

Flächennutzung, Bauen und Wohnen

3

Zentrale räumliche Entwicklungstrends

- Die Siedlungsdichten sowie die Anteile der für Siedlungszwecke genutzten Flächen fallen zwischen Berlin und den Brandenburger Teilräumen sehr unterschiedlich aus und zeigen ein sehr starkes Gefälle vom hochverdichteten metropolitanen Kern bis zum in Teilen sehr dünn besiedelten Weiteren Metropolenraum. Die Veränderungsdynamik ist auf Länderebene gering.
- In den Jahren 2016 bis 2020 betrug im Land Berlin die siedlungs- und verkehrsbezogene Flächeninanspruchnahme ca. 260 ha verglichen mit 4.880 ha im Land Brandenburg.
- Der Wohnungsbestand in der Hauptstadtregion ist seit Mitte der 1990er Jahre deutlich stärker angestiegen als in den anderen neuen Ländern.
- Während im Land Berlin der Geschosswohnungsbau mit einem Anteil von knapp 90 % dominiert, entfällt die Hälfte des Brandenburger Wohnungsbestandes auf Ein- und Zweifamilienhäuser.
- In Berlin haben sich, ausgehend von einem niedrigen Niveau, die Fertigstellungszahlen von Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2020 auf 81.400 WE erhöht und damit mehr als verdoppelt. In der Trendentwicklung, auf Basis der im gleichen Zeitraum mit 117.000 WE noch weitaus höheren Zahl an Baugenehmigungen und des erheblichen Bauüberhangs, ist mit einem weiterhin hohen Niveau der Baufertigstellungen in den Folgejahren zu rechnen.
- Im Land Brandenburg fiel die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 mit 55.100 WE um zwei Fünftel höher aus als im Jahrfünft zuvor.
- Die Intensität der Baufertigstellungen je 1.000 EW war im Land Brandenburg ähnlich hoch wie in Berlin, auch wenn die absolute Zahl der Fertigstellungen in Berlin dynamischer gewachsen ist und beträchtlich höher ausfiel als im Land Brandenburg.
- Der Grad der Neubauintensität im Land Brandenburg steht im engen Zusammenhang zur Nähe und verkehrlichen Erreichbarkeit von Berlin. Die im Weiteren Metropolenraum überdurchschnittlich gestiegenen Zahlen der Baugenehmigungen sprechen dafür, dass die Suburbanisierung von Berlin zunehmend auch Teile des Weiteren Metropolenraums v.a. in Angrenzung an das Berliner Umland umfasst, auch weil hier die Bodenpreise trotz starker Steigerungstendenzen wesentlich niedriger als im Berliner Umland ausfallen.
- Der Trend zum stärkeren Neubau von Geschosswohnungen ist auch im Land Brandenburg erkennbar, aber im Wesentlichen auf das Berliner Umland beschränkt und ungleich schwächer ausgeprägt als im Stadtstaat Berlin.

3 Flächennutzung, Bauen und Wohnen

3.1 Flächennutzung

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

In der Hauptstadtregion insgesamt liegt die Siedlungsdichte bei knapp 1.800 EW/km² Siedlungs- und Verkehrsfläche. Nirgends in Deutschland fallen die Unterschiede bei der Siedlungsdichte sowie beim Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV-Fläche) an der Gesamtfläche stärker aus als zwischen den beiden Ländern sowie zwischen den Teilräumen der Hauptstadtregion. ► Tabellenspalten 3.1 und 3.2

Einer Siedlungsdichte von mehr als 5.800 EW/km² Siedlungs- und Verkehrsfläche in Berlin steht im Berliner Umland ein knapp vierfach niedrigerer Wert gegenüber (1.600 EW/km²), der wiederum im Weiteren Metropolitanraum weniger als halb so hoch ist wie im Berliner Umland (700 EW/km²). In ähnlicher Weise korrespondieren die teilräumlichen Anteile der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der jeweiligen Gesamtfläche. In der Hauptstadtregion insgesamt liegt der Anteil bei nur rund 11 %.

