

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Gemeinde Wustermark

Ergebnisbericht | November 2019

DSK**Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-
Gesellschaft mbH & Co. KG**

Telefon	+49(0)30 – 311 6974 30
Fax	+49(0)30 – 311 6974 96
E-Mail	monika.platz@dsk-gmbh.de
Homepage	www.dsk-gmbh.de
Geschäftsführung	Dr. Marc Weinstock Simon Graf Dr. Frank Burlein Eckhard Horwedel
Sitz der Gesellschaft	Wiesbaden
Registergericht	Wiesbaden, HRB 24791
Bearbeitung:	Nils Scheffler

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536
Bearbeitung:	Sandra Jurasszovich

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	3
Tabellenverzeichnis.....	4
1. Hintergrund und Aufgabenstellung	5
2. Lage und Funktion im Raum	7
3. Demografische Entwicklung.....	9
4. Sektorale Analyse	13
4.1. Wirtschaftliche Entwicklung.....	13
4.2. Siedlungsstruktur	16
4.3. Struktur des Wohnungsbestandes	17
4.4. Entwicklungen am Wohnungsmarkt.....	19
4.5. Soziale Wohnraumversorgung	25
4.6. Wohnfolgeeinrichtungen.....	30
4.7. Verkehr, Breitband und Klimaschutz	34
5. Wohnungsmarktprognose	37
5.1. Bevölkerungsprognose.....	37
5.2. Haushaltsprognose	39
5.3. Zielgruppenspezifische Nachfrage	41
6. Bedarfsprognosen	44
6.1. Vorschulische Kinderbetreuung	44
6.2. Schulen.....	46
6.3. Pflege.....	47
7. Leitbild, Zielsetzungen und Maßnahmen	51
8. Gebietskulissen „Vorranggebiet Wohnen“	66
Anhang	75

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Wustermark.....	7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2018 (Hauptwohnsitze)	9
Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2018.....	10
Abbildung 4: Wanderungsdynamiken der Jahre 2011 bis 2018.....	10
Abbildung 5: Wanderungsprofil nach Einzeljahren im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2018	11
Abbildung 6: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort	13
Abbildung 7: Pendlerbewegung.....	14
Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2011 bis 2018.....	15
Abbildung 9: Kaufkraft pro Haushalt	16
Abbildung 10: Ortsteile der Gemeinde Wustermark	16
Abbildung 11: Wohnungsbestand am 31.12.2017 nach Anzahl der Räume in Wustermark.....	18
Abbildung 12: Baualtersstruktur nach Art der Wohnnutzung 2011	19
Abbildung 13: Anzahl der neu fertig gestellten Wohnungen (Errichtung neuer Gebäude).....	20
Abbildung 14: Anzahl der Wohnungen im Rahmen der Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen	20
Abbildung 15: Entwicklung der Mietpreise (Median) für Wohnungen (Angebotspreise) in Wustermark (Bestandswohnungen)	21
Abbildung 16: Bestandsmietpreise (Median) für Wohnungen (Bestand und Neubau insgesamt) in Wustermark differenziert nach Beginn des Mietverhältnisses	22
Abbildung 17: Entwicklung der Kaufpreise (Median) für Wohnungen (Angebotspreise) in Wustermark (Bestandsobjekte)	23
Abbildung 18: Entwicklung der Kaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser (Angebotspreise) in Wustermark (Bestandsobjekte)	23
Abbildung 19: Zahl der Belegungsbindungen insgesamt (Förderkategorie MWB-Mod/Inst und MWB-Neubau) 1992 bis 2019 in Wustermark	24
Abbildung 20: Liniennetz des Bahn-Regionalverkehrs Brandenburg und Berlin (2019)	35
Abbildung 21: Breitbandverfügbarkeit $\geq 50\text{Mbit/s}$	36
Abbildung 22: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose bis 2035.....	39
Abbildung 23: Ergebnisse der Haushaltsprognose bis 2035	40
Abbildung 24: Pflegequote nach Alter im LK Havelland	48
Abbildung 25: Förderkulisse OT Buchow-Karpzow	70
Abbildung 26: Förderkulisse OT Elstal	71
Abbildung 27: Förderkulisse OT Hoppenrade	72
Abbildung 27: Förderkulisse OT Priort.....	73
Abbildung 29: Förderkulisse OT Wustermark.....	74

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Altersstruktur der Bevölkerung in 2011 und 2018	12
Tabelle 2: Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Brandenburg	26
Tabelle 3: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum innerhalb eines Jahres in der Gemeinde Wustermark	27
Tabelle 4: Angebot an preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres	29
Tabelle 5: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung in der Gemeinde Wustermark	30
Tabelle 6: Vereine in der Gemeinde Wustermark (Stand August 2019)	33
Tabelle 7: Veränderung der Haushaltsstruktur Prognosezeitraum	40
Tabelle 8: Veränderung der Zielgruppen im Prognosezeitraum	41
Tabelle 9: Entwicklung der Betreuungsbedarfe für Kinder unter 3 Jahre bis 2035 in den beiden Prognosevarianten	44
Tabelle 10: Entwicklung der Betreuungsbedarfe für Kinder im Alter von 3 bis unter 7 Jahren bis 2035 in den beiden Prognosevarianten	45
Tabelle 11: Entwicklung der Zahl der Grundschüler bis 2035 in den beiden Prognosevarianten	46
Tabelle 12: Entwicklung der Nachfrage nach Plätzen an weiterführenden Schulen bis 2035 in den beiden Prognosevarianten.....	47
Tabelle 13: Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen (über 65 Jahre) bis 2035 in den beiden Prognosevarianten	49
Tabelle 14: Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen (über 65 Jahre) bis 2035 die Bedarfe im Bereich der stationären Pflege haben, in den beiden Prognosevarianten	50
Tabelle 15: Übersicht Wohnungsbaukulissen (Vorranggebiet Wohnen).....	69

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wustermark mit ihren etwas mehr als 9.500 Einwohnern liegt im Landkreis Havelland westlich von Berlin. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde verläuft in jüngster Vergangenheit sehr dynamisch, so ist die Zahl der Einwohner gemäß Melderegisterdaten seit 2011 um etwa 17 % angewachsen. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin und zur Landeshauptstadt Potsdam, die gute verkehrliche Infrastruktur sowie die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale schaffen auch künftig gute Voraussetzungen, um den Wohnstandort Wustermark weiter zu stärken.

Es ist nicht außer Acht zu lassen, dass sich neben den damit einhergehenden Herausforderungen einer stark wachsenden Gemeinde zahlreiche Entwicklungschancen auftun, die wesentliche Effekte für die Versorgungsqualität sowie die Breite von Freizeit- und Kulturangeboten mit sich bringen können. Dies kann im Konkreten die Verbesserung der Nahversorgungseinrichtungen (Supermärkte, Drogeriemarkt etc.) sowie auch den Ausbau medizinischer Spezial- und Fachangebote bedeuten. Die steigende Einwohnerzahl kann auch die Schaffung und Unterhaltung neuer Sport- und Freizeitanlagen begründen, die zuvor ggf. nicht tragfähig gewesen wären. Dies kann bei kluger Steuerung der Entwicklung maßgeblich zur Erhöhung der Lebensqualität aller Einwohner der Gemeinde beitragen.

Wie werden sich die Nachfragefaktoren auf dem Wohnungsmarkt zukünftig entwickeln? Welche Anforderungen an die Diversifizierung des Wohnungsangebotes erwachsen aus dem demografischen Wandel und den gesellschaftlichen Veränderungen? Wie ist die Situation der sozialen Wohnraumversorgung zu bewerten? Wie lässt sich ausreichend bezahlbarer Wohnraum erhalten bzw. schaffen? Welche Aufgaben kommen damit auf die Planungsverantwortlichen zu? Die Beantwortung dieser Fragen ist wesentlich für eine zielgerichtete kommunale Wohnungspolitik.

Herausforderungen

Um auf die Chancen sowie die Herausforderungen adäquat zu reagieren, wurde eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) für die Gemeinde Wustermark erstellt. Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse zusammen. Die Zielsetzungen der Strategie sind:

*Wohnungspolitische
Umsetzungsstrategie*

- die Ermittlung der Potenziale und Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung auf Basis der soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen in der Gemeinde,
- die Darstellung der zu erwartenden Nachfragefaktoren,
- die Formulierung eines Leitbildes für eine nachhaltige Wohnraumversorgung,

- die Schaffung einer integrierten Handlungsgrundlage für die Steuerung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Bedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen und
- die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Zuwendung von Fördermitteln nach der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie vom 23. Februar 2016, zuletzt geändert durch den Runderlass des MIL vom 04.09.2018

Die inhaltliche Erarbeitung der WUS wurde durch Workshops mit lokalen Wohnungsmarktakeuren begleitet. Zu den Teilnehmern gehörten Vertreter der Gemeindepolitik und -verwaltung, Vertreter der Ortsteile, der lokalen Wohnungsunternehmen und Projektentwickler sowie der Investitionsbank des Landes Brandenburg. In drei Sitzungen wurden zunächst die Analyseergebnisse diskutiert und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung definiert sowie Maßnahmen und ein Entwurf für die Fördergebietskulissen (Vorranggebiet Wohnen) für die Gemeinde abgestimmt.

*Prozessbegleitung durch
Workshops*

2. Lage und Funktion im Raum

Die amtsfreie Gemeinde Wustermark liegt im Landkreis Havelland, rund 30 km westlich von Berlin. Die Gemeinde gliedert sich in die fünf Ortsteile Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark. In der Metropolregion Berlin-Brandenburg gehört die Gemeinde dem Strukturraum „Berliner Umland“ an.

