

Nicole Schneider – 2770130 – s6nnschn@uni-bonn.de

Geographisches Institut der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Arbeitsgruppe Stadt- und Regionalforschung

Betreuer der Bachelorarbeit: Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt

Exposé zur Bachelorarbeit

Potenziale der Innenentwicklung für den Wohnungsbau in Berlin

Relevanz des Themas

Viele Regionen Deutschlands zeigen seit Jahren eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt. Besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen sowie Flüchtlinge sind die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt am größten. Es fehlen deutlich preisgünstige Wohnungen sowie kleine Wohnungen von 40 bis 60 Quadratmeter. Auch Kleinstwohnungen mit bis zu 40 Quadratmetern sind knapp. Die Konkurrenz zwischen Studierenden, Flüchtlingen, Alleinerziehenden, älteren Menschen sowie Ein- bis Zweipersonenhaushalten ist hoch. Viele Instrumente der Innenentwicklung wie der Neubau und der soziale Wohnungsbau wirken diesem Vorgang entgegen. (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (HRSG.) 2017).

Räumlich betrachtet konzentriert sich die Zu- und Binnenwanderung in Deutschland auf bestimmte Regionen. Menschen aus anderen Regionen Deutschlands und aus dem Ausland ziehen vor allem in Groß- und Universitätsstädte. Infolgedessen wächst dort der Bevölkerungsdruck und die Wohnungsknappheit erheblich (BURGDORF; SCHÜRT 2016).

Besonders betroffen ist die Hauptstadt der Bundesrepublik. In der multikulturellen Stadt, offen für Menschen unterschiedlicher Herkunft und Lebensweisen, wird mehr und vor allem bezahlbarer Wohnraum gefördert. Dabei soll die sogenannte *Berliner Mischung* erhalten bleiben, dafür setzen sich die Berliner Wohnbaugesellschaften ein. Ein schwieriges Unterfangen, wie sich herausstellt. Denn Berlin weist den höchsten

Anteil an Arbeitslosengeld-II-Empfängern auf, während freie, erschwingliche Wohnungen Mangelware und somit zum Konkurrenzgebiet werden. Das anhaltende Wachstum der Bevölkerungsanzahl, der hohe Anteil an Mietverhältnissen sowie ein relativ niedriges durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen sorgen für ein angespanntes Verhältnis. Aufgrund des Klimas, welches durch Gentrifizierung und Segregation erzeugt wurde, sieht sich die Politik gezwungen, die einzigartige Durchmischung der Berliner Bezirke zu wahren. Für städtische Wohnungsunternehmen besteht neben dem wirtschaftlichen Erfolg auch die Aufgabe, die gesellschaftliche und soziale Entwicklung der Quartiere zu lenken (ARNOLD et al. 2017).

Selbstverständlicher Bestandteil der städtebaulichen Planung und Praxis sind Stadtquartiere. Sie sind ein Beispiel für Instrumente der Innenentwicklung und stellen Potenzial zur Wohnraumversorgung dar. Auch wenn Stadtquartiere nicht die gesamte Stadtentwicklung dominieren, sind sie dennoch durchgängig im Städtebau präsent. Die überwiegende Mehrheit der neuen Stadtquartiere liegt in zentralen und sehr zentralen Räumen. Oft werden sie in Regionen mit guter Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Bevölkerung und Versorgungsangeboten errichtet. Weiterhin zeigt sich, dass sich Stadtquartiere in städtisch geprägten Umgebungen mit hohen Bevölkerungsdichten sowie Siedlungsflächenanteilen konzentrieren. Die Schwerpunkte befinden sich demnach in zentralen, städtisch geprägten Regionen wie Berlin. Auch hier zeigt sich eine großstadtregionale Häufung neuer Stadtquartiere (BREUER & SCHMELL 2012).

Zielsetzung der Arbeit

In der Bachelorarbeit soll am Beispiel Berlin das Potenzial der Innenentwicklung für den Wohnungsbau untersucht werden. Interessant ist, mit welchen Mitteln die Stadt Berlin dem Bevölkerungsdruck und der Wohnungsknappheit entgegenwirken will.

Zwar besteht in vielen Gebieten ein Bedarf im preisgünstigen Wohnungssegment, dennoch konzentriert sich der Wohnungsneubau häufig auf das hochpreisige Segment. Gründe für dieses Handeln sollen dargestellt werden. Dem gegenüber soll der soziale Wohnungsbau betrachtet werden. Es ist interessant, ob und in welchem Ausmaß dieser in Berlin getätigt wird. Einer sozialgerechten Bodenordnung steht ferner auch die Verfügbarkeit geeigneter Flächen entgegen. Jedoch scheinen großflächige Projekte wie die neuen Stadtquartiere umsetzbar zu sein. Dazu steht eine aktuelle Datenbasis über neue Stadtquartiere in Deutschland durch die fortlaufende Stadtquartiersforschung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Verfügung.

