

# Strategien zur Wohnungsversorgung Berlin

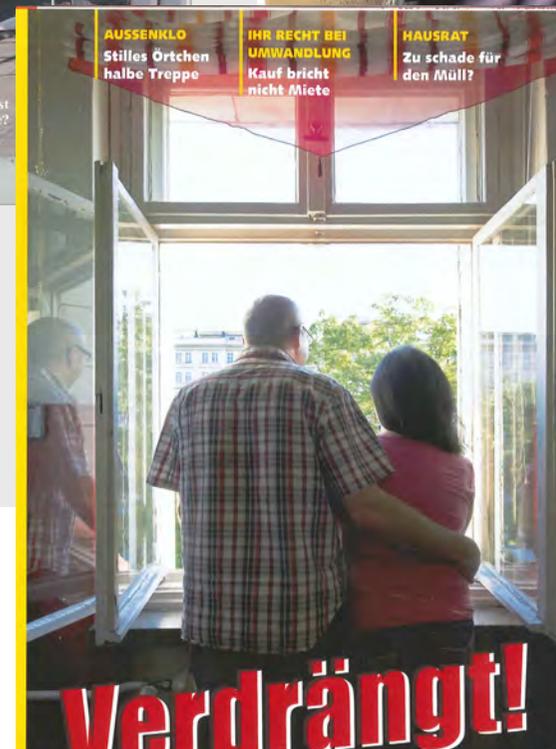
## StEP Wohnen



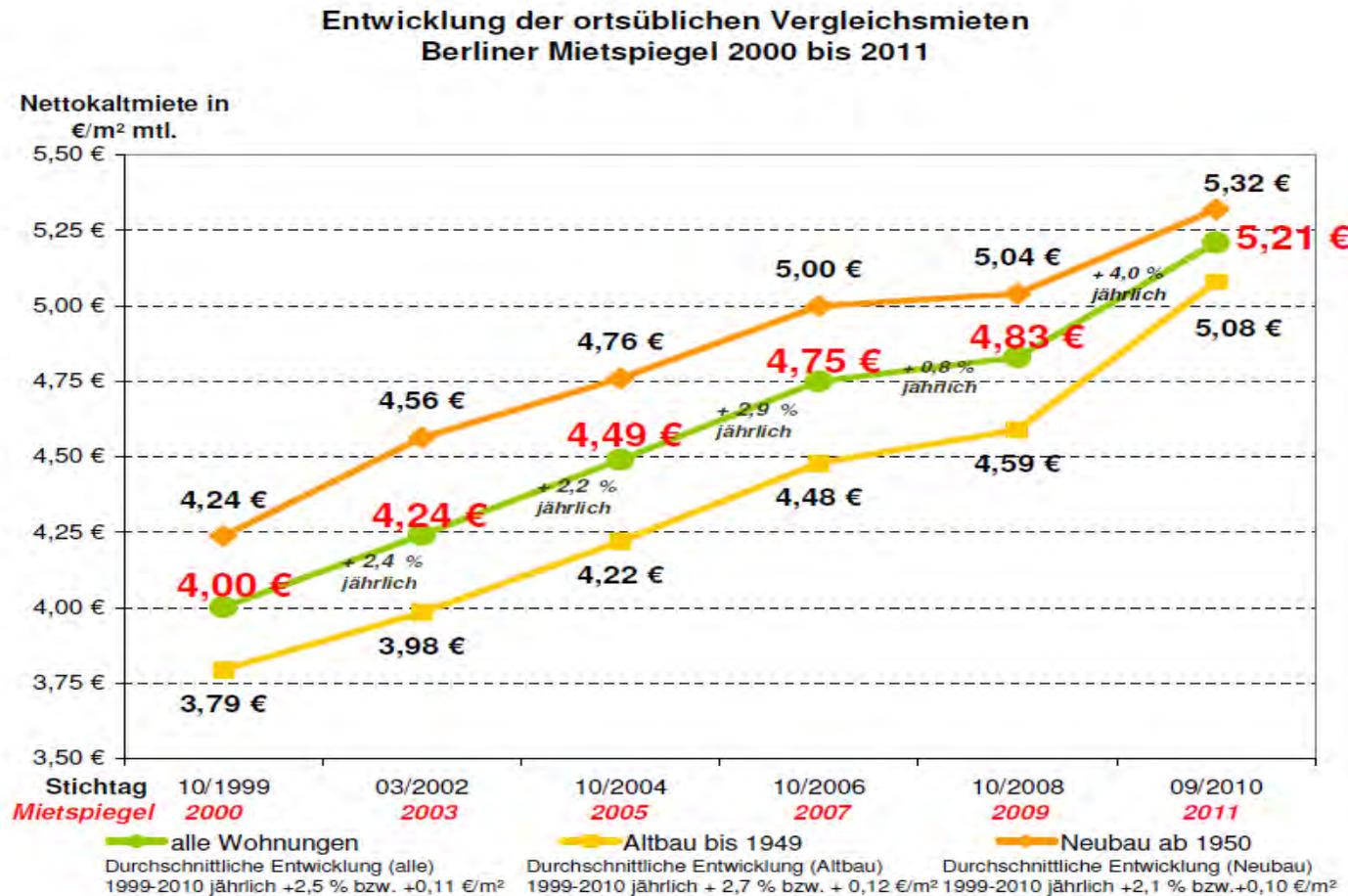
**Veranstaltung am 12.02. 2013**

**Staatssekretär Ephraim Gothe**





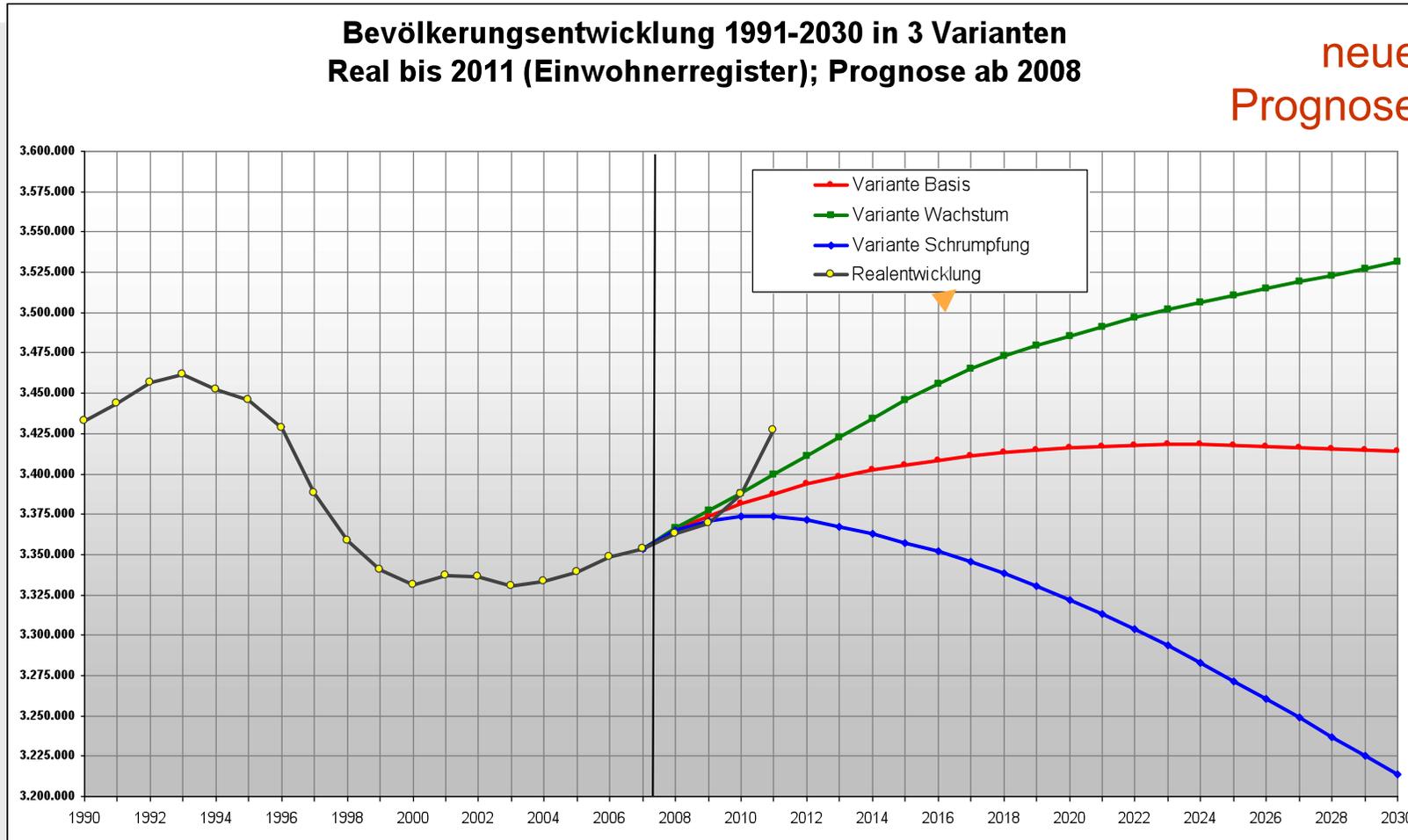
## Mietentwicklung 2000 - 2011 (Mietspiegel)



# Einwohner-Entwicklung bis 2030

▼ + 254.000 Pers.

(Zuwachs 2011-2030)



+ 179.000 Pers.

+ 60.000 Pers.

(Zuwachs 2007-2030)

- 145.000 Pers.