Berliner Umland

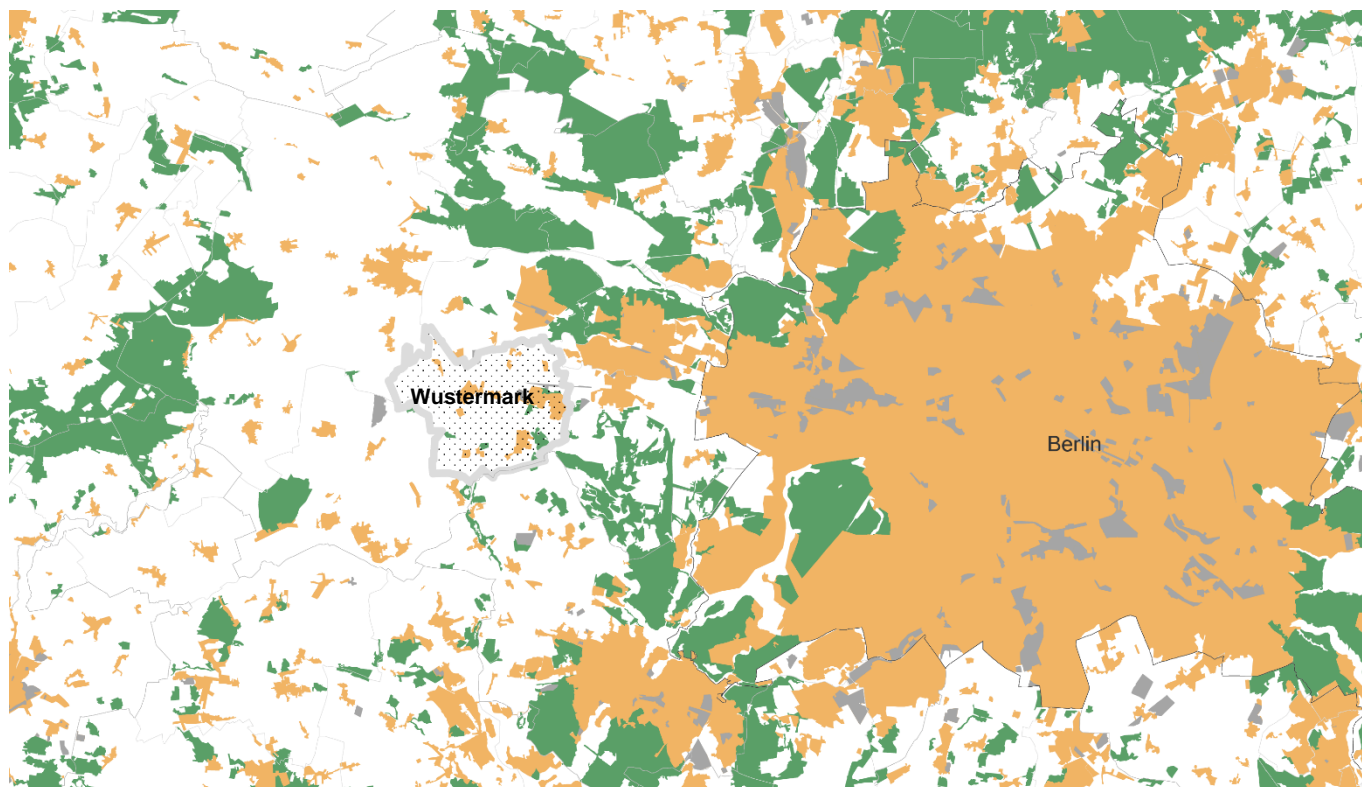


Abbildung 1: Lage der Gemeinde Wustermark
Quelle: GEWOS

Gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)¹ liegt die Gemeinde Wustermark im „Gestaltungsraum Siedlung“, eine von Kernraum Berlin ausgehenden Siedlungsachse, die die landesplanerisch gewollte Siedlungsentwicklung kennzeichnet. Im LEP HR (2019) heißt es dazu: „Berlin und das Berliner Umland sind von einer besonderen Entwicklungsdynamik geprägt, die schwerpunktmäßig auf den Gestaltungsraum Siedlung gelenkt werden soll. [...] Der Gestaltungsraum Siedlung soll vorzugsweise dazu dienen, das über die Eigenentwicklung hinausgehende, vor allem durch Zuwanderung bedingte Bevölkerungswachstum in Berlin und im Berliner Umland aufzunehmen.“

Gestaltungsraum Siedlung

¹ Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019

Zur räumlichen Ordnung der übergemeindlich wirkenden Daseinsvorsorge ist im LEP HR ein System von „Zentralen Orten“ (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte Aufgaben für ihr jeweiliges Umland erfüllen, festgelegt. In Nachbarschaft zu Wustermark ist im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg die Gemeinde Falkensee als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Gemeinde Wustermark selbst sind keine zentralörtlichen Funktionen im Sinne eines Mittelzentrums zugewiesen, wohl aber muss die örtliche Grundversorgung entsprechend der grundgesetzlich geschützten Planungshoheit der Gemeinde (kommunale Selbstverwaltung) gesichert werden.

*Örtliche Grundversorgung
als Aufgabe*

Wustermark ist verkehrsinfrastrukturell sehr gut angebunden. Die Gemeinde liegt an der Bundesstraße 5 zwischen Nauen und Berlin-Spandau sowie am Berliner Autobahnring (A 10). Wustermark verfügt insgesamt über drei Bahnhöfe, einer befindet sich im Ortsteil Wustermark, einer im Ortsteil Elstal und einer im Ortsteil Priort. Die Bahnhöfe sind jeweils fußläufig aus den Ortsteilen erreichbar. Die Bahnhöfe werden vom RE 4 (Linie: Rathenow-Berlin-Ludwigsfelde), vom RB 13 (Linie: Wustermark-Berlin-Jungfernheide) bzw. vom RB 21 (Linie: Wustermark-Potsdam-Berlin) bedient.

*Sehr gute Anbindung mit dem
Pkw und der Bahn*

Die verkehrsgünstige Lage prägt die gegenwärtige Gewerbestruktur der Gemeinde. Überregional bekannt ist Wustermark für sein Designer Outlet Center Berlin. Zudem begünstigt der direkte Anschluss an den Berliner Autobahnring die Attraktivität des Güterverkehrszentrums Berlin West Wustermark (GVZ Wustermark). Auf dem Wasserweg ist das GVZ Wustermark über den öffentlichen Hafen, betrieben durch die HavelPort Berlin GmbH, zu erreichen. Gegenwärtig sind im Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark rund 40 Firmen ansässig.²

*Designer Outlet Center und
Güterverkehrszentrum*

² Gemeinde Wustermark: GVZ Berlin West Wustermark, Vermarktungsstand 2019

3. Demografische Entwicklung

Die Gemeinde Wustermark verzeichnete in den letzten Jahren eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 2). Im Zeitraum 2011 bis 2018 ist die Einwohnerzahl gemäß dem Melderegister der Gemeinde um rund 1.380 Personen bzw. 17 % angewachsen. Ende 2018 lebten gemäß dem Einwohnermelderegister rund 9.340 Personen in der Gemeinde Wustermark.

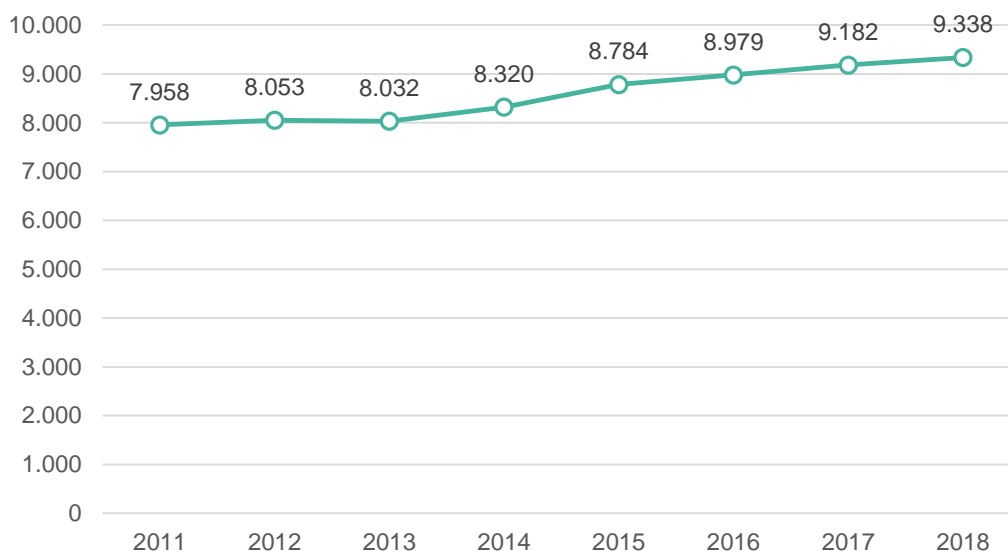


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2018 (Hauptwohnsitze)

Quelle: Gemeinde Wustermark, Einwohnermelderegister

Die Einwohnerentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen beeinflusst. Die Kenngrößen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung sind die Geburten und Sterbefälle. Der natürliche Saldo bezeichnet die Summe der Geburten abzüglich der Sterbefälle. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Dies ist auf eine gesunkene Fertilitätsrate sowie auf die zunehmende Alterung zurückzuführen. In Wustermark war die natürliche Bevölkerungsentwicklung – im Gegensatz zum bundesweiten Trend – im Zeitraum 2011 bis 2018 überwiegend positiv (vgl. Abbildung 3). Das bedeutet, dass es in Wustermark jährlich mehr Geburten als Sterbefälle gab, lediglich 2018 war der natürliche Bevölkerungssaldo negativ.

