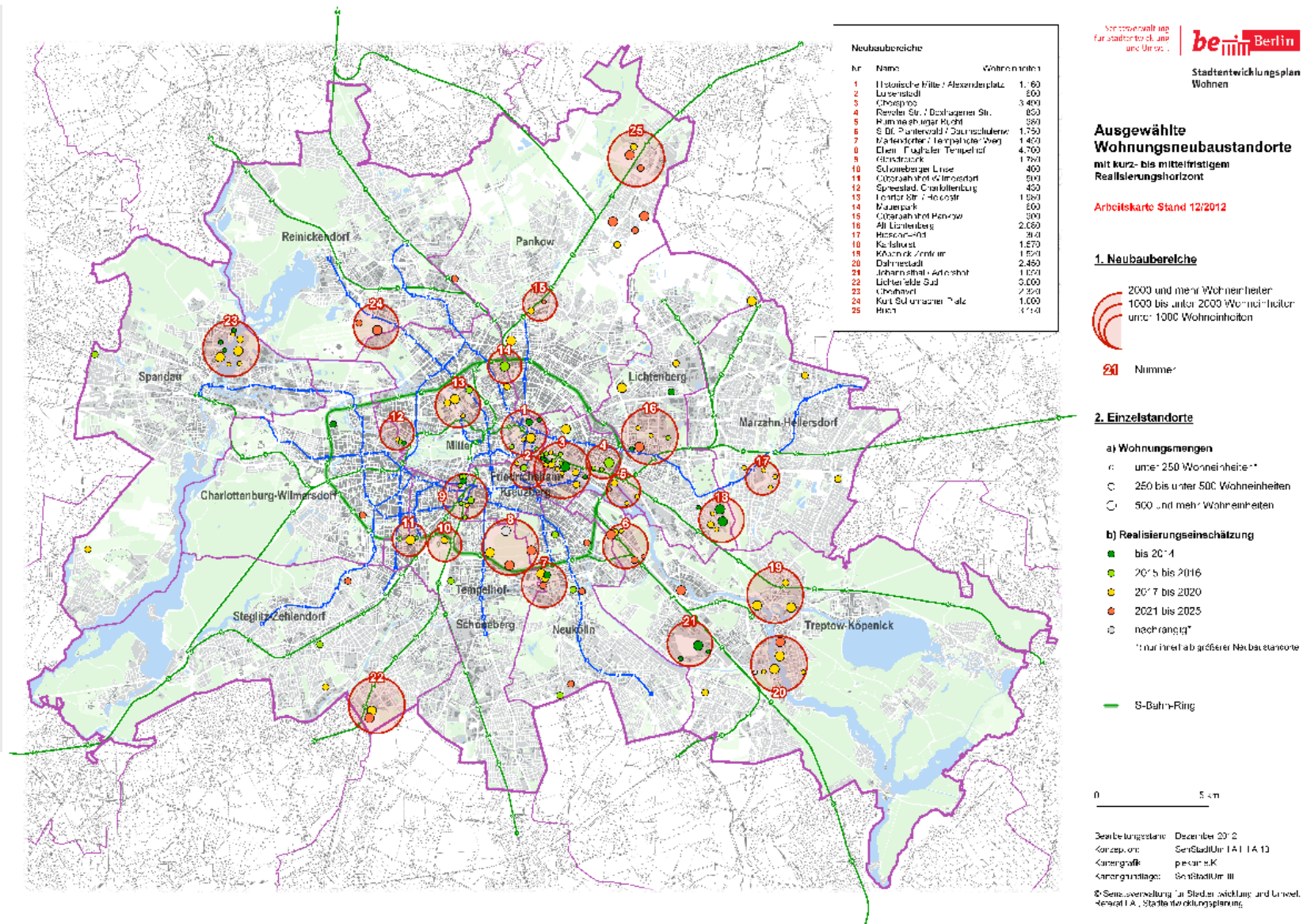
Baulückenmanagement Berlin	
Schlüssel	020071
Bezirk	Friedrichshain-Kreuzberg
Straße	Lenbachstr.
Nr. Bau-fläche	020071
Flurstücksnummer	110005-027-00120/000.00
Große Baufläche ges. in qm	843
Große Flurstück ges. in qm	843
Foto links	
Foto rechts	
Stadtplan	Stadtplan
Eigentümer Berlin	Nein
andere Eigentümer	Ja
Kontakt zum Eigentümer	WBF
Bauberatung	Bauberatung
mögliche Nutzung	Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, hohe Dichte
Bebauungsplan vorhanden	Nein
Landschaftsplan vorhanden	Ja