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

**2030 (Basisvariante)**  
**3,476 Mio.**  
**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

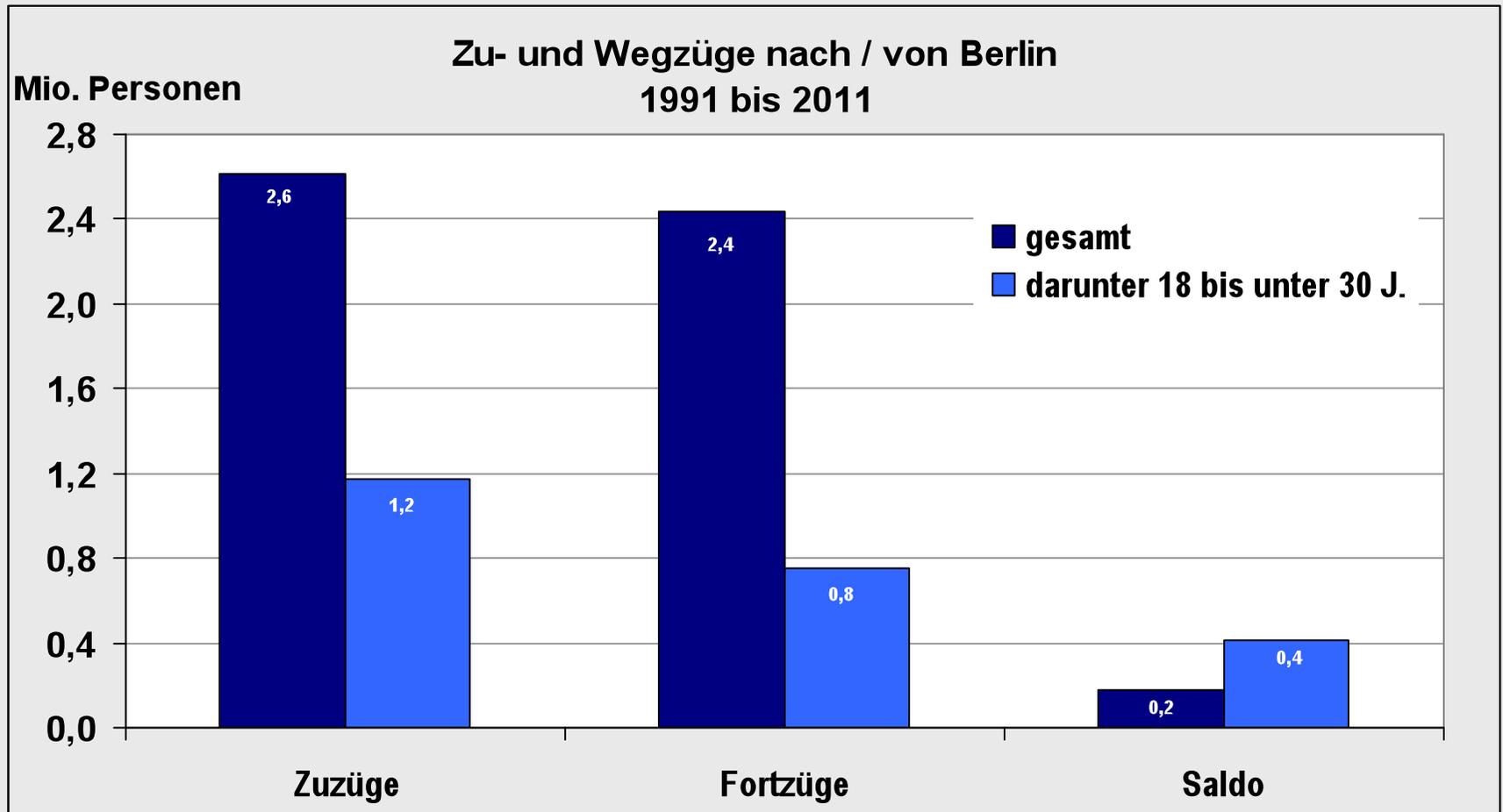
Veränderungen in der Altersstruktur

Geburten (= Lebensgeborene je 1.000 Frauen)

Veränderungen nach Hauptaltersgruppen

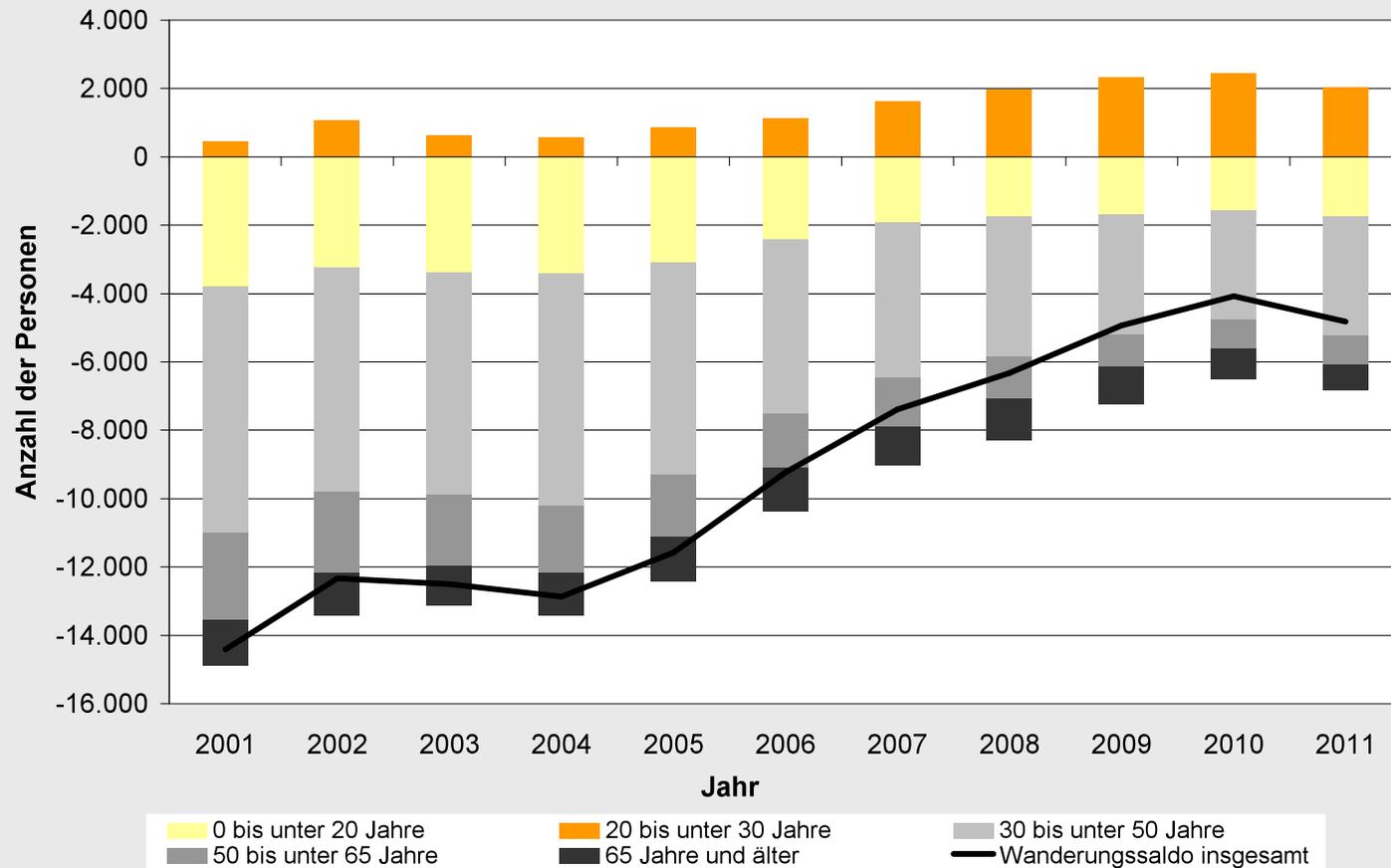
Folie stellt Entwicklung in  
der Vergangenheit dar

## Stadt der Nomaden?

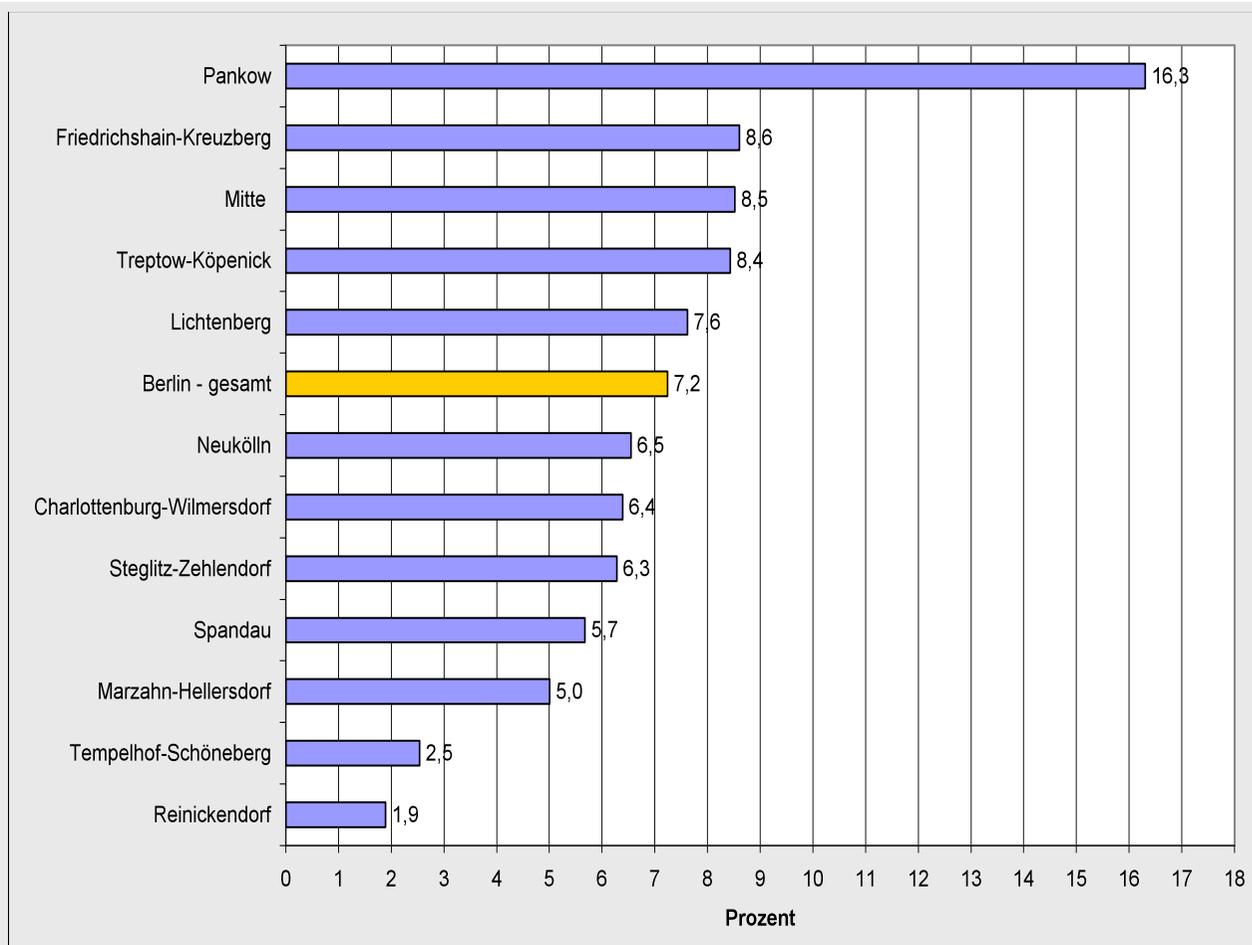


Wanderungen prägen die Bevölkerungsentwicklung.  
Junge Menschen kommen nach Berlin.