Überwiegend positiver natürlicher Bevölkerungssaldo

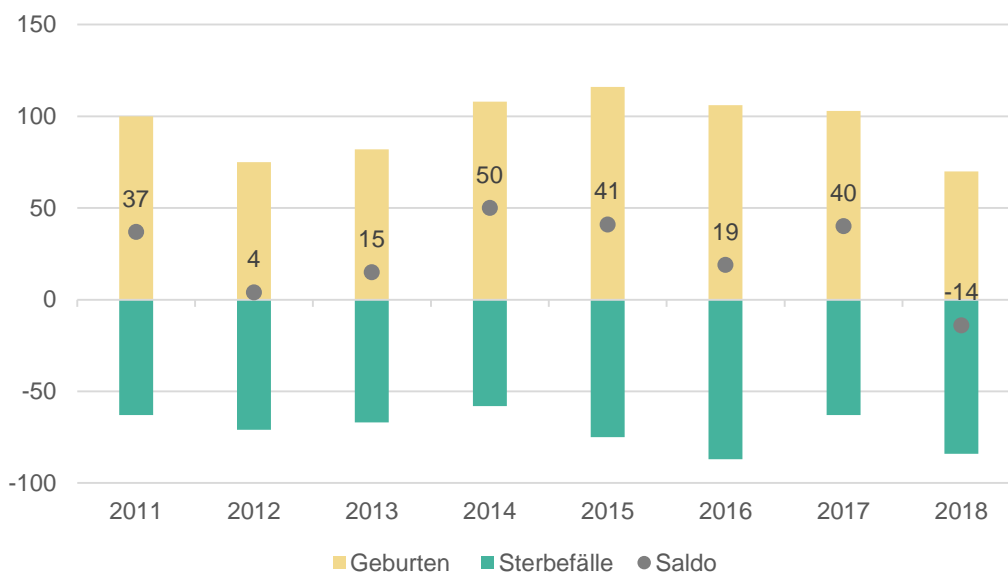


Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2018

Quelle: Gemeinde Wustermark, Einwohnermelderegister

Lesehilfe: Die dargestellten Werte beziehen sich auf den Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2018 gab es in Wustermark 70 Geburten und 84 Sterbefälle, der Saldo lag somit bei -14.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung trägt trotz Geburtenüberschuss in den letzten Jahren lediglich untergeordnet zur Gesamtentwicklung bei, der bestimmende Faktor ist die Außenwanderung (vgl. Abbildung 4). Im Durchschnitt zogen im Zeitraum 2011 bis 2018 rund 160 Personen pro Jahr mehr zu als fort. Eine deutlich überdurchschnittliche Entwicklung konnte im Jahr 2015 beobachtet werden. In diesem Jahr betrug der Wanderungssaldo 437 Personen.

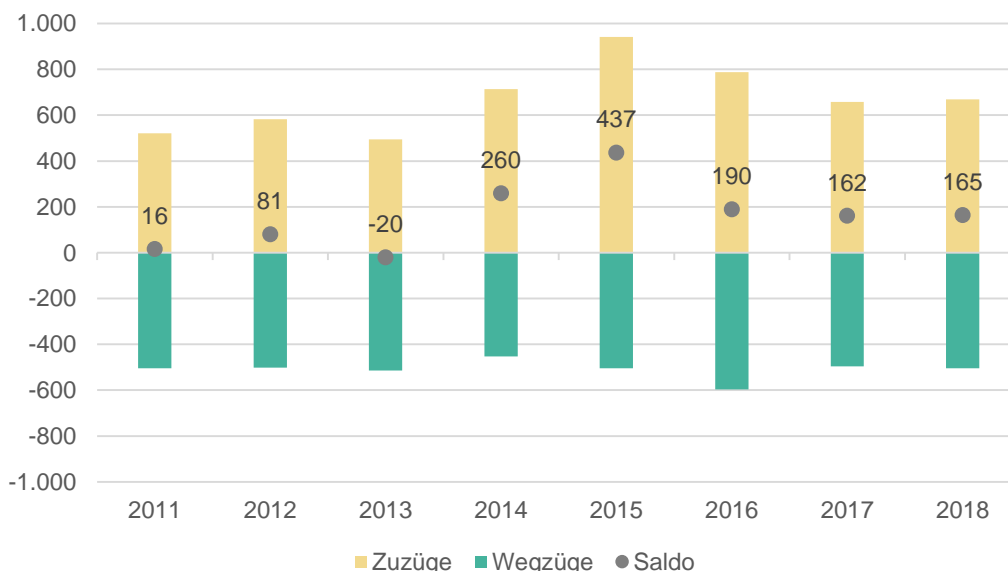


Abbildung 4: Wanderungsdynamiken der Jahre 2011 bis 2018

Quelle: Gemeinde Wustermark, Einwohnermelderegister

Lesehilfe: Die dargestellten Werte beziehen sich auf den Wanderungssaldo. Im Jahr 2018 zogen 669 Personen nach Wustermark, während 504 Personen von Wustermark wegzogen, das entspricht einem Wanderungssaldo von 165 Personen.

Während sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung in langfristiger Perspektive relativ stabil entwickelt, können Wanderungsbewegungen im zeitlichen Verlauf erheblich variieren, da sie sehr stark durch externe Effekte beeinflusst werden. Das Wanderungsvolumen hängt u.a. von der qualitativen und quantitativen Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt, der Arbeitsmarktentwicklung oder von der Migrationspolitik der Bundesrepublik Deutschland insbesondere in Bezug auf die Aufnahme von Zuwandernden aus dem Ausland (z.B. Schutzsuchende) ab.

Die Wanderungsprozesse können weiterführend hinsichtlich der Altersstruktur analysiert werden (vgl. Abbildung 5). Dabei deuten Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50-Jährigen darauf hin, dass Wustermark ein Zuzugsziel von Familien und Erwerbshaushalten ist. Dieser zu beobachtende Zuzug von Familien und Erwerbshaushalten spricht für die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort.

Zuzugsziel für Familien und Erwerbshaushalte

Bei Senioren (65+) gibt es hingegen eine leichte Fortzugstendenz. Ein Grund dafür kann in dem Umzugsverhalten älterer Menschen gesehen werden, die mit zunehmendem Alter die familiären Netzwerke zu Kindern oder Verwandten wieder enger knüpfen und z.B. in andere Gemeinden nachziehen. Die Fortzugstendenz kann aber auch darauf hindeuten, dass entsprechende Wohnraumangebote für ältere Menschen in der Gemeinde fehlen.

Leichte Fortzugstendenz bei älteren Menschen (65+)

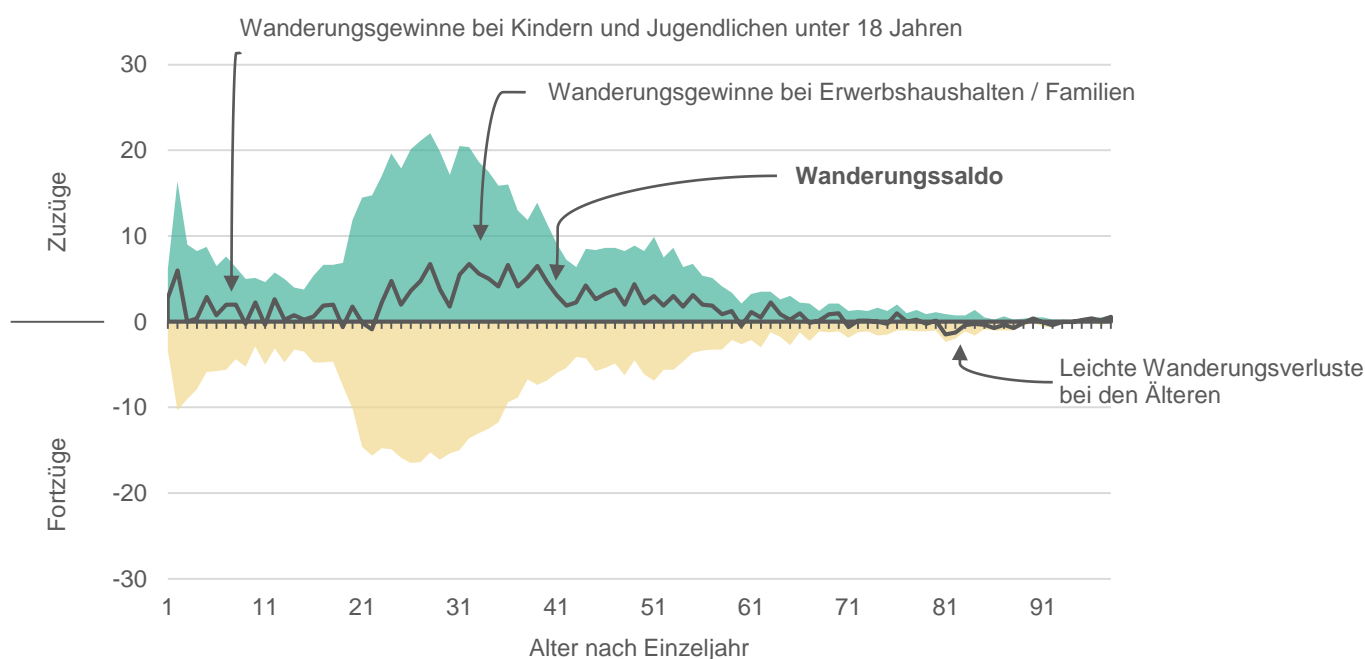


Abbildung 5: Wanderungsprofil nach Einzeljahren im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2018
 Quelle: Gemeinde Wustermark, Einwohnermelderegister

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Nachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet.