Land Berlin

In Berlin erreicht die Siedlungsdichte bei Bezirken, die stark durch innerstädtische Quartiere geprägt sind überdurchschnittliche Werte. Bei einzelbezirklicher Betrachtung zeigt sich eine starke Wertedifferenzierung: Friedrichshain-Kreuzberg weist mit einer Siedlungsdichte von ca. 14.600 EW/km² die höchsten, Treptow-Köpenick mit ca. 3.600 EW/km² wegen der geringer verdichteten Bauweise die niedrigsten Werte auf. Entsprechend werden dort auch mit 45 % die mit Abstand niedrigsten Anteilswerte für Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche verzeichnet. Diesen stehen bei fünf Bezirken hohe Siedlungs- und Verkehrsflächenanteile um jeweils 95 % gegenüber. In Berlin insgesamt liegt der Anteil der SuV-Fläche bei rund 71 %. ► Karte 3.1.1 sowie Tabellenspalten 3.1 und 3.2

Die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche lag im Zeitraum 2016 bis 2020 im Land Berlin bei lediglich 0,4 % bzw. rund 1 m²/EW. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Wohnbauten fiel entsprechend der stark gestiegenen Bautätigkeit stärker aus und erreichte fast 4 %. ► Tabellenspalten 3.3 bis 3.6

Infolge des erheblichen Bevölkerungswachstums und der nur moderaten Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche um 262 ha im Zeitraum 2016 bis 2020 stieg die Siedlungsdichte im Land Berlin weiter leicht an.

Land Brandenburg

Die Siedlungsdichte im Land Brandenburg fällt mit durchschnittlich rund 890 EW/km² SuV-Fläche im Vergleich mit der hochverdichteten Metropole Berlin sehr niedrig aus. Der Anteil der siedlungs- und verkehrsbezogenen Flächeninanspruchnahme ist mit knapp 10 % der Gesamtfläche ebenfalls sehr niedrig und wird auf Bundesländerebene lediglich von Mecklenburg-Vorpommern unterschritten. ► Karte 3.1.1 sowie Tabellenspalten 3.1 und 3.2

Im Zeitraum 2016 bis 2020 ist bei der Entwicklung der Siedlungsdichte der Teilräume eine leicht gegenläufige Tendenz zu beobachten. Einer weiteren Verdichtung im Berliner Umland steht eine, wenn auch nur sehr moderate Entdichtung im Weiteren Metropolitanraum gegenüber. Dort erreicht die Siedlungsdichte mit ca. 690 EW/km² SuV-Fläche mittlerweile deutlich weniger als die Hälfte des Wertes für das Berliner Umland (ca. 1.550 EW/km² SuV-Fläche). In den letzten drei Jahrzehnten erfolgte im Weiteren Metropolitanraum insgesamt ein erkennbarer Rückgang der Siedlungsdichte, da bei rückläufigen Einwohnerzahlen für einen großen Teil neuer Nutzungen für Siedlungszwecke Neuf Flächen in Anspruch genommen wurden. ► Tabellenspalten 3.3 und 3.4

Landesweit fällt die Siedlungsdichte in den Zentralen Orten etwa doppelt so hoch aus wie in den Nicht-Zentralen Orten (1.287 gegenüber 631 EW/km² SuV-Fläche). Ähnlich ist die Relation bezogen auf den Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche (14,7 % vs. 7,8 %). Hierbei ist im Berliner Umland der relative Abstand jeweils wesentlich geringer als im Weiteren Metropolitanraum.