## Außenwanderungssaldo zwischen Berlin und Umland nach Altersgruppen 2001 - 2011

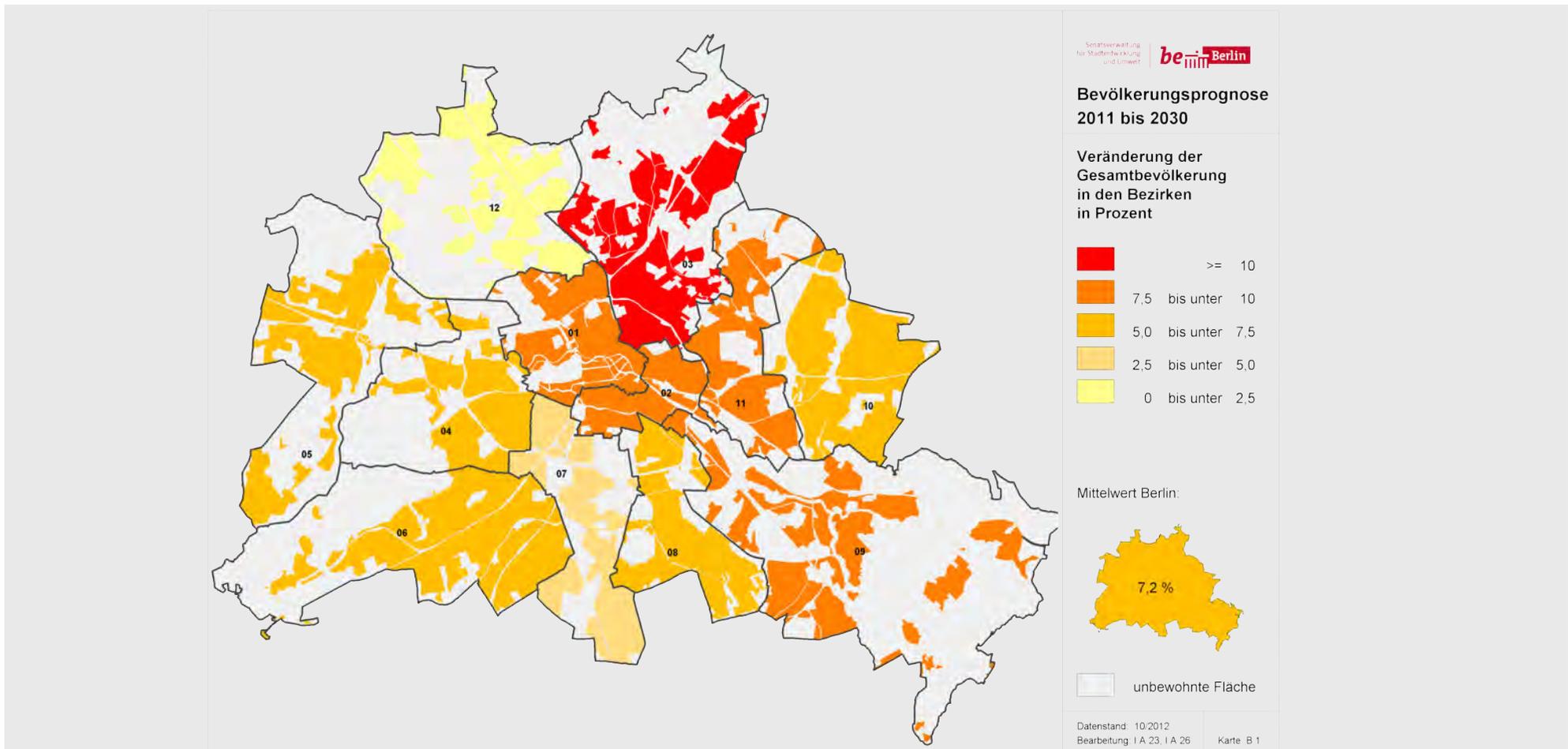


## Veränderung Bevölkerung in den Bezirken, 2011-2030 in %



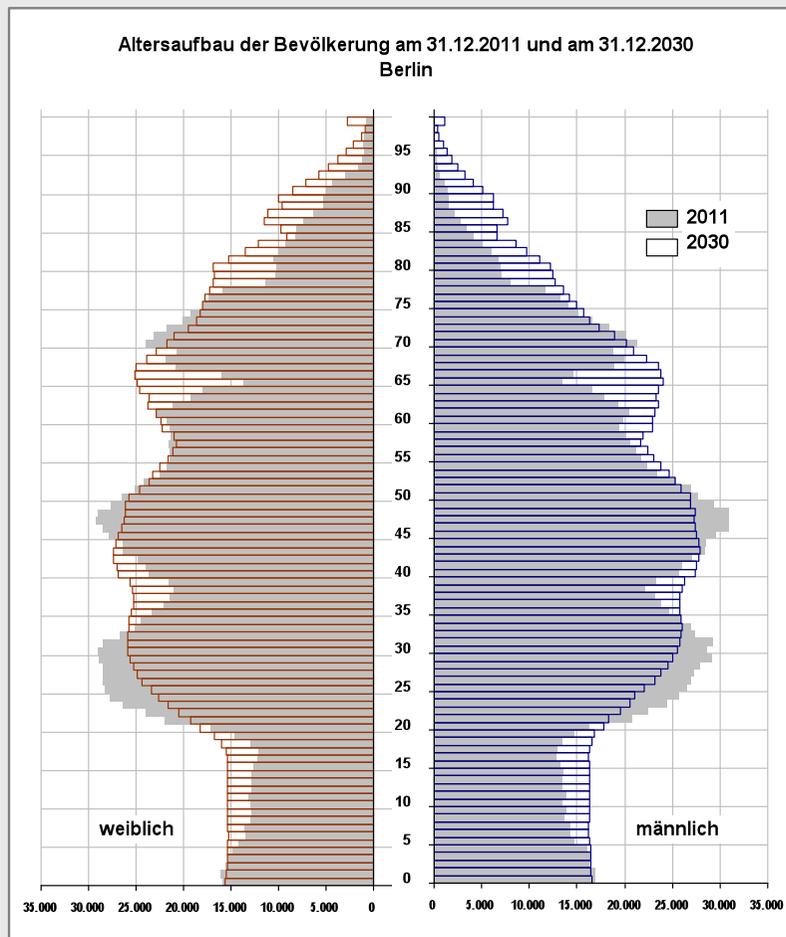
Berlins Bevölkerung wächst bis 2030 um 7,2 Prozent. Alle Bezirke gewinnen Bevölkerung. Der Zuwachs ist unterschiedlich stark.

## Veränderung der Bevölkerung in den Bezirken



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

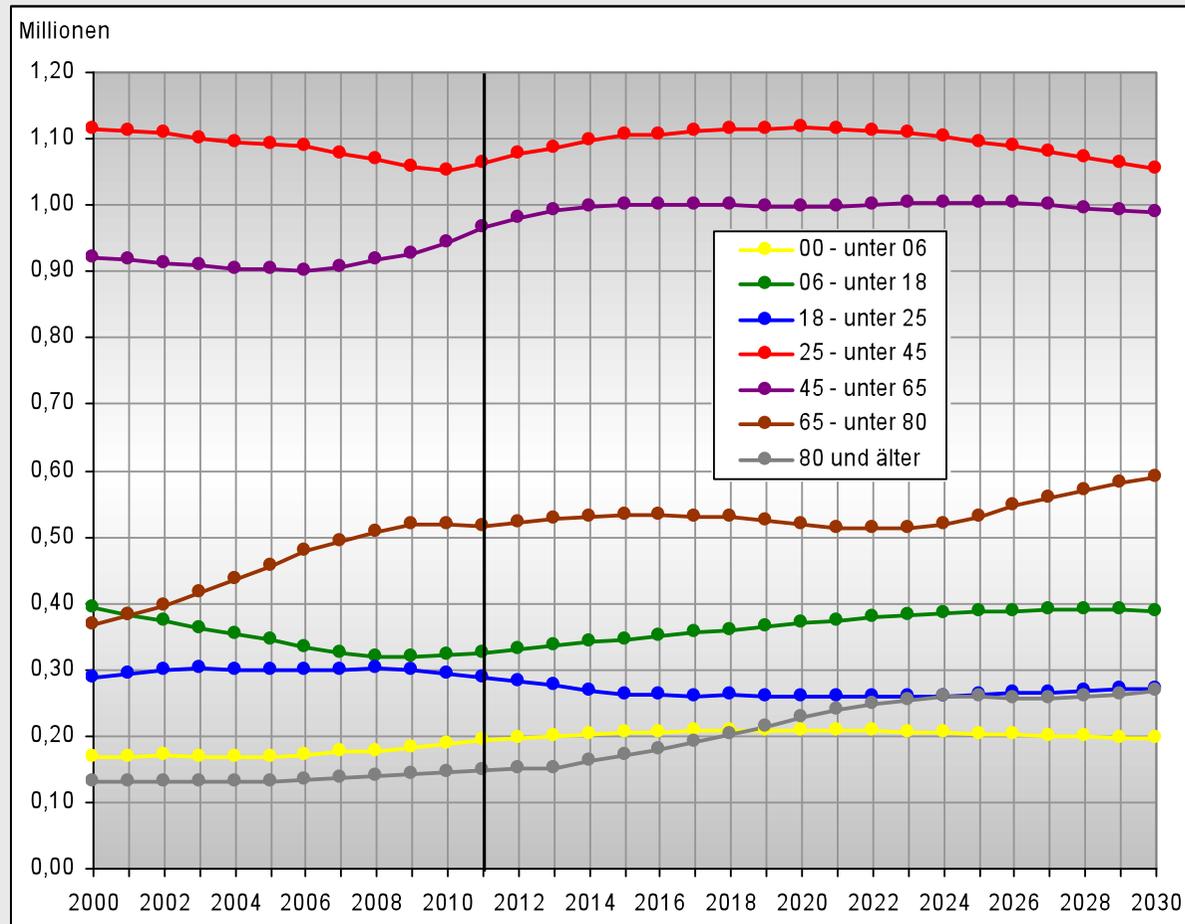
## Veränderungen in der Altersstruktur I



- 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.