Altersstruktur

In Wustermark war 2018 rund jeder sechste Einwohner über 65 Jahre alt und somit der Gruppe der Senioren zuzurechnen (16 % der Gesamtbevölkerung). Die Gruppe der 45 bis unter 65-Jährigen verfügte über einen Anteil von 32 % der Gesamtbevölkerung. Personen zwischen 25 und 45 Jahre machten 28 % der Gesamtbevölkerung aus. Die 18- bis 25-Jährigen umfassten 6 % der Gesamtbevölkerung aus. Diese Altersgruppe zieht zur Ausbildung oft in größere Städte und verbleibt meist nach dem Berufseinstieg für einige Zeit im städtischen Umfeld. Daher ist diese Altersgruppe in kleineren und ländlichen Gemeinden eher unterrepräsentiert. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren machte 18 % der Bevölkerung der Gemeinde aus.

Aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Wanderungsbewegungen verändert sich die Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde. Die nachfolgende Tabelle gibt die Altersstruktur in Wustermark im Jahr 2011 und im Jahr 2018 wieder. Im Vergleich zeigt sich, dass vor allem die Bevölkerungsgruppe der unter 18-Jährigen und der 45- bis 65-Jährigen angewachsen ist. Darüber hinaus hat sich in den letzten Jahren insbesondere die Zahl der Hochaltrigen (75+) erhöht.

Steigende Zahl an Hochaltrigen

Altersgruppen	2011	2018	Veränderung 2011-2018	
			absolut	relativ
unter 18 Jahre	1.411	1.705	294	21%
18 bis unter 25 Jahre	523	547	24	5%
25 bis unter 45 Jahre	2.301	2.588	287	12%
45 bis unter 65 Jahre	2.496	3.000	504	20%
65 bis unter 75 Jahre	749	785	36	5%
75 Jahre und älter	478	713	235	49%
Gesamt	7.958	9.338	1.380	17%

Tabelle 1: Altersstruktur der Bevölkerung in 2011 und 2018
Quelle: Gemeinde Wustermark, Einwohnermelderegister

4. Sektorale Analyse

4.1. Wirtschaftliche Entwicklung

Im Rahmen dieses Kapitels werden die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Gemeinde Wustermark beschrieben. Im Einzelnen werden die Entwicklungen der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort, die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen, der Pendlerzahlen sowie der Kaufkraft näher erläutert.

*Sozioökonomische
Rahmenbedingungen*

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten³ am Wohnort sind in der Gemeinde Wustermark im Zeitraum von 2011 bis 2018 um 24 %, von rund 3.420 auf 4.250 angestiegen (vgl. Abbildung 6). Dies entspricht einem Anstieg von rund 830 Beschäftigten. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort verlief in Wustermark damit deutlich dynamischer als im Landkreis Havelland (+15 %) oder auf Landesebene (+10 %). Ebenso ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort in Wustermark von rund 3.410 im Jahr 2011 auf rund 4.510 in 2018 deutlich angestiegen (+ 32 %).

Anstieg der Beschäftigten

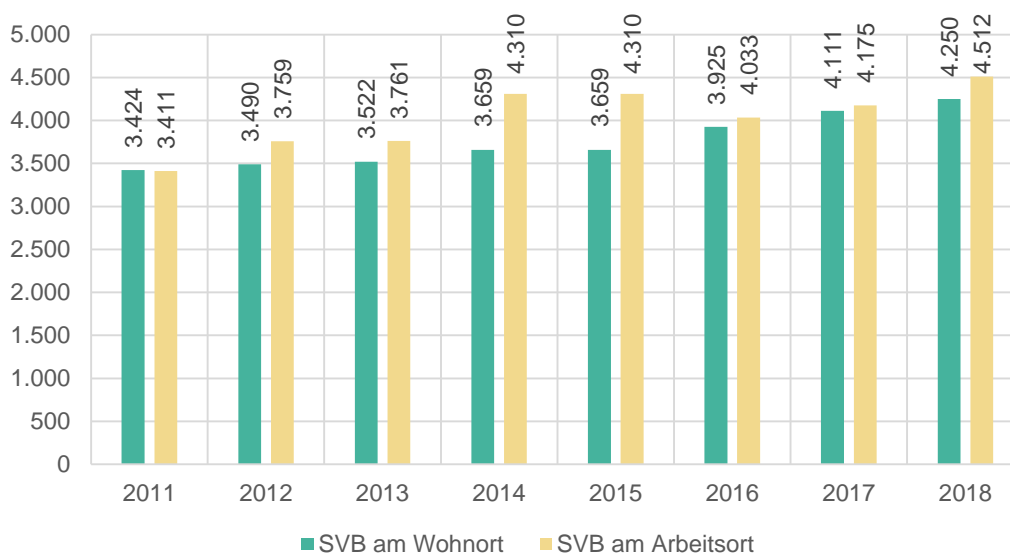


Abbildung 6: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

In den letzten Jahren konnte eine Zunahme der Pendlerbewegungen beobachtet werden (Abbildung 7). Während im Jahr 2011 2.953 Personen nach Wustermark einpendelten, waren es im Jahr 2018 3.892 Personen. Dies entspricht einer Zunahme von rund 32 %. Die Zahl der Auspendler ist absolut und prozentual, trotz der Nähe zu Berlin als wichtiger Arbeitsort, weniger stark angestiegen. 2018 pendelten 3.634 Personen zur Arbeit aus Wustermark aus. Zum Vergleich, 2011 wa-

*Positiver Pendlersaldo in den
letzten Jahren*

³ Arbeitnehmer einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten, die kranken- oder rentenversicherungspflichtig oder versicherungspflichtig nach dem SGB III sind (Bundesagentur für Arbeit, 2019).

ren es 2.966. Dies entspricht einem relativen Anstieg um rund 23 %. Aus der Differenz zwischen Ein- und Auspendler lässt sich der Pendlersaldo errechnen. Ist der Saldo positiv, überwiegt die Zahl der Einpendler, das heißt mehr Arbeitskräfte kommen von ihrem Wohnort in die Gemeinde. Ist der Saldo hingegen negativ, ist die Zahl der Auspendler höher, das bedeutet mehr in der Gemeinde Wohnende verlassen sie regelmäßig, da ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde liegt. Im Zeitraum von 2011 bis 2018 hat sich der Pendlersaldo in Wustermark von -13 Personen auf 258 Personen positiv verändert.

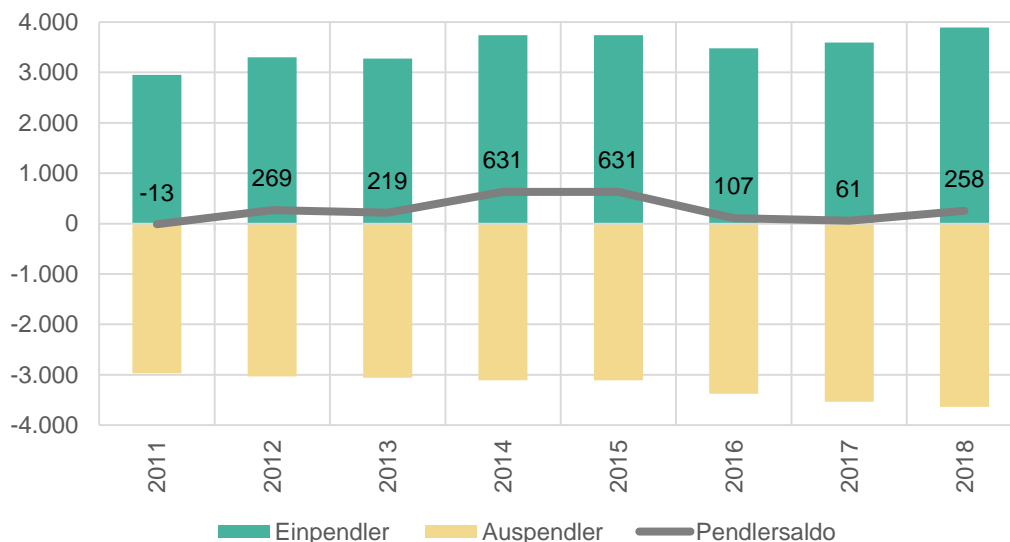


Abbildung 7: Pendlerbewegung
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit
 Hinweis: Dargestellte Werte im Diagramm beziehen sich auf den Pendlersaldo

Die positive konjunkturelle Entwicklung und die daraus folgende Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Wustermark führten auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen. Nachdem die Arbeitslosenzahlen im Zeitraum 2011 bis 2013 einen leichten Anstieg verzeichnet hatten, sank die Arbeitslosenzahl seit 2014 stetig. 2018 gab es 203 arbeitslos gemeldete Personen (SGB II und SGB III)⁴ in Wustermark (vgl. Abbildung 8).

Reduzierung der Arbeitslosenzahlen

⁴ In Deutschland gelten gemäß der Definition des Dritten Buchs Sozialgesetzbuch (SGB III) jene Personen als arbeitslos, die in keinem Beschäftigungsverhältnis stehen oder nicht mehr als 15 Stunden arbeiten, eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung mit mehr als 15 Stunden pro Woche suchen, arbeitslos gemeldet und für den Arbeitsmarkt verfügbar sind. Als Arbeitslose im Rechtskreis SGB III werden alle arbeitslosen Personen angesehen, die Anspruch auf Leistungen (Arbeitslosengeld) nach dem Dritten Sozialgesetzbuch (SGB III Arbeitsförderung) haben sowie die Personen die keine Leistungen mehr erhalten. Die Arbeitslosen im Rechtskreis SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) sind im Wesentlichen Teil regelleistungsberechtigte Personen in der Grundsicherung.