Baulückenmanagement

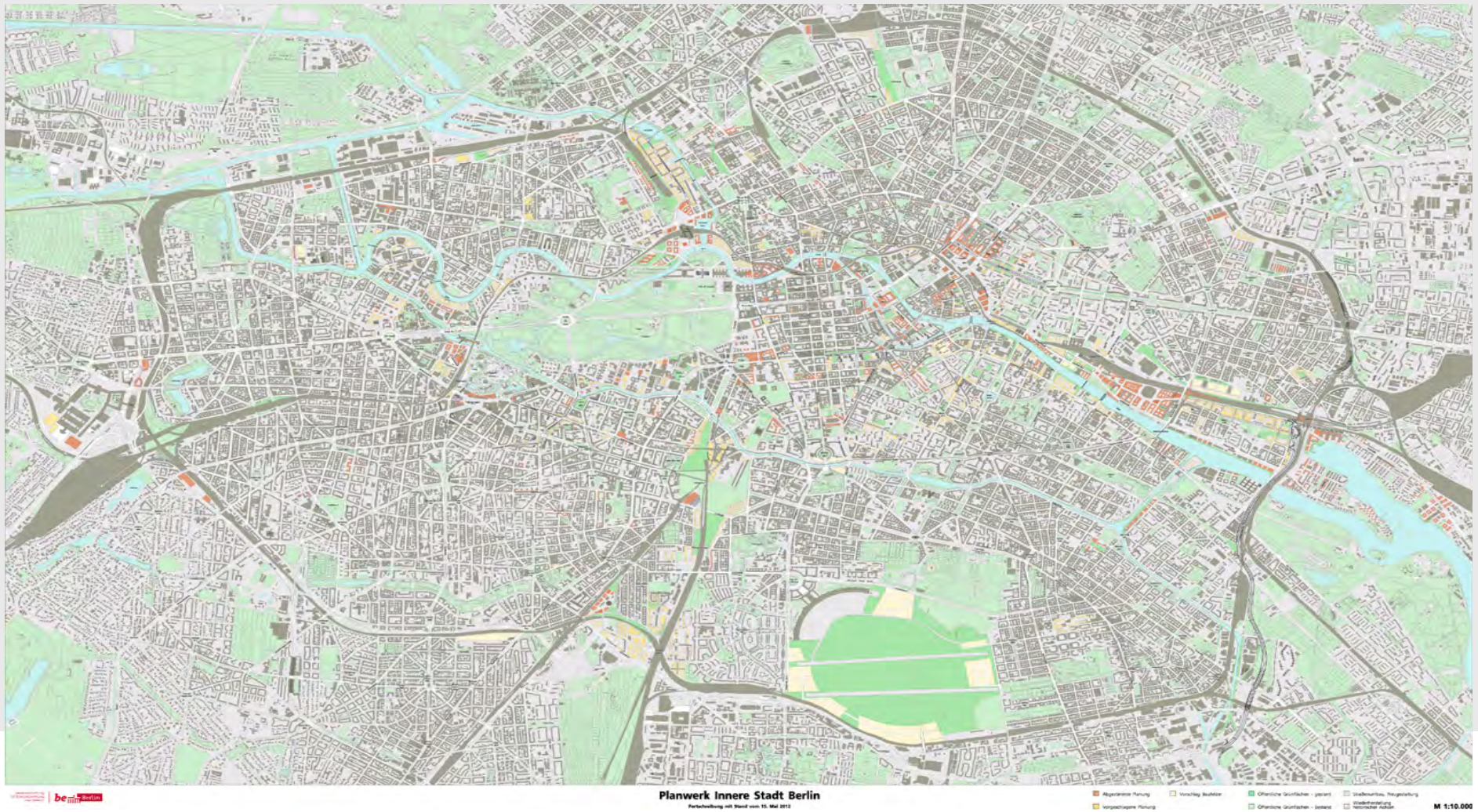
Flächenaktivierung für Wohnungsneubau / Baurechtschaffung