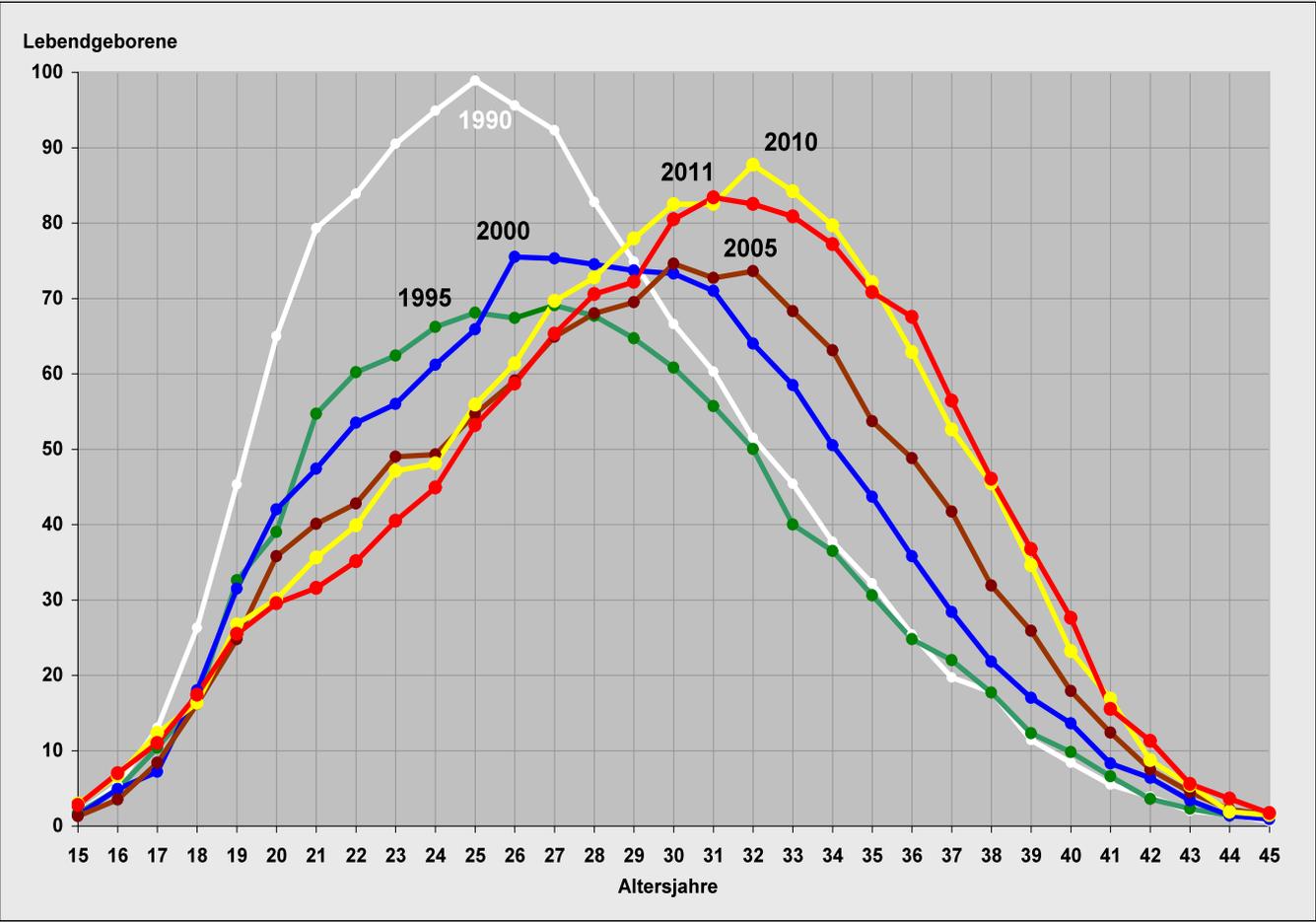
## Veränderungen in der Altersstruktur II



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 m<sup>2</sup>

2012 Berlin 39 m<sup>2</sup>

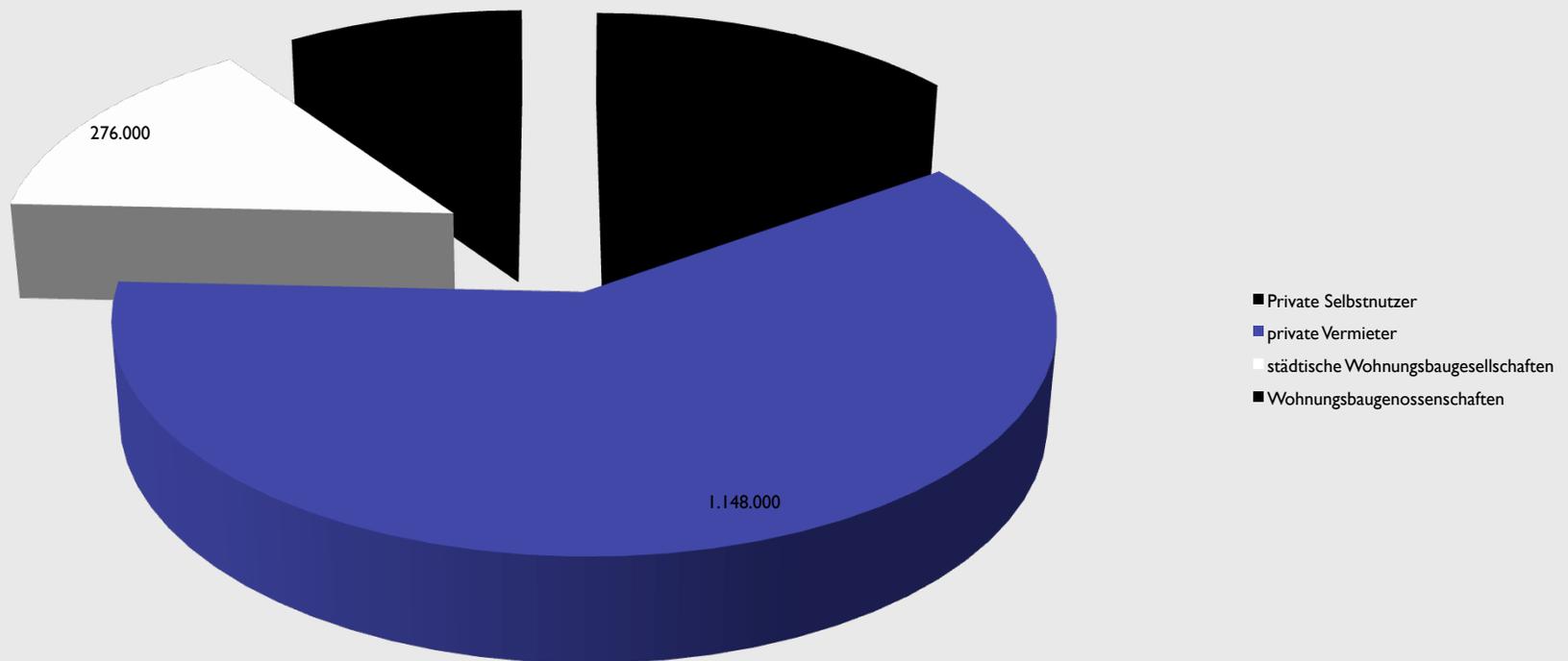
### Zum Vergleich:

2012 Paris: 22 m<sup>2</sup>

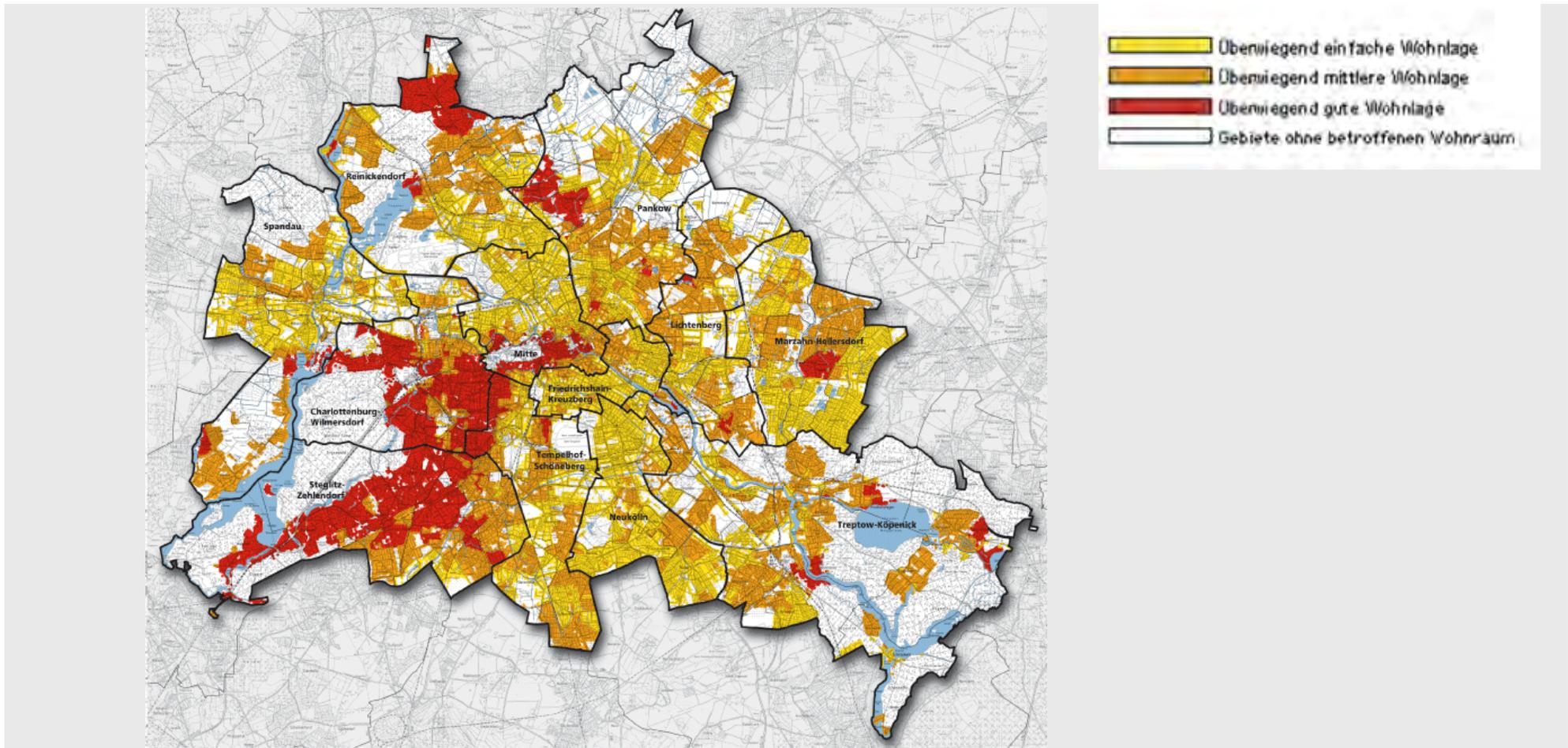
2012 Moskau: 11 m<sup>2</sup>



## Berliner Wohnungsbestand Ende 2011 nach Eigentümergruppen

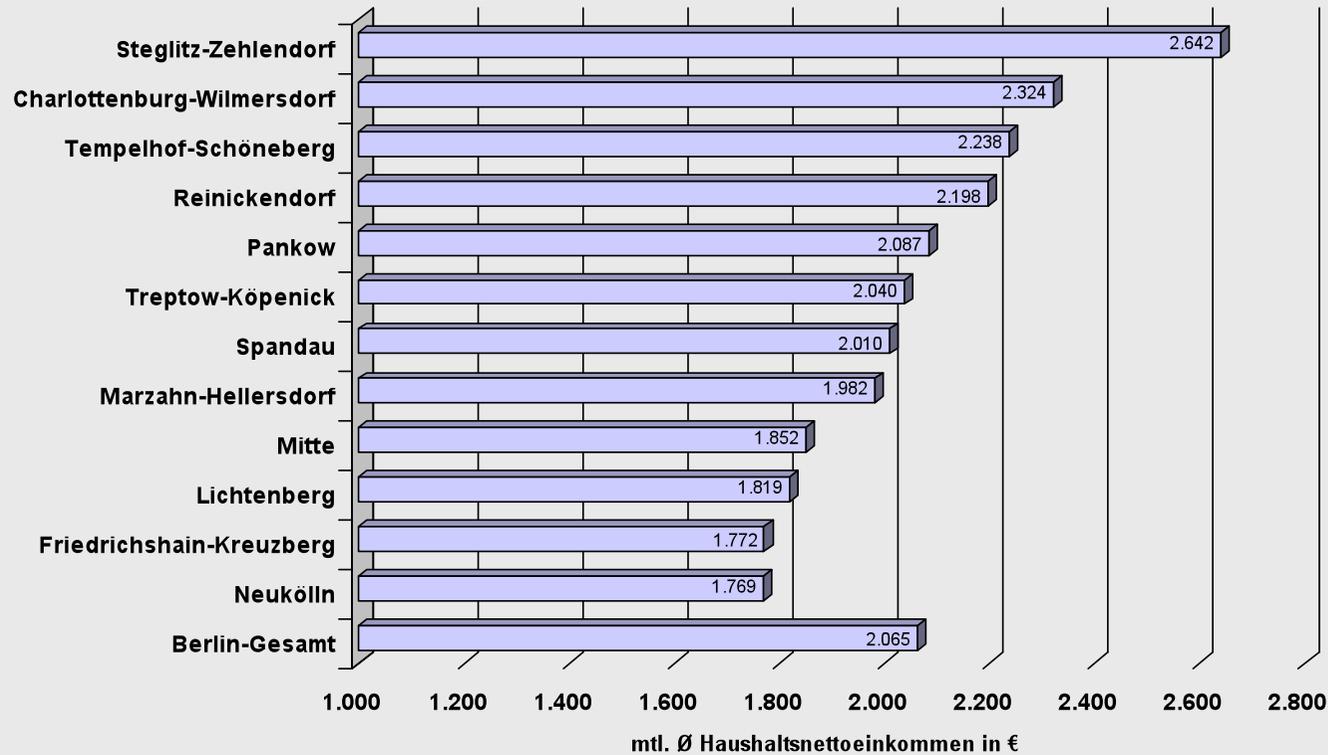


## Mietspiegel 2011 - Wohnlagenkarte



## Haushaltsnettoeinkommen

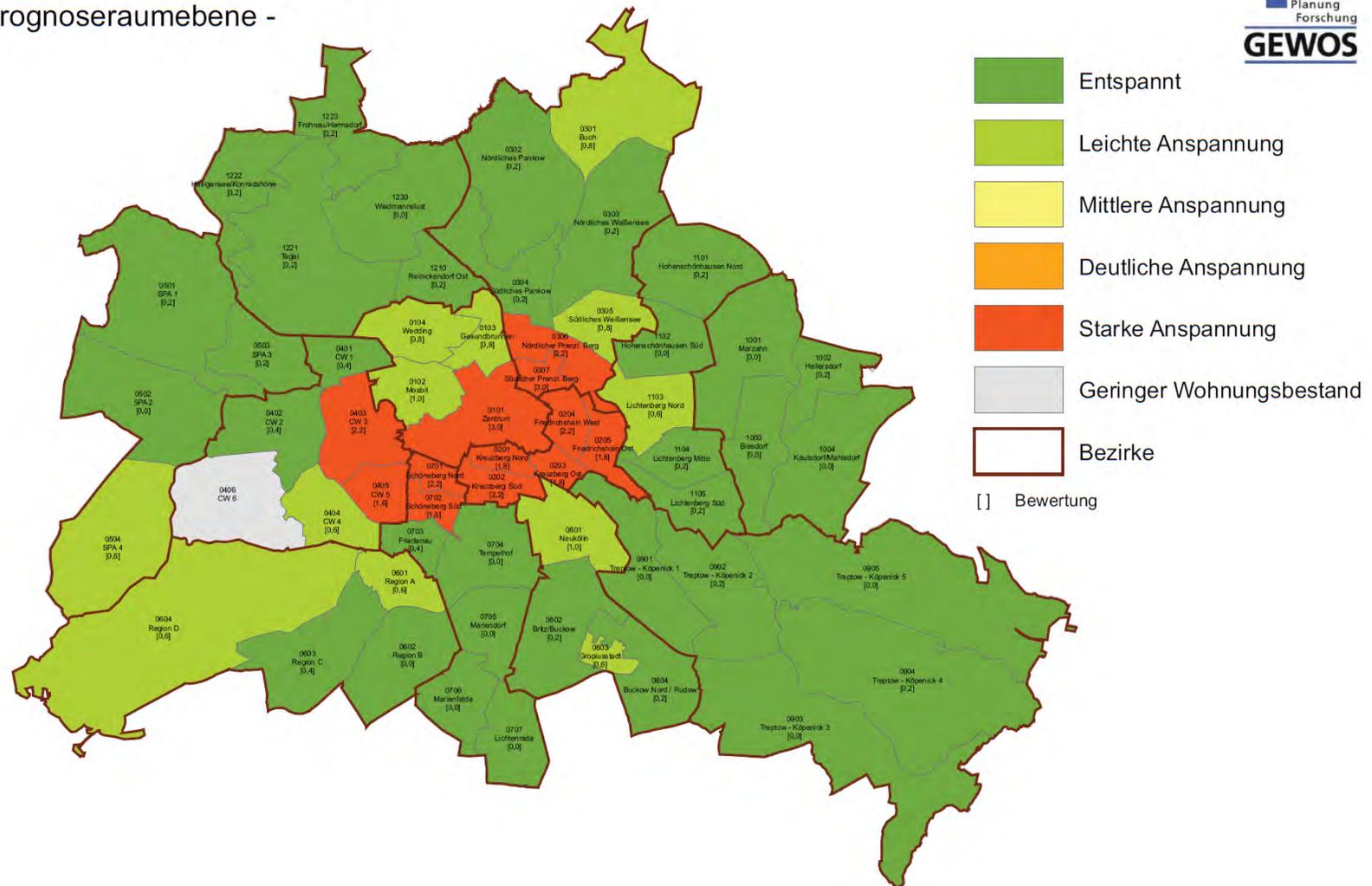
**Nachfrage – Sozioökonomische Faktoren**  
**Haushaltsnettoeinkommen nach Bezirken im Jahr**  
**2010 (Arithmetisches Mittel)**



