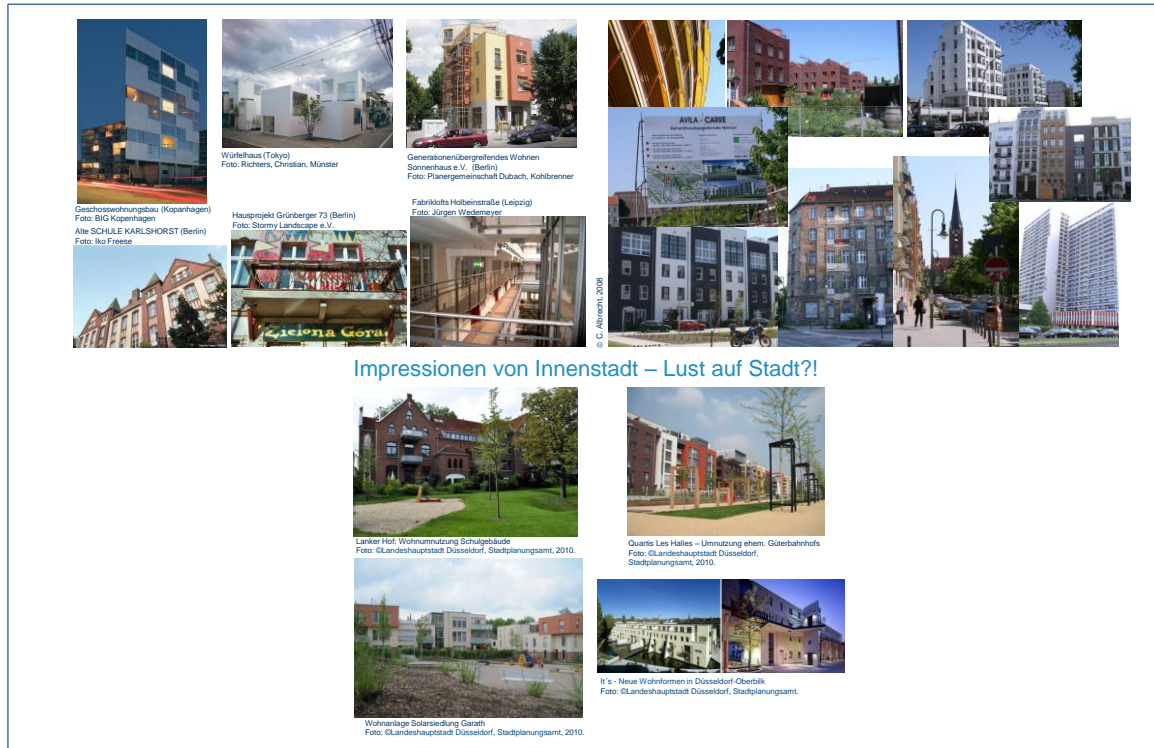


WOHNUNGSBAU – BESTÄNDE, BEDARFE, BEDARFSDECKUNG

Grundlage sind neue Wohnformen und Wohnungsangebote wie „generationenübergreifendes Wohnen/Mehrgenerationen-Wohnen“, Wohn- und Baugruppen, Stadthäuser, Lofts u.a. (Abbildung 13).

Impressionen zur Diversifizierung von Wohnformen



eigene Zusammenstellung, Fotos: siehe Beschriftung

In Berlin wird im Jahr 2013 von einem Bevölkerungszuwachs bis 2030 zwischen 92.000 und 404.000 Personen (mittlere Variante bis 2025 239.000 Personen, d.h. ein Neubaubedarf von 137.000 Wohnungen insgesamt oder jährlich ca. 10.000 Wohneinheiten) ausgegangen. Dabei ist der Wohnungsbau seit einem Maximum von ca. 53.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2010 zurückgegangen auf deutlich unter 5.000 in den Jahren 2002 bis 2012, davon 30% in Ein- und Zweifamilienhäusern – bei gleichzeitig dramatischem Rückgang der Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen von knapp 400.000 (Jahr 2001) auf 270.000 (Jahr 2012) und 150.000 (Prognose für 2021). Das Angebot an landeseigenen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen variiert zwischen den Bezirken deutlich. Die Flächenpotenziale für Wohnungsneubau sind im Grundsatz ausreichend: 101.000 Wohneinheiten (WE) auf größeren Flächen (>1ha), 6.000 WE in Baulücken, 13.800 WE in der „Inneren Stadt“ sowie 100.000 Wohneinheiten auf Flächen der Nachverdichtung in der „Äußeren Stadt“. Die Schwierigkeiten der Umsetzung zeigen zwei Bürgerentscheide jüngster Zeit (Flughafen Tempelhof, Kleingartenanlage Oeyenhauser Straße in Wilmersdorf), wo Bebauungen von der Mehrheit der Bürger grundsätzlich abgelehnt wurden.