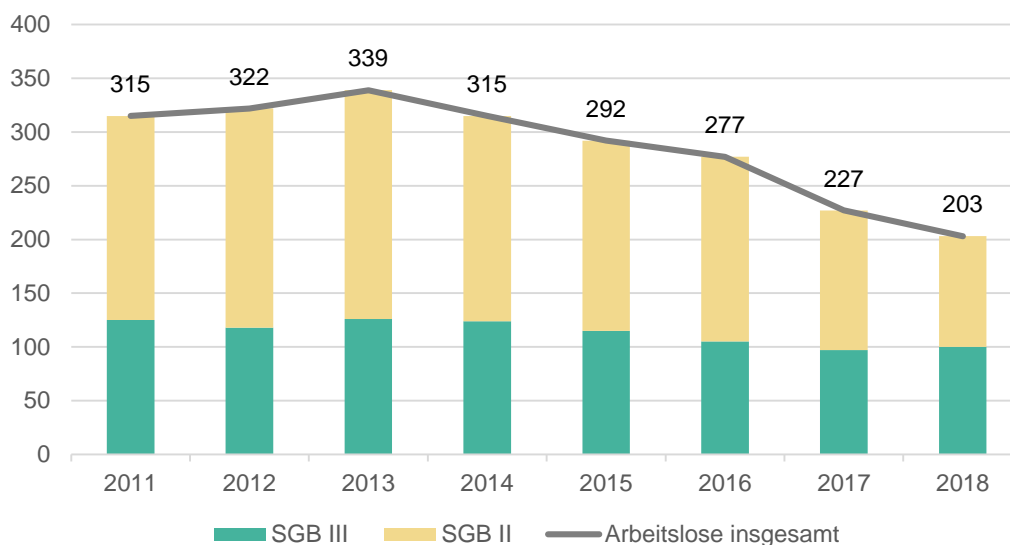


Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2011 bis 2018

Anmerkung: Seit dem 1. Januar 2017 werden die sog. „Aufstocker“ (Parallelbezieher von Alg und Alg II) durch die Agenturen für Arbeit betreut und deshalb im Rechtskreis SGB III als arbeitslos gezählt (zuvor: im SGB II). Ergebnisse nach Rechtskreisen sind daher im Jahr 2017 nur eingeschränkt mit davorliegenden Zeiträumen vergleichbar. Ab dem Berichtsmonat Januar 2018 liegen diese Verzerrungen nicht mehr vor (Bundesagentur für Arbeit 2018).

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Hinweise: Dargestellte Werte im Diagramm beziehen sich auf die Zahl der Arbeitslosen insgesamt

Ein weiterer Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ist die Kaufkraft pro Haushalt. Die Kaufkraft gemäß Definition der GfK definiert die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung und basiert auf Lohn- und Einkommensstatistiken. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferleistungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet.

Die Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt zwischen 2011 und 2018 ist in der Abbildung 9 dargestellt. Die Kaufkraft in Wustermark beträgt aktuell 47.571 Euro pro Haushalt. Damit liegt die Kaufkraft pro Haushalt über dem durchschnittlichen Wert des Landkreises Havelland als auch über dem Wert für Brandenburg. In den letzten Jahren lässt sich eine positive Entwicklungstendenz beobachten, so ist die Kaufkraft im Vergleich zu 2011 um 11 % angestiegen. Der Anstieg verläuft damit – auf einem höheren Niveau – weniger dynamisch als im Landkreis Havelland (+14 %) oder in Brandenburg (+ 16 %).

Anstieg der Kaufkraft pro Haushalt

Die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt kann Hinweise auf Potenziale für die künftige Ausgestaltung neuer Angebote auf dem Wohnungsmarkt geben. Berücksichtigt werden müssen allerdings mögliche Spreizungen in der Einkommensverteilung sowie ein bestehender Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.

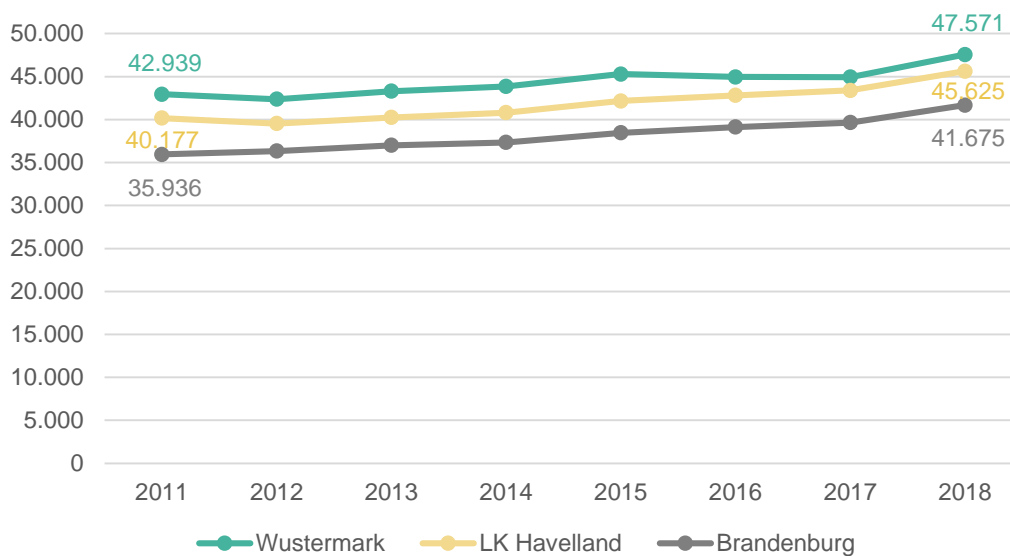


Abbildung 9: Kaufkraft pro Haushalt
 Quelle: GfK

4.2. Siedlungsstruktur

Die heutige Gemeinde Wustermark wurde im Zuge der Gemeindereform 2003 aus den vorher eigenständigen Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark des Amtes Wustermark gebildet. Das Zentrum der Gemeinde Wustermark befindet sich im namensgebenden Ortsteil Wustermark, verschiedene Einzelhändler, medizinische Versorgung sowie Freizeiteinrichtungen sind dort angesiedelt.

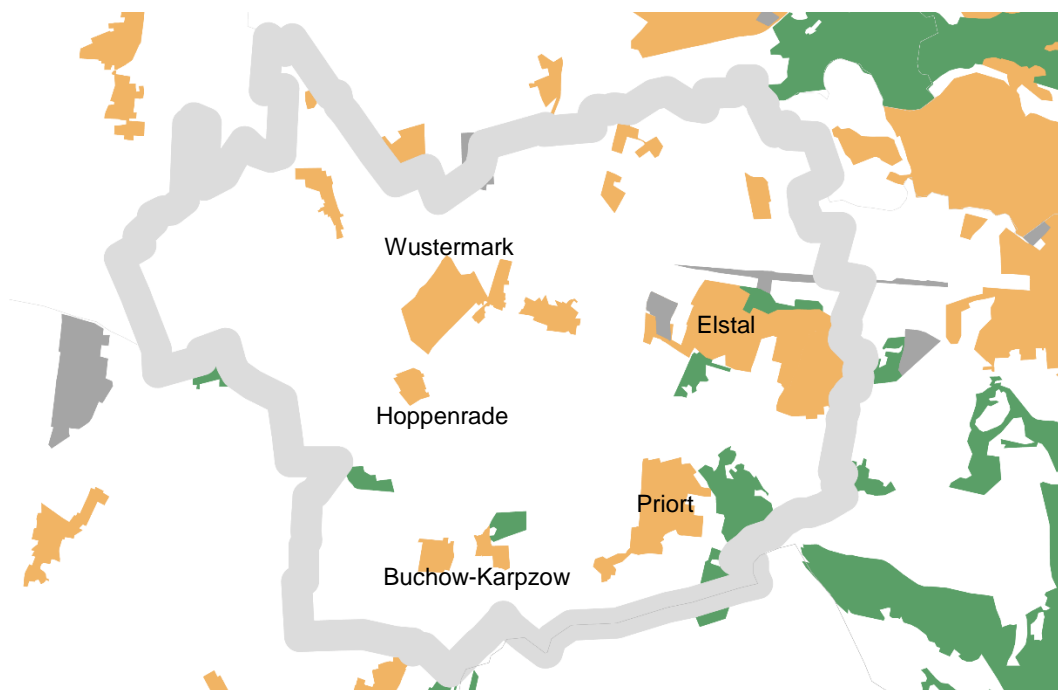


Abbildung 10: Ortsteile der Gemeinde Wustermark
 Quelle: GEWOS

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 52,5 km², wobei Verkehrsflächen sowie Gewerbe- und Industriegebiete einen hohen Anteil der Siedlungsflächen in der Gemeinde stellen. Landschaftlich ist das Gemeindegebiet hauptsächlich durch Wiesen und Ackerflächen, die vereinzelt durch kleinere Waldstücke unterbrochen werden, geprägt.

Der Ortsteil Elstal verdankt seine Gründung dem Bau des Rangierbahnhofes Wustermark zwischen 1906 und 1909. Nach der Aufnahme des Betriebes musste Wohnraum für die Eisenbahner geschaffen werden und 1918 wurde mit dem Bau einer Eisenbahnsiedlung begonnen. Zu den Olympischen Spielen in Berlin 1936 wurde im jetzigen Ortsteil Elstal das Olympische Dorf errichtet. Unter Beachtung des Denkmalschutzes wird gegenwärtig das Olympische Dorf zu einem Wohnquartier entwickelt. Durch das Designer-Outlet-Center, das in den 1990er Jahren entstanden ist und nach umfangreichen Umbaumaßnahmen 2009 wiedereröffnet wurde, ist in Elstal ein bedeutender Handelsstandort mit einem Warenangebot für den gehobenen Bedarf entstanden, der einen überregionalen Ferneinzugsbereich bedient.