# Angespannter Wohnungsmarkt

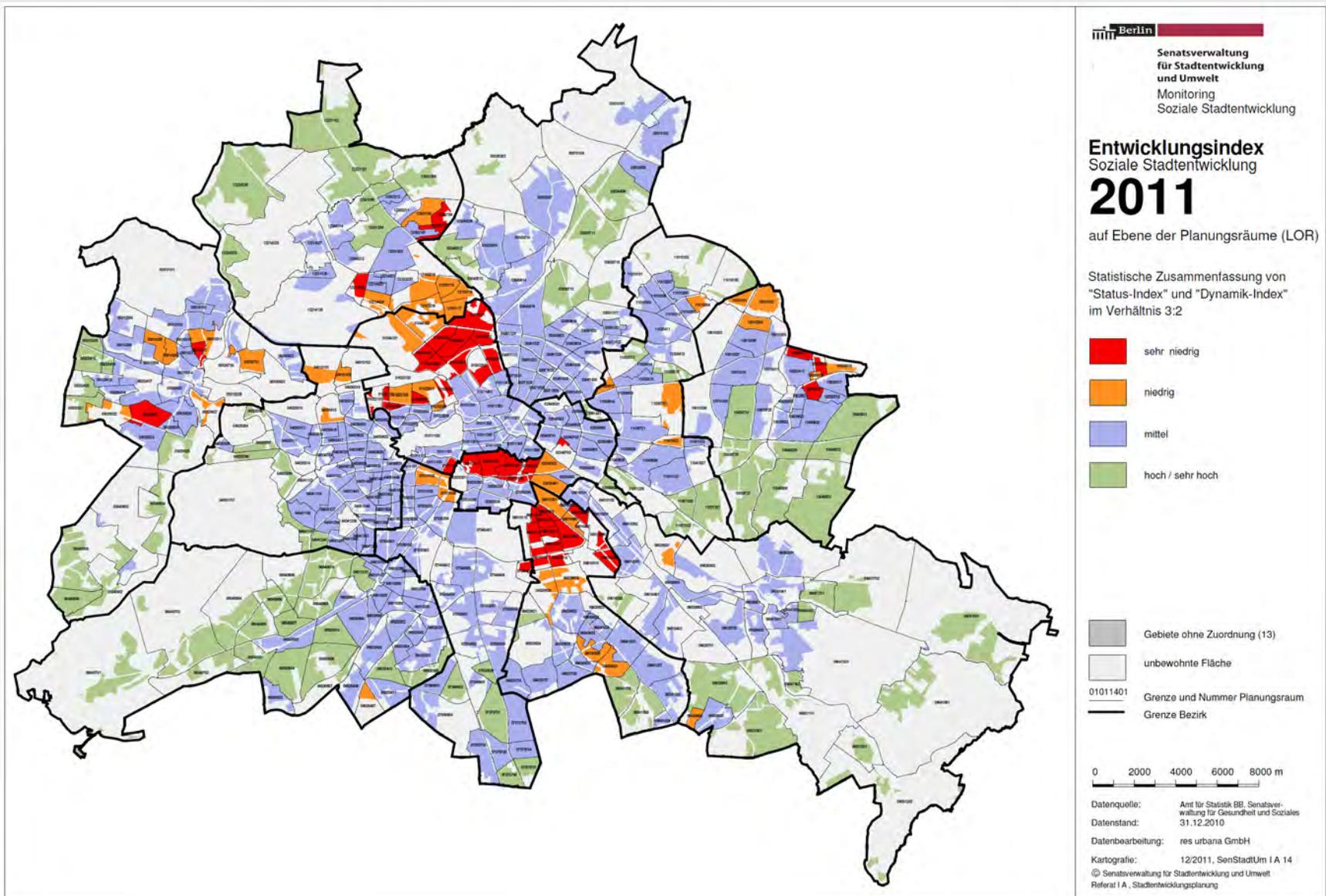
## Wohnungsmarkttanspannung

- Prognoseraumebene -

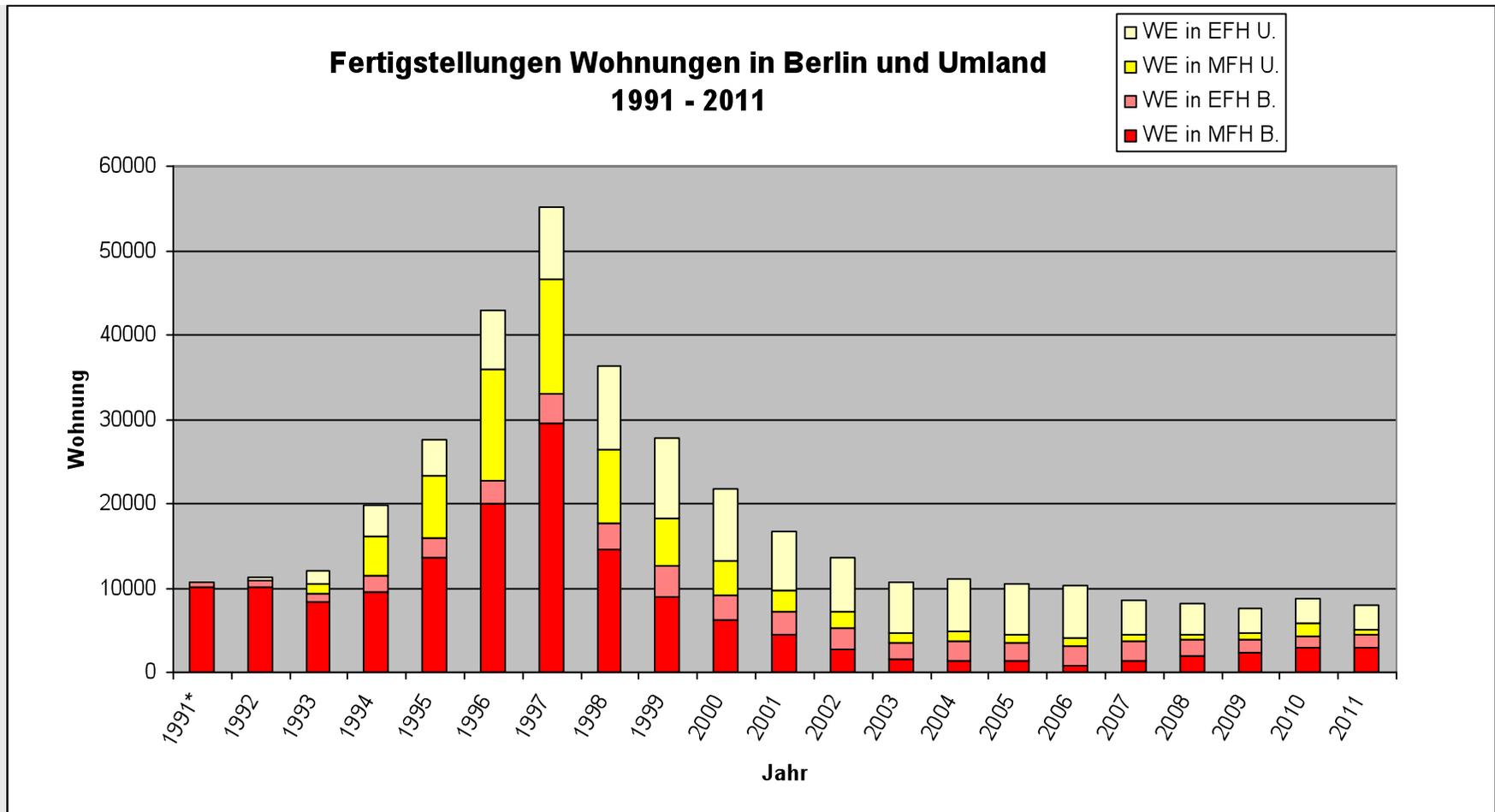


© GEWOS

## Monitoring Soziale Stadtentwicklung

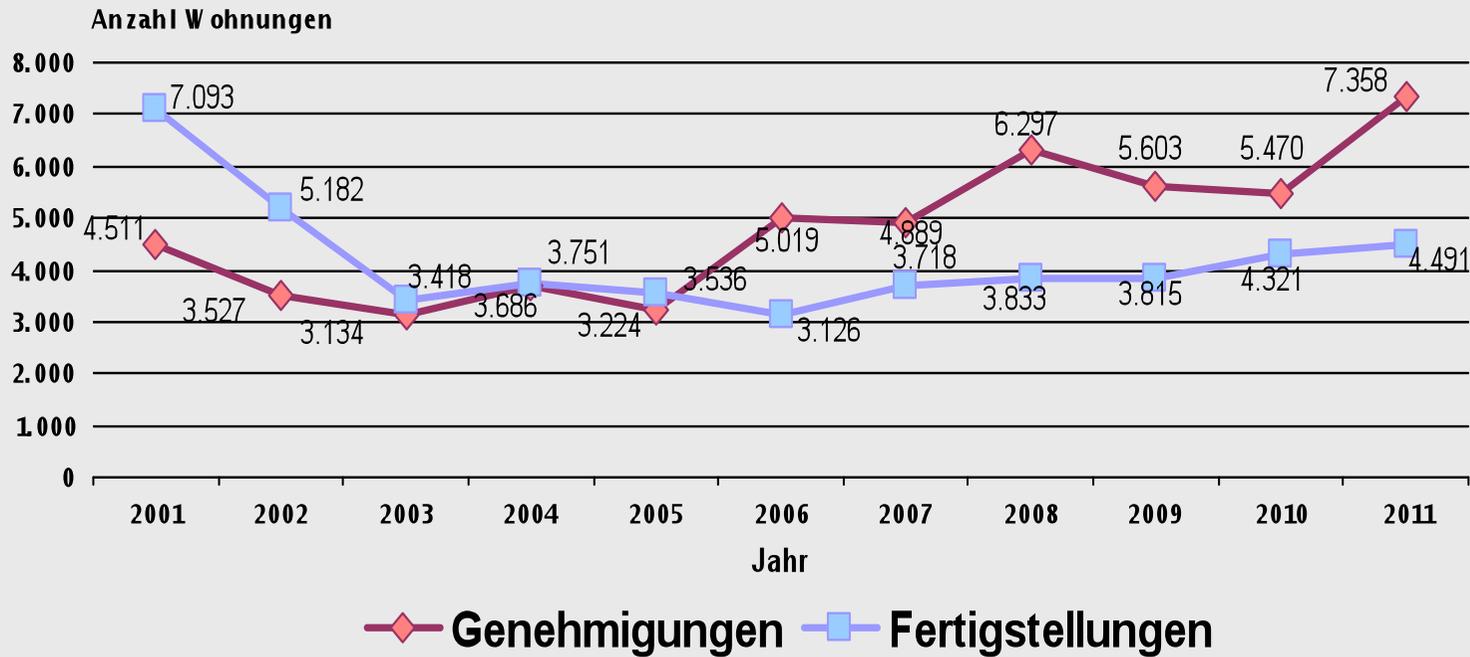


## Wohnungsfertigstellungen in Berlin und Umland seit 1991



**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.

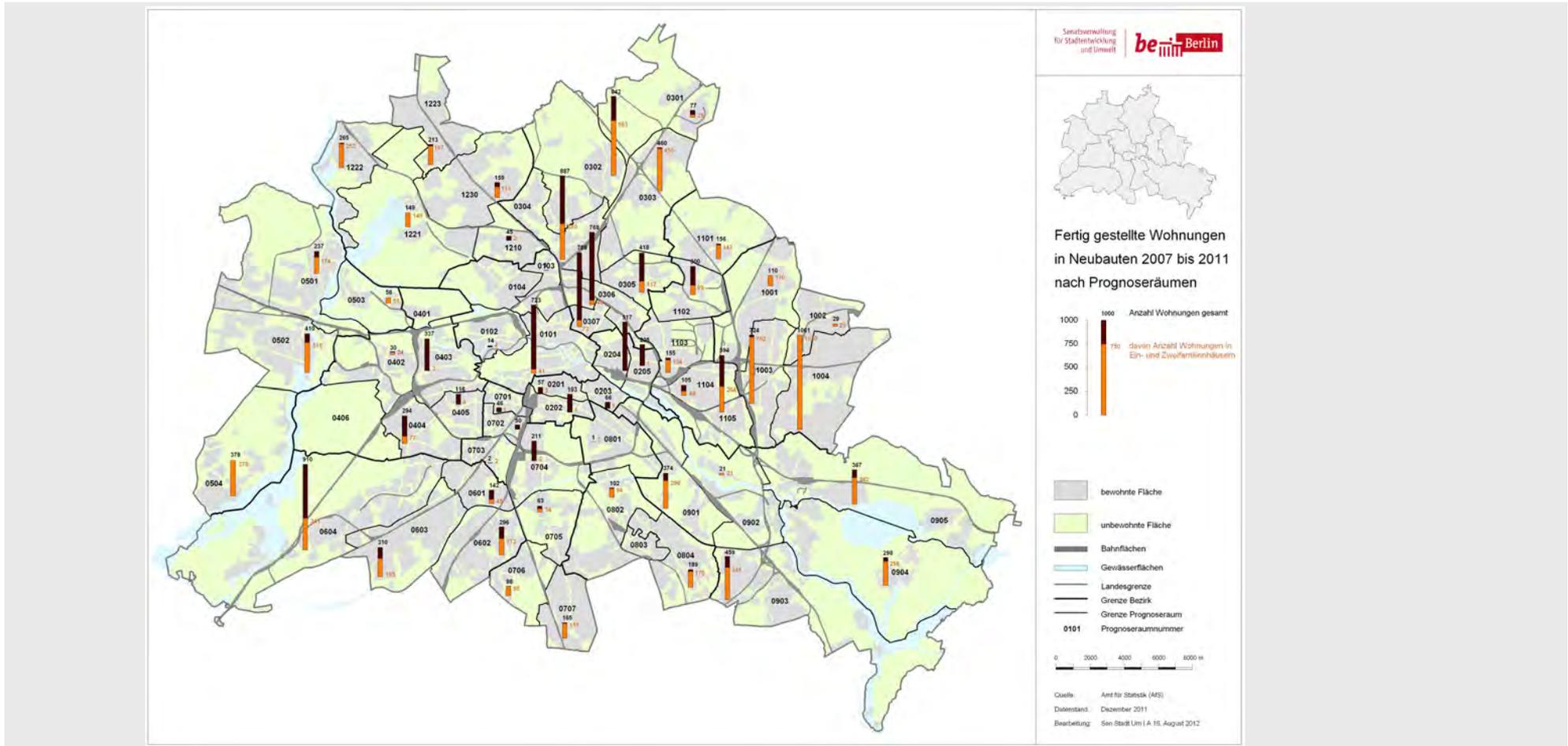
**Aktuell 2011:**

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

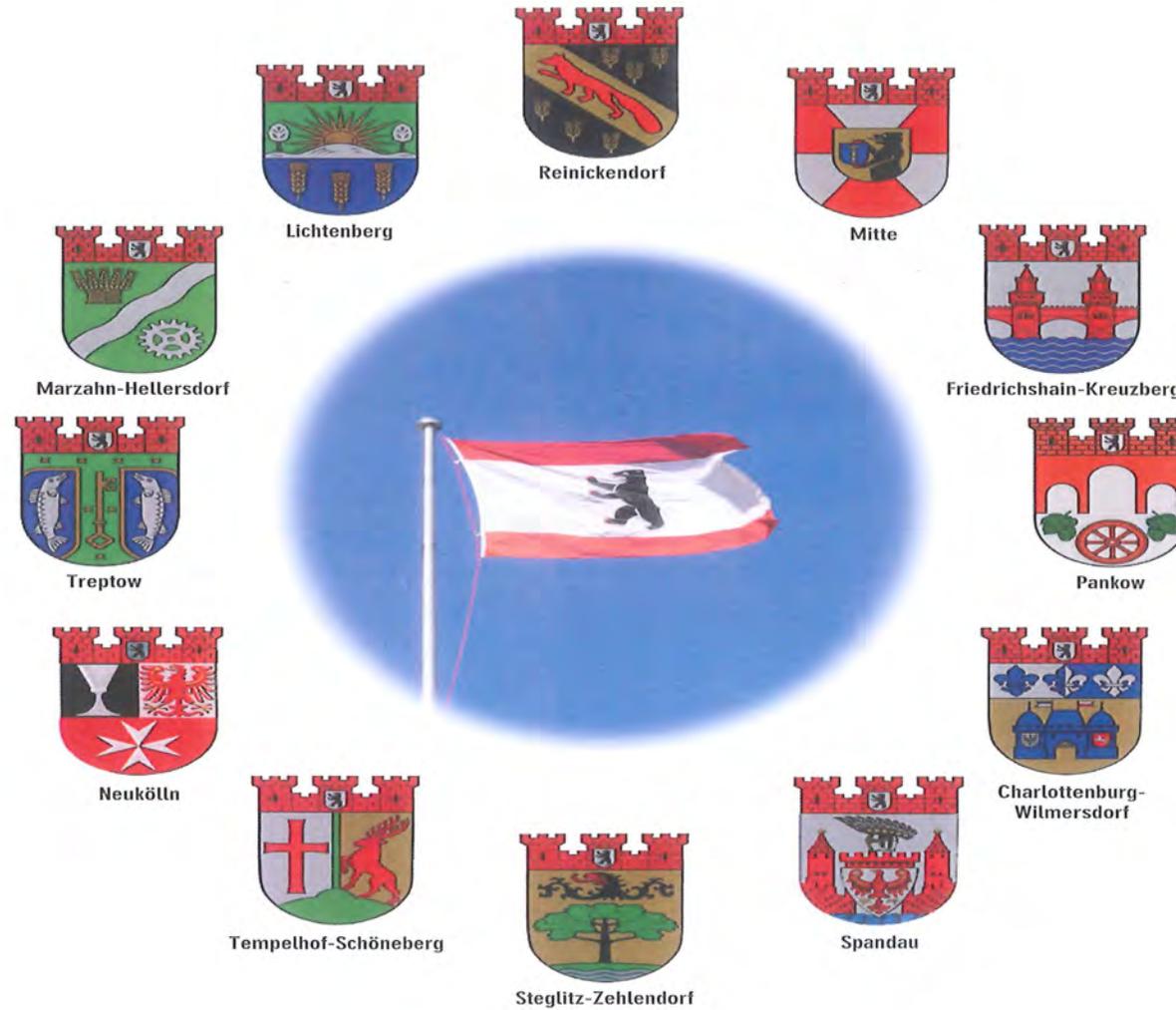
**Berlin** gestaltet die Vielfalt der Wohnquartiere

**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 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.**  
**zum 1.4.2013 und 1.4.2014 sowie**
  - **einer Kappungsgrenze von 5,70 €/m<sup>2</sup> 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