Standorte für Wohnungsneubau



Planwerk Innere Stadt – „Maßvolle Verdichtung“

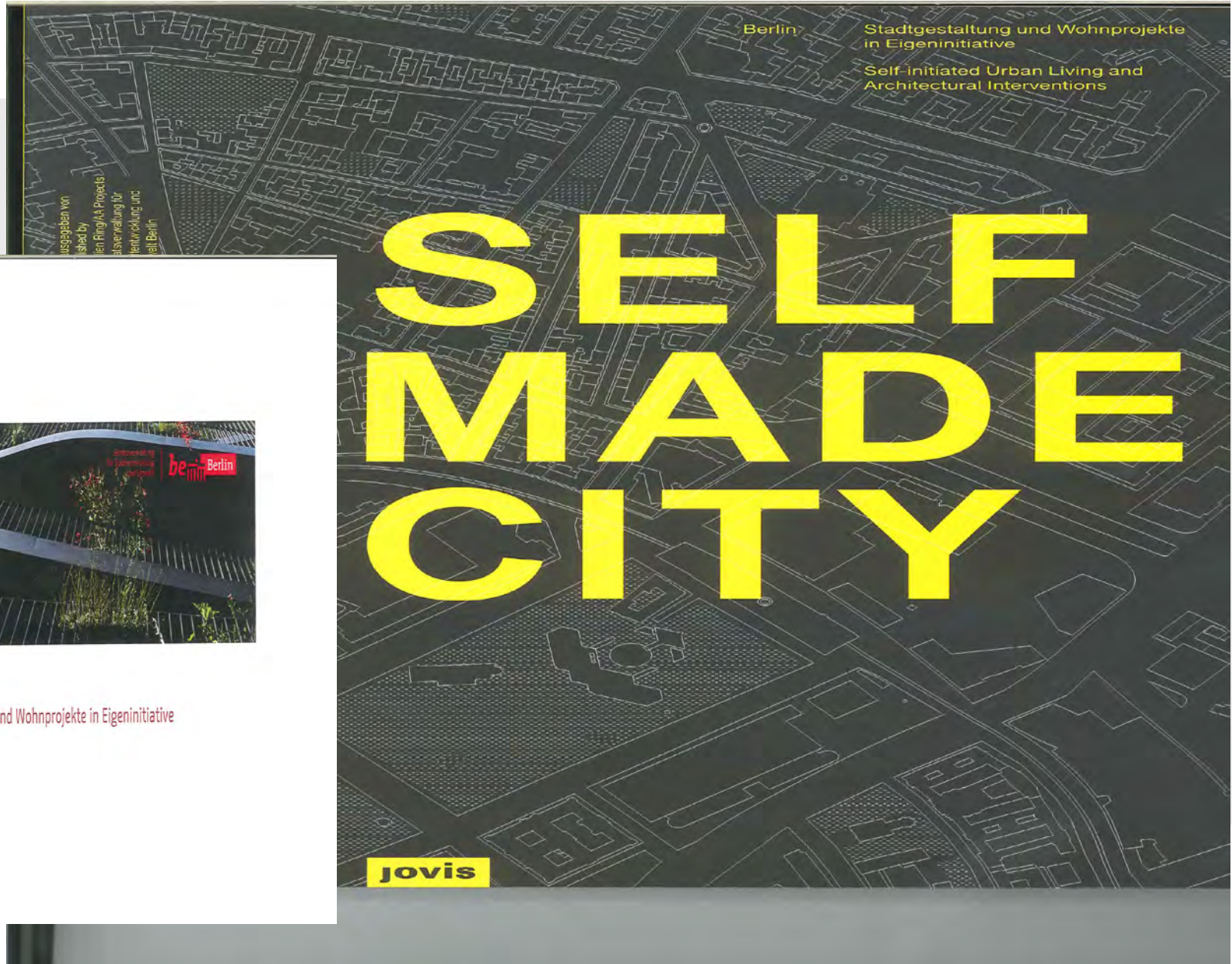


Herausforderungen für den öffentlichen Wohnungsbau in Berlin

1. 60.000 Wohnungen bei den sechs Wohnungsbaugesellschaften bis 2020, primär durch Neubau !
2. Mietengestaltung ! Mietenspreizung und geförderter Wohnungsbau
3. Soziale und funktionale Mischung: das gemischte städtische Quartier !
4. Baukultur – Qualität in Städtebau und Architektur durch Konzeptverfahren und Wettbewerbskultur sichern !
5. IBA 2020- In den Projekträumen der IBA werden die WBG Partner der IBA !
6. Bauflächen – Die derzeit 25 größten Projekte bis 2020 beinhalten 40.000 Wohnungen !
7. Planung- und Baurecht schaffen !
8. Infrastruktur für den Wohnungsbau – Auch die neuen städtischen Wohnungen lösen eine Anpassung bei der sozialen und technischen Infrastruktur aus !