Von der Senatsverwaltung Berlin werden Neubauf Flächen vor allem unter Kriterien wie

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Stadt der kurzen Wege
- Vorrang integrierter Lagen
- Nachfrageorientierung
- Flächeneffizienz sowie
- Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt der Angebote für alle Bewohner- und Nutzergruppen.

Dabei gibt es Potenziale für große Wohnungsneubaustandorte vor allem in Ostberlin sowie in Umstrukturierungsgebieten der westlichen Stadtteile. Abbildung 14 zeigt prioritäre Aufgaben der Wohnungsversorgung und eine grobe Kategorisierung der Prioritäten zur Wohnraumschaffung. Mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird gleichzeitig ein Bündnis für „bezahlbare“ Mieten angestrebt.

Prioritäre Aufgaben der Wohnraumschaffung und -sicherung

Prioritäre Aufgaben	Wirksamkeit
■ Flächenaktivierung	++
■ Strategisches Flächenmanagement	+
■ Neue Liegenschaftspolitik (Abkehr vom „Höchstangebot als Vergabekriterium“, Konzeptorientierung)	-
■ Wohnbauflächen-Informationssystem	+
■ Wohnungsbauleitstelle	+
■ Wohnungsbauförderprogramme	--
■ Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbestände, Belegungsbindungen	o
■ Mietpreisdämpfung (Kappungsgrenzen)	-
■ Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum	o
■ Forum Wohnen	+
■ Baukultur und Wettbewerbe zur Qualitätssicherung	+
■ Soziale und funktionale Mischung	o
■ Urbane Integration von Neubauprojekten	+

basierend auf: Ephraim Gothem 18.10.2013: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen), Folie 27. eigene Erweiterung.

KJ.Beckmann:ProStadt
Kommunalforschung, Beratung, Moderation und Kommunikation

eigene Darstellung auf Grundlage: Ephraim Gothe 18.10.2013: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen), Folie 27. eigene Erweiterung.

Zunehmend gewinnen Instrumente der Wohnraumsicherung an Bedeutung wie

- Erhaltungsverordnungen
- Schutz vor Umwandlung

- Mietpreisregelungen (Kappungsgrenzen für bestehende Wohnungen – insbesondere nach der Modernisierung – aber auch für Neubauwohnungen).

Handlungsschwerpunkte sind vielfältig, unverzichtbar „integriert“, aber häufig auch nur teilwirksam sowie langfristig wirksam:

- Wohnungspolitik für Familien, Alte, neue Nachfragesegmente (Angebote, Qualifizierung der Bestände, Bezahlbarkeit),
- Unterstützung der „social responsibility“ der Wohnungswirtschaft (Dienste, Services, Betreuung),
- Vermeidung/Dämpfung von Gentrifizierung („Mietpreisbremse“),
- Baulandpolitik für Familien, neue Nachfragesegmente (z.B. Baugruppen/Baugemeinschaften),
- Wohnumfeldpolitik, Qualifizierung des Wohnumfelds,
- Stärkung von Image, emotionalen Bezügen und Identität („Urbanität“, „Genius loci“),
- Kommunale Toleranz und Kommunales Konfliktmanagement.

VERÄNDERUNGSTENDENZEN DES MOBILITÄTSVERHALTENS

Metropolen – vor allem mit dynamischen Wachstumstendenzen – sehen sich mit Problemen konfrontiert, dass

- Flächenengpässe für Siedlung wie aber auch für „größere“ Infrastrukturanlagen, z.B. auch des Verkehrs bestehen,
- Verkehrsinfrastrukturen des Straßenverkehrs, aber auch der Logistik und des Güter-/Wirtschaftsverkehrs zumeist kaum noch Kapazitätsreserven haben.

Die Vergleiche für die Städte Wien, Berlin, Zürich, Stuttgart zeigen die Handlungserfordernisse, die unterschiedlichen Ausgangslagen und die unterschiedlichen Entwicklungsziele (Tabelle 1; Abbildung 15).