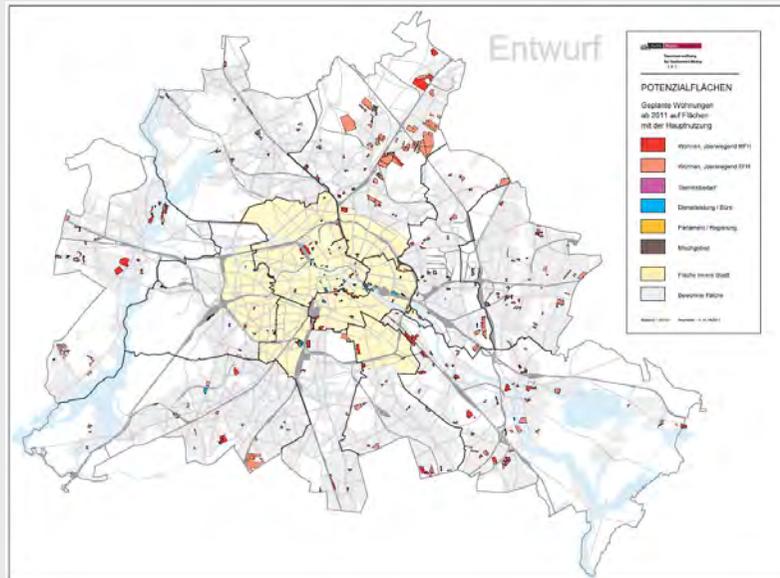
# Neue Liegenschaftspolitik



## Einrichtung eines Wohnungsbaufonds für 1000 (4000 ?) Wohnungen



## Wohnbauflächen-Monitoring



Flächenmonitoring

Baulückenmanagement Kartenanzeige Baulücken

Hilfe Beenden

Bitte betätigen Sie eine Schaltfläche

Weitere Stadtplanungsdaten

**Baulückenmanagement**

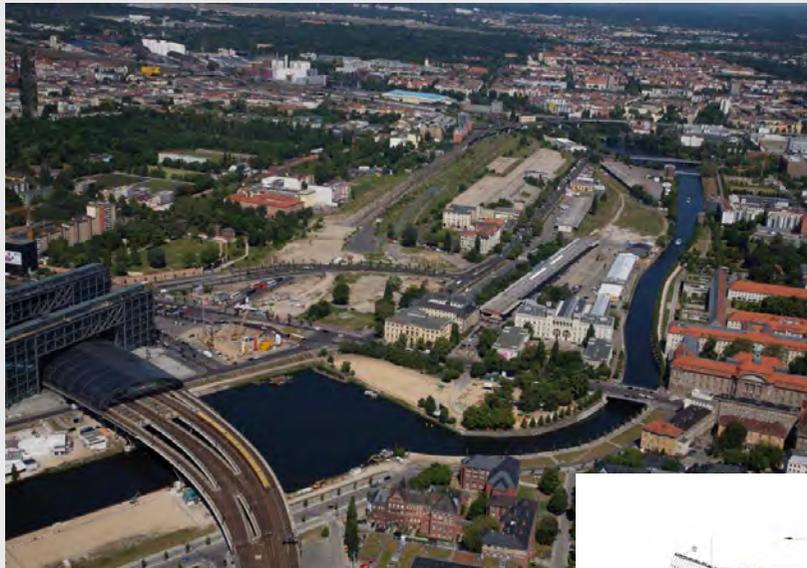
Suche über  
Eigenschaften  
Baulandkarte

FIS Broker

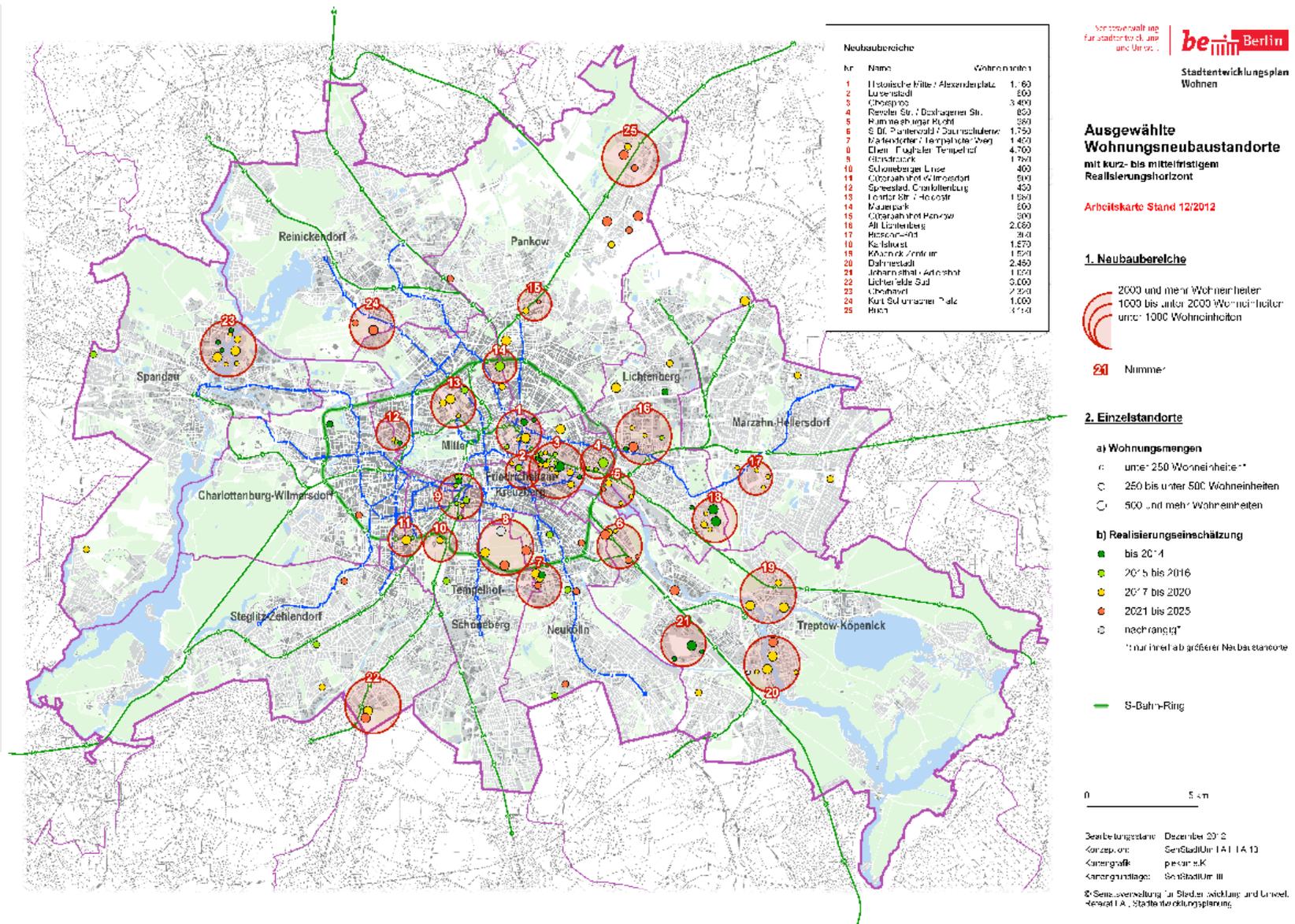
Baulückenmanagement Berlin	
Schlüssel	020071
Bezirk	Friedrichshain-Kreuzberg
Straße	Lenbachstr.
Nr. Bau-fläche	020071
Flurstücksnummer	110005-027-00120/000.00
Große Baufläche ges. in qm	843
Große Flurstück ges. in qm	843
Foto links	
Foto rechts	
Stadtplan	<a href="#">Stadtplan</a>
Eigentümer Berlin	Nein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