Im gesamten Land Brandenburg sowie beiden Teilräumen ist mit zunehmender Gemeindegröße ein starker, in etwa linearer Anstieg der Dichtewerte festzustellen. Dies gilt mit einer Ausnahme auch für die genannten siedlungsbezogenen Flächenanteile: die Größenklasse

Flächennutzung, Bauen und Wohnen

3

zwischen 10.000 und 20.000 EW weist im Berliner Umland aufgrund der hier häufig engeren Gebietsstandszuschneite (z. B. Siedlungsachsen nach Strausberg und Königs Wusterhausen) leicht höhere Werte auf als die nächst höhere Größenklasse.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat im Zeitraum 2016 bis 2020 landesweit nur um 1,7 % (4.882 ha) zugenommen, was aber einwohnerbezogen mit einer Zunahme von im Mittel 19 m²/EW einem Vielfachen des Berliner Wertes (1 m²/EW) entspricht. Der moderate prozentuale Zuwachs erfolgte in der Differenzierung nach Raumkategorien und Gemeindegrößenklassen uneinheitlich. Die Expansion der Wohnbauflächen fiel im Land Brandenburg zugleich in den Jahren ab 2016 mit 6,5 % deutlich überproportional aus. Bei beiden Trends ist erkennbar, dass die einwohnerbezogenen Zuwachswerte bei den unteren Gemeindegrößenklassen erheblich höher ausfallen als bei den oberen. Dies gilt auch im Vergleich der Zentralen Orte zu den Nicht-Zentralen Orten, besonders im Weiteren Metropolitanraum, wo letztere ein etwa dreifach höheres Niveau erreichen. ► Tabellenspalten 3.3 bis 3.6

3.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Bezogen auf die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg nahm der Wohnungsbestand in der Langfristentwicklung der Jahre 1996 bis 2020 um 15,1 % (429.000 WE) zu und hatte 2020 einen Umfang von 3,27 Mio. WE. Im Vergleich zu den anderen neuen Bundesländern war die Bestandsausweitung weit überdurchschnittlich. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Jahr 2020 bei 26,6 % am Gesamtbestand der Wohnungen (im Jahr 1995 noch 21,8 %). ► Tabellenspalten 3.7, 3.10, 3.11 und 3.12

Land Berlin

Berlin erzielte in den Jahren 1996 bis 2020 einen deutlichen Wohnungszuwachs (11,2 %) und verfügte in 2020 über 1,95 Mio. WE. ► Karte 3.2.1 und Tabellenspalten 3.7 bis 3.10

Der Wohnungsbestand expandierte stark in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre. Nach einer langen Phase mit geringen Zuwächsen stieg erst ab dem Jahr 2012 der Wohnungsbestand wieder stärker an, erreicht aber bislang noch nicht die Wachstumsrate der Spitzenjahre 1996/1997.

Berlin ist durch einen sehr hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt, während Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nur 10,6 % am Gesamtbestand ausmachen. Hierbei besteht ein deutliches Gefälle zwischen den von innerstädtischen Quartieren geprägten Bezirken und den anderen Bezirken. ► Tabellenspalte 3.12

Land Brandenburg

Das Land Brandenburg hatte in der Langfristbetrachtung der Jahre 1996 bis 2020 eine starke, im Vergleich zu den anderen neuen Bundesländern sogar sehr starke Ausweitung des Wohnungsbestandes (21,5 %) und verfügte in 2020 über 1,32 Mio. WE. ► Karte 3.2.1 und Tabellenspalten 3.7 bis 3.10

Ähnlich wie in Berlin expandierte der Wohnungsbestand am meisten in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre, während der Zuwachs nach dem Jahr 2000 verflachte und erst seit 2012 wieder an Tempo gewann.

Das Berliner Umland erzielte im Zeitraum 1996 bis 2020 ein enormes Wachstum des Wohnungsbestandes von 66,6 %, der unter Einwohnerrückgang leidende Weiterer Metropolitanraum hingegen nur 4,7 %. Stark geschmälert wurde der Bestandszuwachs im Weiteren Metropolitanraum durch den Rückbau von mehr als 70.000 Wohnungen primär im Rahmen des Förderprogramms Stadumbau (insbesondere in den größeren Städten und Gemeinden).