4.3. Struktur des Wohnungsbestandes

Informationen zum Gebäude- und Wohnungsbestand sowie der Wohnsituation der Bevölkerung liegen vorwiegend durch Daten des Zensus 2011 vor. Von den Statistischen Landesämtern wird der Wohnungsbestand für Länder, Kreise und Gemeinden unter Verwendung der Bautätigkeitsstatistik jährlich fortgeschrieben, allerdings umfasst die Fortschreibung nicht alle Merkmale, so werden bspw. die Wohnungsnutzung, das Baualter oder die Eigentumssituation nicht ausgewiesen.

Gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gab es zum Stichtag 31.12.2017 rund 4.348 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Wustermark. Mit 58 % fällt mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes in das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, 40 % der Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern und 2 % der Wohnungen in Nichtwohngebäuden⁵⁵.

58 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Anzahl der Wohnräume stellt ein Merkmal zur Beschreibung der Wohnverhältnisse dar (vgl. Abbildung 11). 13 % des Wohnungsbestandes umfassten im Jahr 2017 Wohnungen mit maximal zwei Räumen und weitere 23 % der Wohnungen verfügten über drei Räume. Dieses Wohnungsmarktsegment gewinnt vor dem Hintergrund der zunehmenden Singularisierung an Bedeutung. Bereits heute fragt eine Vielzahl von Haushaltstypen dieses Segment nach. Dazu gehören Singlehaushalte, Alleinerziehende und auch Senioren. Auch für die Zukunft ist mit einer wachsenden Nachfrage in diesem Segment zu rechnen. 28 % des Bestandes entfielen auf Wohnungen mit vier Räumen und rund 36 % der Wohnungen hatten fünf oder mehr Räume.

Wustermark ist vor allem durch Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen geprägt

⁵⁵ Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind (gemessen an der Gesamtnutzfläche), z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Fabrikgebäude oder Hotels.

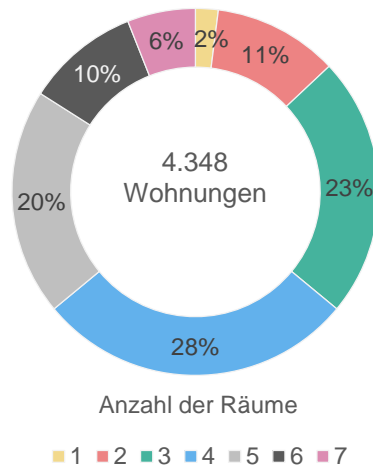


Abbildung 11: Wohnungsbestand am 31.12.2017 nach Anzahl der Räume in Wustermark

Anmerkung: Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Eine Auswertung der Zensusergebnisse aus 2011 hinsichtlich der Art der Wohnungsnutzung zeigt, dass 42 % des damaligen Wohnungsbestandes selbstgenutztes Wohneigentum war. Mit dieser Eigentumsquote von 42 % lag Wustermark unter dem Durchschnitt des Landkreises Havelland von rund 48 % und leicht über dem Durchschnitt Brandenburgs von rund 41 %. Wohnungsmarktpolitisch von besonderem Interesse ist vor allem der Mietwohnungsbestand. Nach den Daten des Zensus 2011 betrug der Anteil von Mietwohnungen am Wohnungsbestand rund 52 %. Etwa 0,4 % des Wohnungsbestandes wurden 2011 gemäß den Zensusergebnissen als Freizeit- bzw. Ferienwohnungen genutzt. Vor dem Hintergrund der seit 2011 stattfindenden Entwicklungen ist anzunehmen, dass sich die Eigentumsquote in Wustermark erhöht hat, da überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen der Eigentumsanteil in der Regel höher liegt⁶, fertiggestellt wurden (vgl. Kapitel 4.4).

*Eigentumsquote: 42 %
laut Zensus 2011*

Wohnungsl Leerstände werden statistisch nur durch den Zensus 2011 erfasst. Während im Jahr 2011 ein Leerstand von rund 5,7 % verzeichnet wurde, ist aufgrund der verstärkten Nachfrage durch das Bevölkerungswachstum davon auszugehen, dass sich seither der Wohnungsl Leerstand in Wustermark verringert hat. Auf Basis der Auswertungen der durchgeführten Abfrage bei der Wohnungswirtschaft (1. Halbjahr 2019) kann der derzeitige Wohnungsl Leerstand auf rund 2 % des Wohnungsbestandes geschätzt werden. Der Leerstand bewegt sich damit am unteren Rahmen einer Fluktuationsreserve. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt

Leerstand

⁶ Laut Zensus 2011 wurden 80 % der Ein- und Zweifamilienhäuser in Wustermark von den Eigentümern selbst bewohnt.

ist eine sogenannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) in Höhe von 2 % bis 4 % des Wohnungsangebotes notwendig, damit Umzüge oder Modernisierungen realisiert werden können.

Prägend für den Gebäude- und Wohnungsbestand in Wustermark war zum einen der Zeitraum von 1919 bis 1948, zu dieser Zeit entstanden laut den Zensusergebnissen 33 % der Wohnungen, und zum anderen das Jahrzehnt nach der Wende (1991 bis 2000), in dem rund 35 % des Wohnungsbestandes entstand (vgl. Abbildung 12). Lediglich etwa 12 % der Wohnungen entstanden in den 1950er bis 1980er Jahren. Zum Vergleich, dieser Anteil lag im Durchschnitt von Brandenburg bei 35 % und im Landkreis Havelland bei 23 % (Zensus 2011).

Baualter

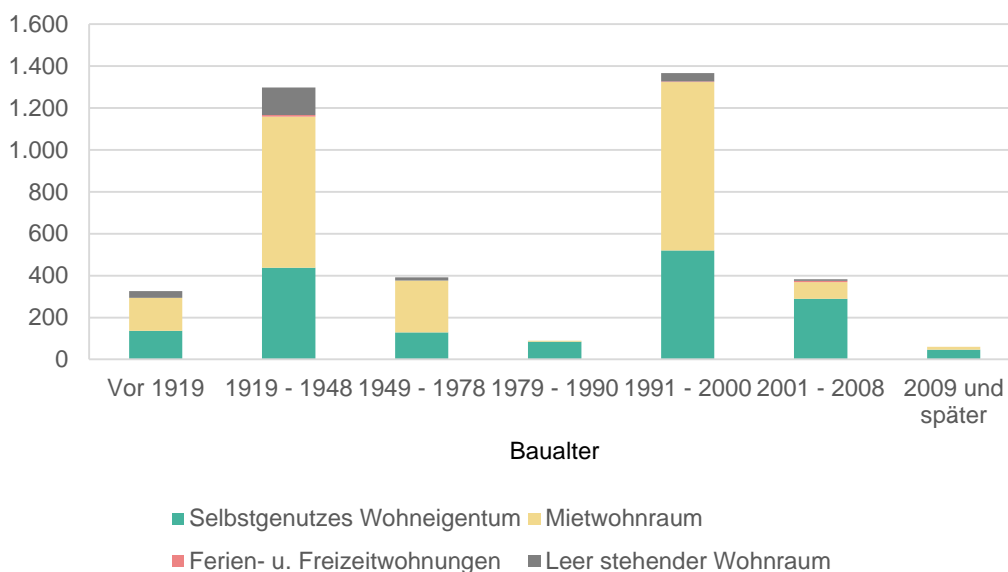


Abbildung 12: Baualtersstruktur nach Art der Wohnnutzung 2011
 Quelle: Zensus 2011

4.4. Entwicklungen am Wohnungsmarkt

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen niederschlägt.

Im Durchschnitt der letzten sieben Jahre wurden jährlich 60 Wohnungen in Wustermark fertiggestellt (vgl. Abbildung 13). Überdurchschnittlich viele Wohnungen wurden 2014 mit 83 Wohnungen, 2015 mit 107 Wohnungen und 2016 mit 85 Wohnungen fertiggestellt. Der Großteil der neu fertiggestellten Wohneinheiten befand sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, lediglich 2015 und 2017 wurden auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt.

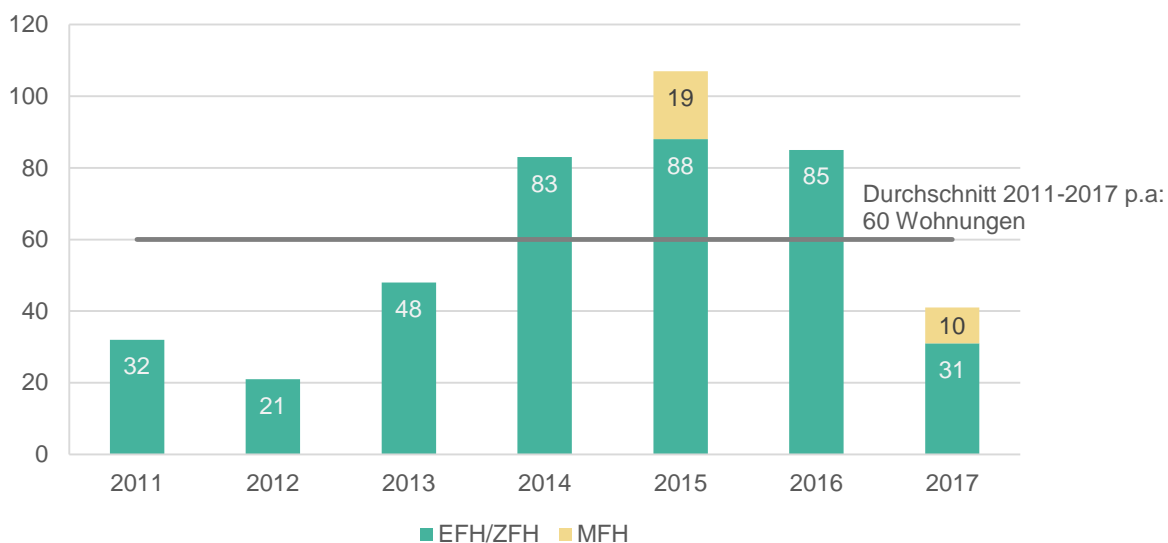


Abbildung 13: Anzahl der neu fertig gestellten Wohnungen (Errichtung neuer Gebäude)
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Einen Hinweis auf die zukünftige Entwicklung der Baufertigstellungen gibt die Anzahl der Baugenehmigungen. Im Durchschnitt der letzten sieben Jahre wurden Baugenehmigungen für 80 Wohneinheiten pro Jahr ausgestellt (vgl. Abbildung 14). In den letzten Jahren wurden vermehrt auch Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgestellt, im Jahr 2017 verteilten sich die Genehmigungen gleichmäßig auf die beiden Segmente.