Auf welchem Wege die Stadt Berlin versucht, ausreichend Wohnraum für die unterschiedlichsten Bevölkerungssegmente zu schaffen, ist und bleibt auch in Zukunft ein interessantes Thema. Diese Arbeit soll einen aktuellen Stand und mögliche Wege der Zukunft darstellen.

Forschungsfragen

Aufgrund des umfangreichen Themas der Innenentwicklung und der zahlreichen interessanten Untersuchungspunkte, sollen einige Forschungsfragen einen Leitfaden der Arbeit bilden.

- Welche Gründe gibt es für den hohen Anteil an Wohnungsneubau im hochpreisigen Segment (keine sozialgerechte Bodenordnung)
- Ist der soziale Wohnungsbau dem gegenüber ein geeignetes Instrument für die *Berliner Mischung*?
- Wie stellt sich die räumliche Verteilung neuer Stadtquartiere in Berlin dar und bieten diese eine Möglichkeit gegen die Wohnungsknappheit?
- Verstärken Vorgänge wie Gentrifizierung und Segregation zusätzlich den Druck in der Bevölkerung?

Insgesamt soll betrachtet werden, welche Potenziale die Stadt Berlin hat, um Wohnungsknappheit und Bevölkerungsdruck entgegenzuwirken und wie diese genutzt werden.

Methodisches Vorgehen

Zum Einstieg in die Bearbeitungszeit dient ein persönlicher Besuch der Hauptstadt sowie ein Sondierungsgespräch mit einem Mitarbeiter des CBRE vor Ort.

Die gesamte Bachelorarbeit wird im Anschluss an diesen Besuch hauptsächlich durch eine Literaturrecherche entstehen. Des Weiteren werden die eigenen Forschungsergebnisse durch das Praktikum beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung aufgearbeitet. Dazu zählen zusätzlich Begriffsdefinitionen, geographische Bezüge sowie Erläuterungen zu den Forschungsergebnissen des BBSR.

Aus unterschiedlichen Instrumenten der Innenentwicklung sollen vereinzelt Beispiele aufgezählt, dargestellt und kritisch betrachtet werden.

Sofern der Verlauf der Arbeit zeigt, dass ein weiteres Gespräch mit einem Experten nötig ist, wird dies hinzugezogen.

Auswahl Literatur

ARNOLD, D.; ROTTKE, N. & WINTER, R. (HRSG.) (2017): Wohnimmobilien.

Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Springer Gabler, Wiesbaden.

BREUER, B. & SCHMELL, R. (2012): Neue Stadtquartiere. Bestand und städtebauliche

Bedeutung. BBSR, Bonn (BBSR-Analysen kompakt, 2012,8).

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (HRSG.) (2017): Lokale

Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten

Handlungsfeldern. Ein Projekt des Forschungsprogramms "Experimenteller

Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)" des Bundesministeriums für Umwelt,

Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), betreut vom Bundesinstitut für

Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und

Raumordnung (BBR). 2016. Aufl. Bundesinstitut für Bau- Stadt- und

Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR),

Bonn.

BURGDORF, M. & SCHÜRT, A. (2016): Neue Ansichten auf die Wohnungsmieten.

Bevölkerungsproportionale Kartogramme der Mietniveaus. Bundesinstitut für Bau-

Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bau- Stadt- und Raumforschung,

Bonn (BBSR-Analysen kompakt, 2016,8).

DEFFNER, V. & MEISEL, U. (2013): StadtQuartiere. Sozialwissenschaftliche,

ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven. 1. Aufl. Klartext-

Verl., Essen, Ruhr.

GANS, P. & WESTERHEIDE, P. (2014): Bewertung von Stadtquartieren. Lehrstuhl für

Wirtschaftsgeographie der Univ. Mannheim, Mannheim (Mannheimer Schriften zu

Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung, 11).

HEINEBERG, H.; KRAAS, F.; KRAJEWSKI, C. (2017): Stadtgeographie. 5. Aufl. Ferdinand

Schöningh, Paderborn (Grundriss Allgemeine Geographie, 2166).

KLEEFISCH-JOBST, U.; KÖDDERMANN, P. & JUNG, K. (HRSG.) (2017): Alle wollen

wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar. Jovis, Berlin.