Innerhalb des Berliner Umlands hatten in der Langfristbetrachtung kleinere Gemeinden mit weniger als 20.000 EW überproportionale Bevölkerungsgewinne und Ausweitungen des Wohnungsbestandes. Auch ist dort bei den Nicht-Zentralen Orten ein vergleichsweise stärkerer Zuwachs festzustellen. Die höchsten absoluten einzelgemeindlichen Bestandsausweitungen erzielten allerdings Potsdam (+29.600), Falkensee

3 Flächennutzung, Bauen und Wohnen

(+10.400), Bernau (+8.500) sowie Königs Wusterhausen (+7.200) und Oranienburg (+6.700). Die höchsten prozentualen Zuwächse unter den Zentralorten des Berliner Umlandes hatten Hoppegarten (188 %), Schönefeld (134 %) und Falkensee (109 %).

Im Weiteren Metropolenraum war im Zeitraum 1996 bis 2020 der Wohnungsbestand in den Zentralen Orten im Mittel leicht rückläufig, bei quantitativ und prozentual in etwa gegenläufigen Trends von Zentralen Orten der 2. Reihe (leicht positiv) sowie anderen Berlin fernen Zentralen Orten (leicht negativ).¹ Bei Letzteren spiegeln sich hierin der überproportionale Bevölkerungsverlust und die Beseitigung des Wohnungsleerstandes durch Abrisse vornehmlich in größeren Städten wider. Die stärksten Rückgänge im Zeitraum 1996 bis 2020 weisen Eisenhüttenstadt (-5.700), Frankfurt (Oder) (-5.200) und Schwedt/Oder (-4.100) auf, die stärksten Aufwüchse hingegen Zossen (+4.500), Fürstentum/Spree (+3.600) und Neuruppin (+3.400). Deutliche Zuwächse von durchschnittlich etwa 11 % sind in diesem Teilraum summarisch für die Größenklassen unter 10.000 EW sowie mit knapp 13 % für die Nicht-Zentralen Orte zu konstatieren.

Im Jahr 2020 entfiel die Hälfte des Brandenburger Wohnungsbestandes auf Ein- und Zweifamilienhäuser (1995 knapp 43 %). Dies gilt summarisch sowohl für das Berliner Umland als auch für den Weiteren Metropolenraum. In den meisten Gemeinden ist dies die dominierende Wohnform. Ausnahmen bilden tendenziell, aber nicht durchgängig Zentrale Orte und einwohnerstärkere Gemeinden ab 20.000 EW. In summa liegt mit fast 73 % der Anteil der Nicht-Zentralen Orte gut doppelt so hoch wie der der Zentralen Orte, bei etwas stärkerer Spreizung im Weiteren Metropolenraum. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist seit 1996 um etwa 8 Prozentpunkte angestiegen, dabei nach Raumkategorien und Größenklassen recht gleichmäßig. ► Karte 3.2.2 und Tabellenspalten 3.11 und 3.12

3.3 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt hat sich in den Jahren 2016 bis 2020 gegenüber der Vorperiode 2011 bis 2015 um mehr als die Hälfte erhöht, die Zahl der Baufertigstellungen sogar um vier Fünftel. Der Anteil der in Ein- und Zweifamilienhäusern errichteten Neubauwohnungen an allen Wohnungen in neuen Wohngebäuden ist in der Hauptstadtregion stetig gesunken und hat sich im Jahr 2020 gegenüber 2015 erheblich verringert (30 % gegenüber 55 %). ► Tabellenspalten 3.13 bis 3.15, 3.20 und 3.22

Land Berlin

In Berlin kam es bei der Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2020 zu einer Zunahme um fast zwei Drittel gegenüber dem Jahrfünft 2011 bis 2015. ► Karte 3.3.1 und Tabellenspalten 3.13 bis 3.16

Von den seit 2016 erteilten Baugenehmigungen für 117.000 WE entfallen die meisten auf die Bezirke Trepow-Köpenick, Mitte, Marzahn-Hellersdorf und Pankow. Trotz erheblicher Steigerungen ist das Niveau der Baugenehmigungen je 1.000 EW in den meisten westlichen Bezirken weiterhin deutlich unterdurchschnittlich.