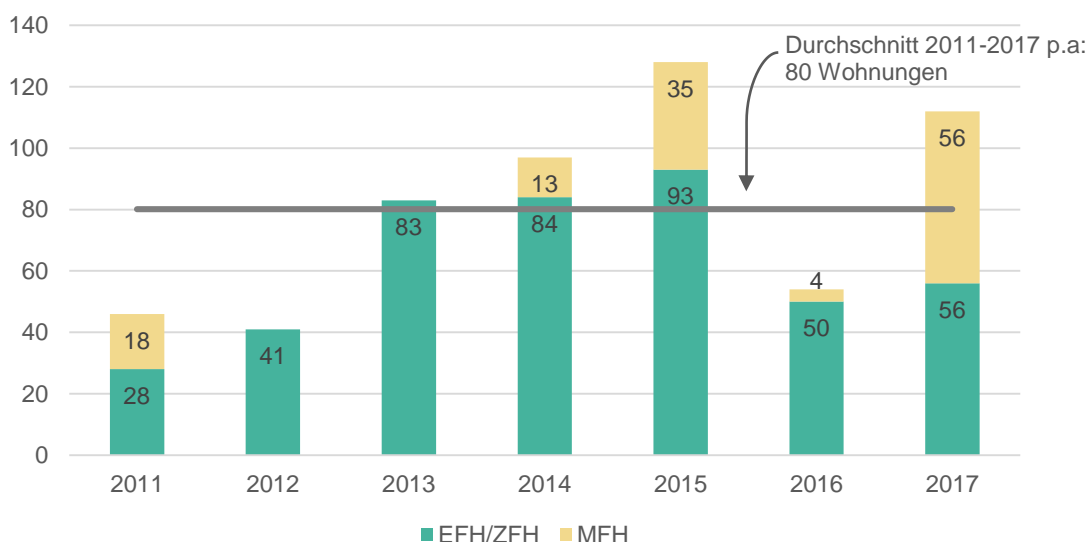


Abbildung 14: Anzahl der Wohnungen im Rahmen der Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Ein weiterer wesentlicher Indikator zur Charakterisierung der Situation auf dem Wohnungsmarkt sind die Angebotsmieten. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau in der Gemeinde Wustermark zu geben, hat GEWOS die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre auf Grundlage von Inseraten auf dem Portal ImmobilienScout24 ausgewertet. Zu beachten ist, dass diese Angebotsmieten nur einen Ausschnitt des Mietwohnraums auf dem Wustermarker Wohnungsmarkt abbilden, da manche Bestandshalter dieses Portal nur eingeschränkt nutzen. Die Kauf- und Mietpreise werden anhand des Median ausgewiesen. Bei der Analyse der Daten rückte das Teilssegment Bestand in den Fokus, da aufgrund geringen Fallzahlen für Neubauobjekte eine valide Auswertung nicht möglich war. Als Bestandsobjekte werden dabei alle Wohnungen und Häuser klassifiziert, die im jeweiligen Betrachtungsjahr vor mehr als drei Jahren fertiggestellt wurden. Generell ist davon auszugehen, dass das Preisniveau im Neubau über dem Niveau im Bestand liegt.

2018 lag die durchschnittliche Angebotsmiete in der Gemeinde Wustermark bei 7,80 EUR/m². Im Vergleich zu 2014 war damit ein Anstieg der Angebotsmieten um 26 % zu beobachten (vgl. Abbildung 15). Für eine bessere Einordnung dieses Mietniveaus wurden auch die Angebotsmieten von umliegenden Kommunen ausgewertet: 2018 lag das durchschnittliche Mietniveau in Wustermark unter jenem in Falkensee (8,92 EUR/m²), Dallgow-Döberitz (8,57 EUR/m²) und Brieselang (8,19 EUR/m²). In Ketzin (6,15 EUR/m²) und Nauen (7,30 EUR/m²) lag das durchschnittliche Mietniveau hingegen unterhalb des Niveaus von Wustermark.

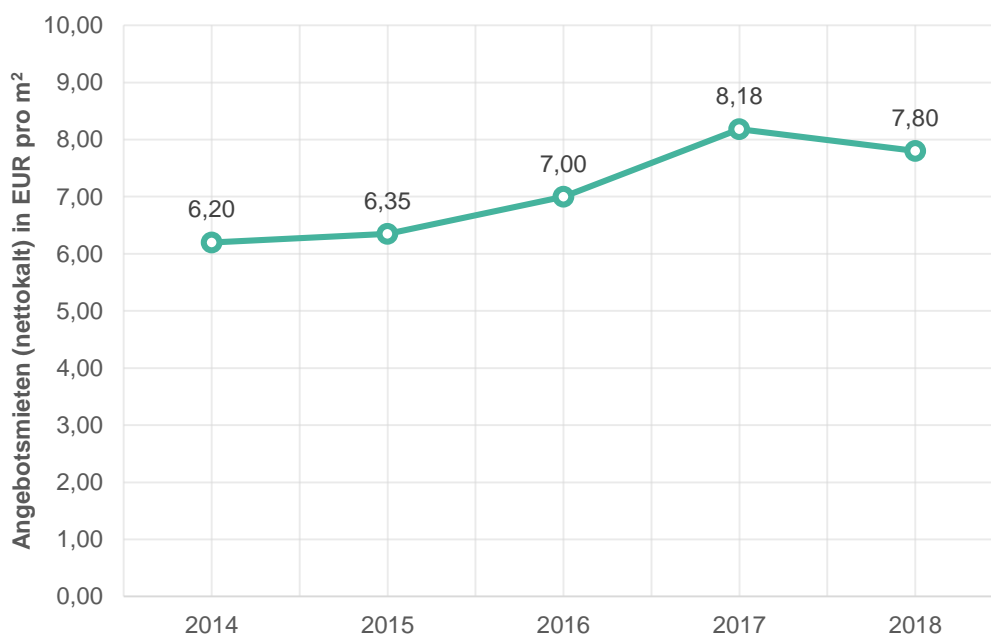


Abbildung 15: Entwicklung der Mietpreise (Median) für Wohnungen (Angebotspreise) in Wustermark (Bestandswohnungen)

Anmerkung: Bestandsobjekte = älter als drei Jahre, keine Auswertung für Neubauobjekte aufgrund geringer Fallzahlen

Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Zu berücksichtigen ist, dass das Preisniveau der Angebotsmieten in der Regel über dem der Bestandsmieten liegt und die meisten bestehenden Mieter einen niedrigeren Mietpreis zahlen. Diese Annahme wird bei einer Auswertung der Bestandsmietpreise differenziert nach Beginn des Mietverhältnisses auf Grundlage der Daten, die im Rahmen der Abfrage bei der Wohnungswirtschaft im 1. Halbjahr 2019 übermittelt wurden, bestätigt (vgl. Abbildung 16). So zahlten Mieter mit einem Mietverhältnis, das vor 2010 begonnen wurde, zum Zeitpunkt der Abfrage im Durchschnitt 5,24 EUR/m². Im Zeitverlauf zeigt sich parallel mit den steigenden Angebotsmieten eine deutliche Steigerung. Mieter mit einem Mietverhältnis seit 2018 zahlten zum Zeitpunkt der Abfrage im Durchschnitt 8,50 EUR/m² (Bestand und Neubau insgesamt).

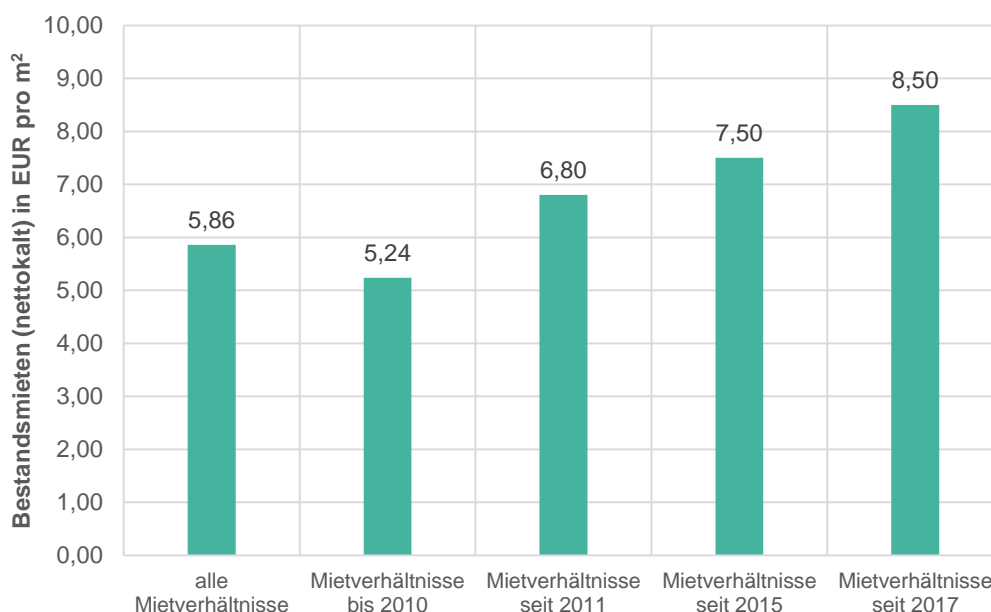


Abbildung 16: Bestandsmietpreise (Median) für Wohnungen (Bestand und Neubau insgesamt) in Wustermark differenziert nach Beginn des Mietverhältnisses

Quelle: GEWOS basierend auf der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft (1. Halbjahr 2019); n=783

Analog zur Analyse der Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren wurde eine Auswertung der Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen basierend auf Immobilieninseraten des Portals ImmobilienScout24 durchgeführt (vgl. Abbildung 17). Die Preisentwicklung bei Angebotspreisen für Eigentumswohnungen war im Zeitraum von 2014 bis 2018 dynamischer als im Mietwohnungssegment. Das Niveau der Angebotskaufpreise (Median) lag für Eigentumswohnungen für Bestandsobjekte 2018 bei 2.143 Euro/m², im Vergleich zu 2014 entspricht dies einer Steigerung um 77 %.