Baulückenmanagement

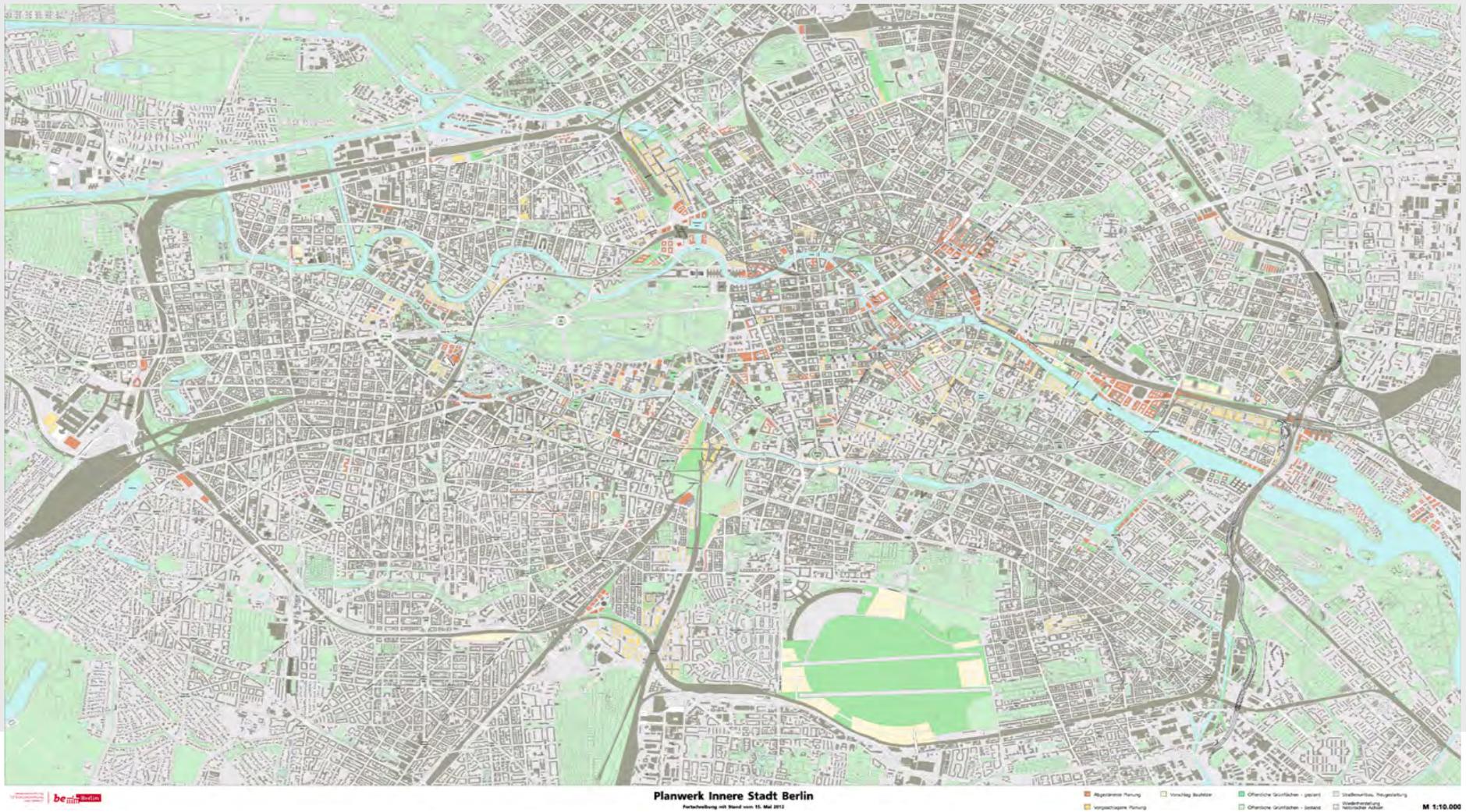
## Flächenaktivierung für Wohnungsneubau / Baurechtschaffung



# Standorte für Wohnungsneubau



## Planwerk Innere Stadt – „Maßvolle Verdichtung“

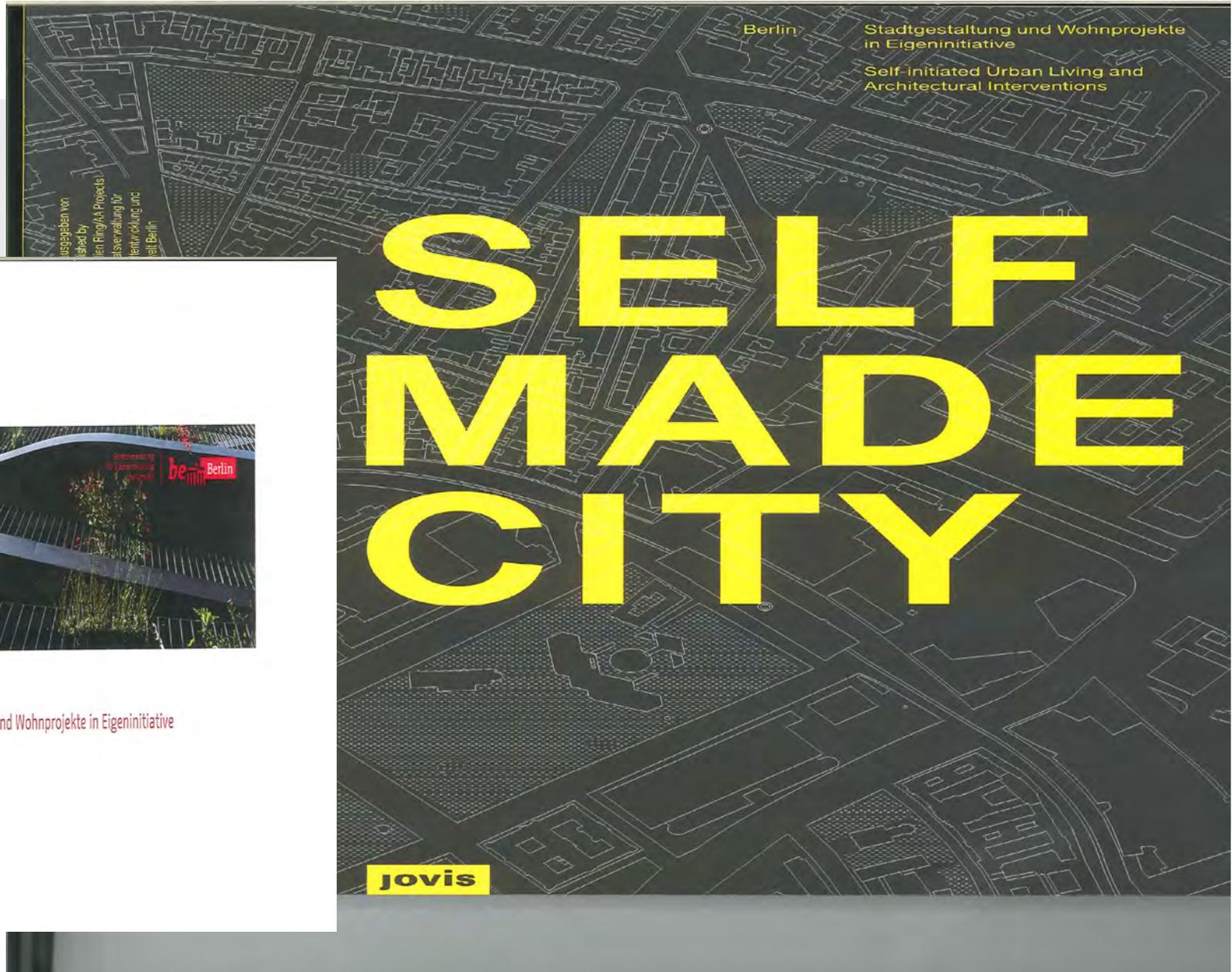


## Herausforderungen für den öffentlichen Wohnungsbau in Berlin

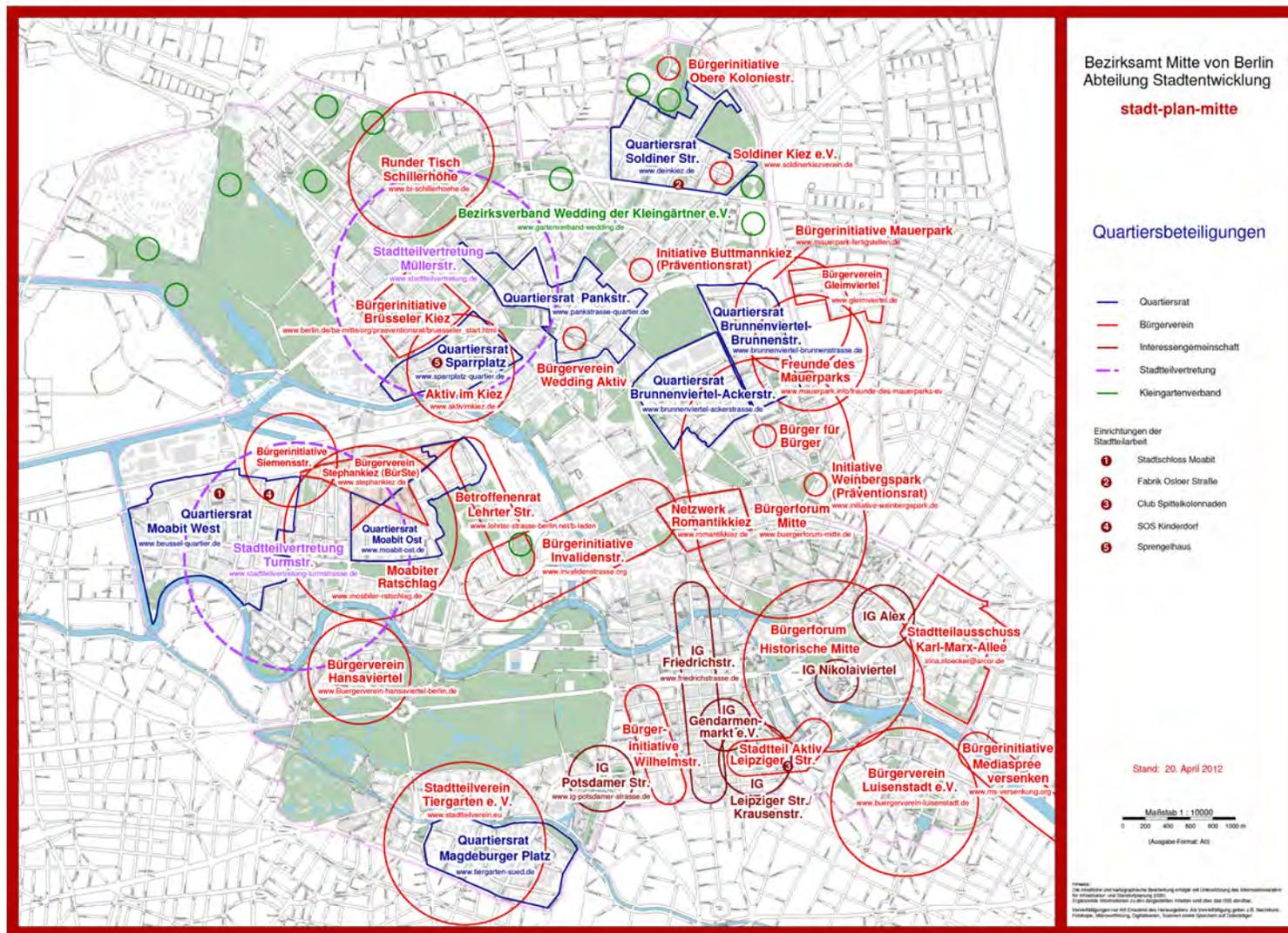
1. 60.000 Wohnungen bei den sechs Wohnungsbaugesellschaften bis 2020, primär durch Neubau !
2. Mietengestaltung ! Mietenspreizung und geförderter Wohnungsbau
3. Soziale und funktionale Mischung: das gemischte städtische Quartier !
4. Baukultur – Qualität in Städtebau und Architektur durch Konzeptverfahren 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 !





# Akzeptanz durch Partizipation !





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Weitere Informationen unter: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)