Bei den Baufertigstellungen von Wohnungen durch Neubau und Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden wie Dachgeschossausbauten kam es im Zeitraum 2016 bis 2020 zu mehr als einer Verdoppelung gegenüber der Vorperiode (81.400 WE gegenüber 36.000 WE). ► Karte 3.3.2 und Tabellenspalten 3.19 bis 3.22

Die Baufertigstellungen in Höhe von 16.300 WE im Jahr 2020 bedeuten einen, gemessen an den Jahren seit 2000 hohen Stand, liegen aber nur etwa halb so hoch wie der Spitzenwert im Jahr 1997.

Das Niveau der Bautätigkeit lag in den Innenbezirken,

¹ Zu den Zentralen Orten der 2. Reihe gehören Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus Berlin, bezogen

auf Verteilbahnhöfe, über Schienenverbindungen in einer Fahrzeit von bis zu 60 Minuten erreichbar sind.

Flächennutzung, Bauen und Wohnen

3

gemessen an der Einwohnerzahl, anders als in der Vorperiode in den letzten fünf Jahren leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die höchsten absoluten und relativen Baufertigstellungen hatten die östlichen Bezirke Treptow-Köpenick und Lichtenberg sowie der Bezirk Mitte. In den westlichen Bezirken bleiben die Fertigstellungen trotz teilweise sehr starker Steigerungen auch aktuell auf einem relativ niedrigen Niveau.

In Berlin besteht ein deutlicher Abstand zwischen der Zahl der erteilten Baugenehmigungen und den Baufertigstellungen von Wohnungen, übertreffen die Genehmigungszahlen die Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2016 bis 2020 doch um mehr als zwei Fünftel (36.000 WE). Im Jahr 2020 befanden sich bereits knapp 66.000 WE in Wohngebäuden im sogenannten Bauüberhang, waren also bereits genehmigt, aber noch nicht als fertiggestellt gemeldet. Dieser Sachverhalt erklärt sich insbesondere durch die mehrjährigen Fertigstellungsphasen gerade im Geschosswohnungsbau, komplexere Vorhaben, zunehmend schwierigerer zu bebauender Grundstücke und die hohe Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft. Von den neu zu errichtenden Wohnungen im Bauüberhang waren mehr als drei Fünftel bereits begonnen worden.

Hatten in Berlin Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2011 bis 2015 bei den Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 32 % noch einen relativ hohen Marktanteil, ist deren Anteil am Neubauvolumen auf 10 % in 2016 bis 2020 gefallen. In den Innenbezirken wurden fast ausschließlich Geschosswohnungen errichtet. In den Außenbezirken stieg der Anteil der Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau fast durchweg sehr stark an. ► Karte 3.3.3 und Tabellenspalten 3.23 und 3.24

Land Brandenburg

Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen hat sich in den Jahren 2016 bis 2020 gegenüber dem vorherigen Zeitraum 2011 bis 2015 landesweit um mehr als zwei Fünftel erhöht. Von den erteilten Baugenehmigungen für 71.300 WE (Jahre 2016 bis 2020) entfielen rund drei Fünftel auf das Berliner Umland, wobei in den Jahren 2019 und 2020 ein zunehmender Anteil der

Baugenehmigungen im Weiteren Metropolitanraum verortet war (in 2020 48 %). Das Niveau der Baugenehmigungen je 1.000 EW war im Berliner Umland allerdings im letzten Jahrfünft noch mehr als doppelt so hoch wie im Weiteren Metropolitanraum. ► Karte 3.3.1 und Tabellenspalten 3.13 bis 3.16

Im Berliner Umland fiel die Dynamik bei den Zentralen Orten und den Gemeinden mit Gestaltungsraum Siedlung deutlich bzw. etwas stärker aus als in den Vergleichsgemeinden ohne entsprechende raumordnerische Funktionszuweisung. Die Dynamik wurde in diesem Teilraum von der boomenden Entwicklung in allen Gemeindegrößenklassen getragen; lediglich in Potsdam verblieben die Baugenehmigungszahlen auf dem ohnehin schon hohen Niveau.