Neubauprojekte mit sozialer Mischung muss das Ziel sein !

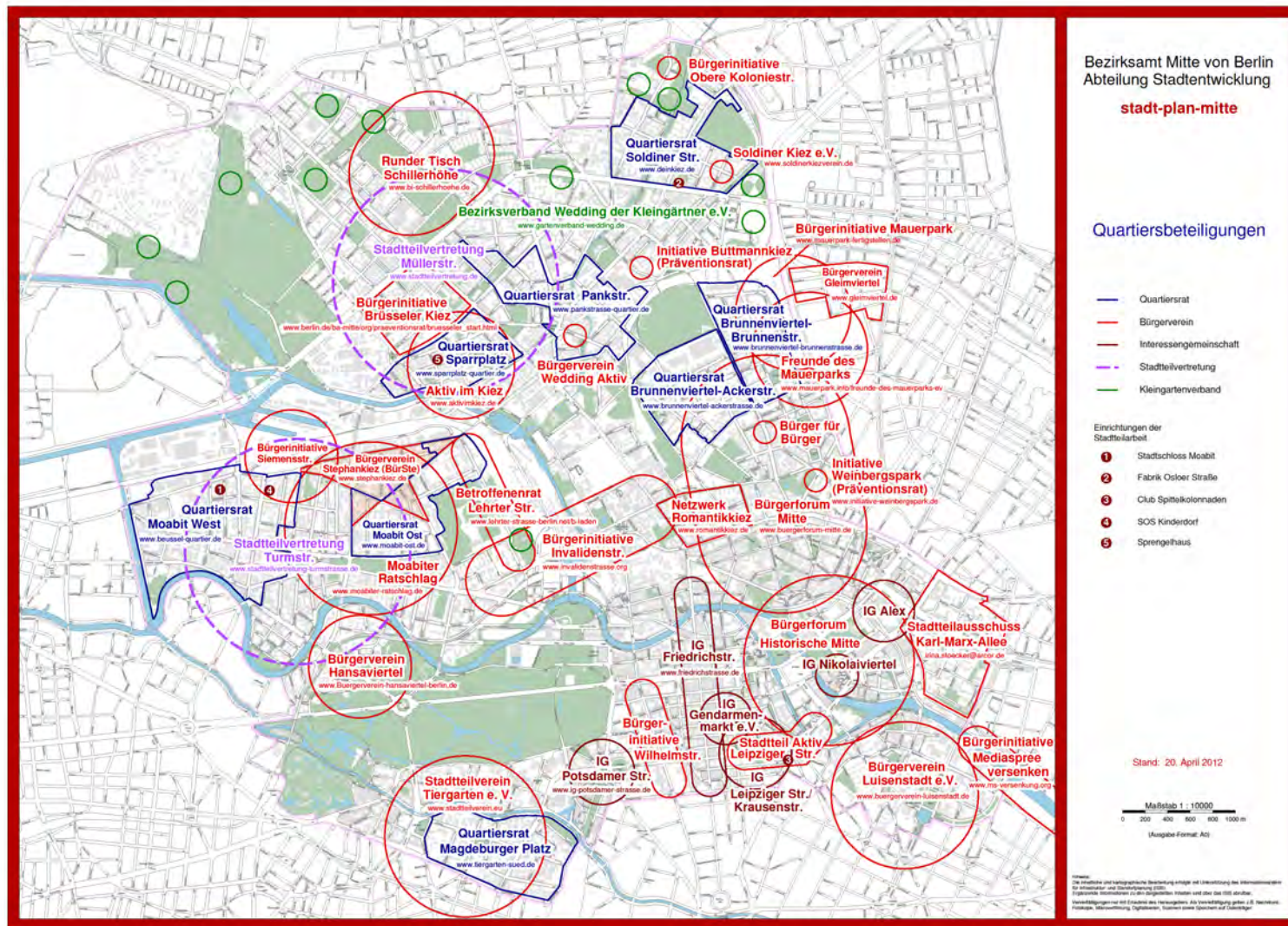




Wohnwerte Stadt

SELFMADE CITY
Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative

Akzeptanz durch Partizipation !





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Weitere Informationen unter: www.stadtentwicklung.berlin.de