Im Weiteren Metropolitanraum sind insbesondere bei den Zentralen Orten der 2. Reihe, aber auch bei sehr kleinen Gemeinden mit weniger als 2.000 EW überdurchschnittliche Zuwachswerte festzustellen.

Im Land Brandenburg fiel die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 um zwei Fünftel höher aus als im Fünfjahreszeitraum zuvor (55.100 WE gegenüber 39.200 WE). ► Tabellenspalten 3.19 und 3.21

Die Baufertigstellungen in Höhe von 10.500 WE im Jahr 2020 entsprechen in etwa dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre und liegen weniger als ein Drittel so hoch wie der Spitzenwert im Jahr 1997. Auch im Land Brandenburg ist die Zahl der Wohnungen im Bauüberhang stetig angestiegen und betrug im Jahr 2020 rund 34.000 WE in Wohngebäuden. Ähnlich wie im Land Berlin sind aber mehr als drei Fünftel dieser Wohnungen bereits begonnen bzw. schon im Rohbau fertiggestellt.

Gemessen an der Einwohnerzahl war die Neubautätigkeit im Land Brandenburg in den Jahren 2016 bis 2020 in etwa gleich hoch wie in Berlin und dabei im Berliner Umland weiterhin auf einem deutlich höheren Niveau. Deutlich unterdurchschnittlich fiel das Fertigstellungsniveau hingegen im Weiteren Metropolitanraum aus. Zudem war im Land Brandenburg insgesamt und auch in

3 Flächennutzung, Bauen und Wohnen

den beiden Teilräumen die Zunahme der Fertigstellungszahlen gegenüber dem Zeitraum 2011 bis 2015 deutlich moderater als in Berlin. ► Karte 3.3.2 sowie Tabellenspalten 3.20 und 3.22

Die Neubauintensität steht im Land Brandenburg auch bei den Zentralen Orten regelhaft in starker Abhängigkeit zur Nähe nach Berlin. So wurden im letzten Jahr fünf gemessen an der Einwohnerzahl am meisten Wohnungen im Berliner Umland in Schönefeld (112 WE je 1.000 EW), Wildau (53) und Bernau bei Berlin (52) erstellt. Im Weiteren Metropolenraum ragen einige Zentrale Orte der 2. Reihe heraus, wenn auch auf viel niedrigerem Niveau als die benannten Städte im Berliner Umland: Zossen (39 WE je 1.000 EW), Beelitz (31) und Nauen (31).

Der Neubauanteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Land Brandenburg von 73 % auf

59 % rückläufig, was aber nahezu ausschließlich auf den erheblichen Zuwachs der Fertigstellungen von Geschosswohnungen im Berliner Umland und dort v.a. in den Zentralen Orten und Gemeinden mit Gestaltungsraum Siedlung beruht. Der Ein- und Zweifamilienhausbau bleibt die dominierende Bauform bei fast allen Gemeindegrößenklassen, wobei mit sinkender Einwohnerzahl der Anteil neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern tendenziell stark zunimmt. ► Karte 3.3.3 sowie Tabellenspalten 3.23 und 3.24

Selbst bei der Mehrheit der Zentralen Orte im Land Brandenburg herrscht der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Für die Ausnahmen ist, abgesehen von Potsdam, kein Struktur- oder räumliches Muster zu erkennen.