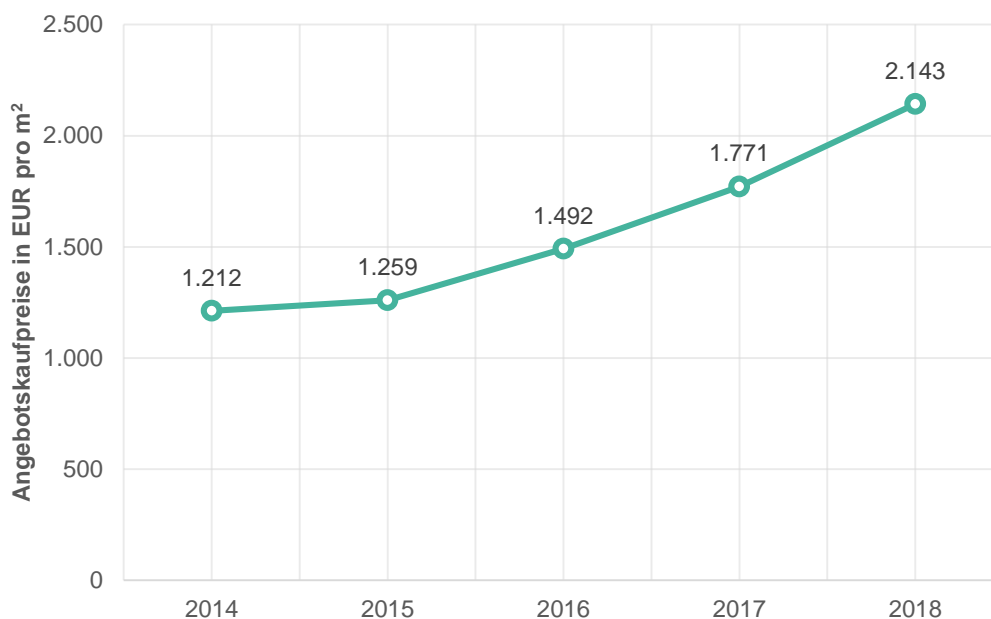


Abbildung 17: Entwicklung der Kaufpreise (Median) für Wohnungen (Angebotspreise) in Wustermark (Bestandsobjekte)

Anmerkung: Bestandsobjekte = älter als drei Jahre, keine Auswertung für Neubauobjekte aufgrund geringer Fallzahlen

Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Ähnlich stark fiel die Preissteigerung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser aus. 2018 lag das Niveau der Angebotskaufpreise (Median) für Bestandsobjekte bei 2.434 Euro/m². Im Vergleich zu 2014 entspricht dies einem Anstieg um 67 % (vgl. Abbildung 18).

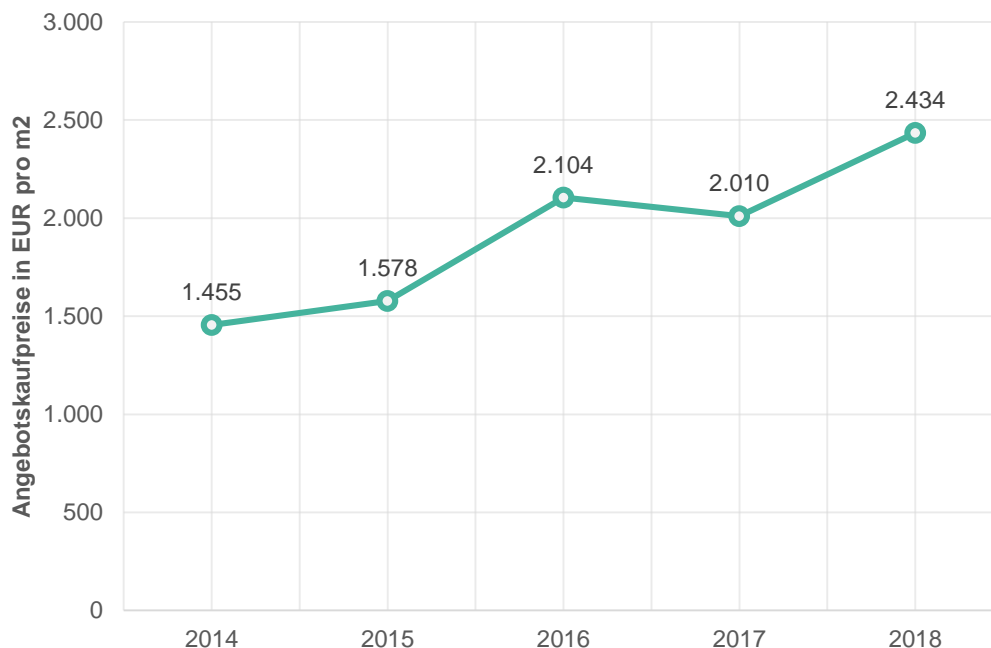


Abbildung 18: Entwicklung der Kaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser (Angebotspreise) in Wustermark (Bestandsobjekte)

Anmerkung: Bestandsobjekte = älter als drei Jahre, keine Auswertung für Neubauobjekte aufgrund geringer Fallzahlen

Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind geförderte Wohnungsbestände. Laut Auskunft der Investitionsbank des Landes Brandenburgs gab es Ende 2018 110 Wohnungen mit Belegungsbindungen in Wustermark. Bis Ende 2019 wird sich dieser Bestand auf 65 Wohnungen mit Belegungsbindungen weiter verringern. Im Zeitverlauf seit 1992 zeigt sich, dass aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsneubau der Bindungsauslauf nicht kompensiert werden konnte, sodass sich die Zahl der gebundenen Wohnungen in den letzten Jahren deutlich reduzierte (vgl. Abbildung 19). Ende 2019 wird es im Vergleich zu 2007, damals gab es 679 Wohnungen mit Belegungsbindungen, um 90 % weniger Wohnungen mit Belegungsbindungen in der Gemeinde geben.

Abschmelzen des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes

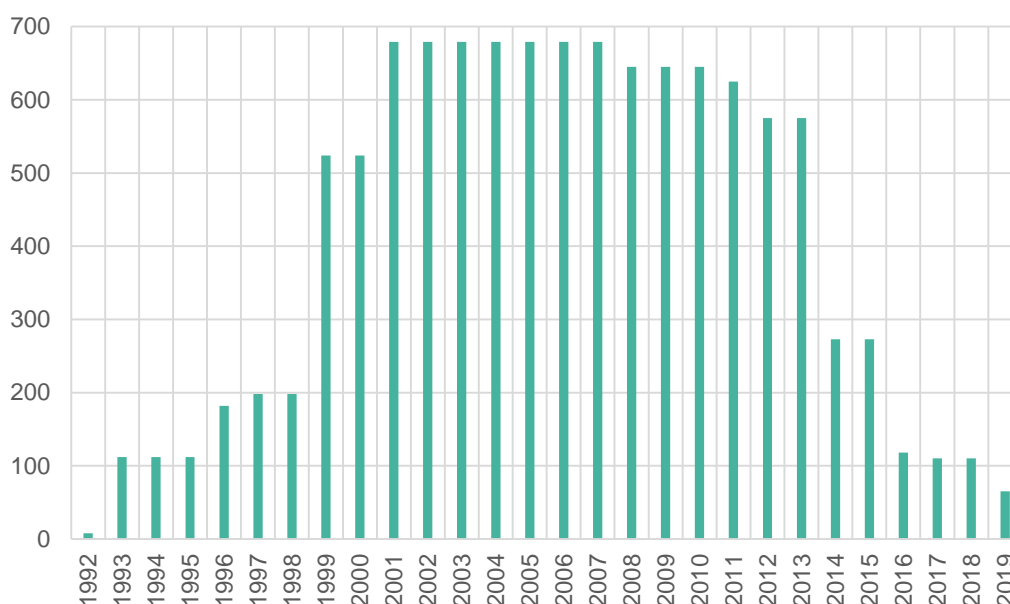


Abbildung 19: Zahl der Belegungsbindungen insgesamt (Förderkategorie MWB-Mod/Inst und MWB-Neubau) 1992 bis 2019 in Wustermark
 Quelle: ILB

Der Auslauf von gebundenem Wohnraum bedeutet nicht zwangsläufig, dass es zu deutlichen Mietpreissteigerungen in diesen Beständen kommt, allerdings wird die Versorgung für preissensible Nachfragenden in Wustermark schwieriger, denn gleichzeitig steigen auf dem freifinanzierten Markt die Preise und verringern das bezahlbare Angebot für diese Nachfragergruppe.

Entwicklungen am Wohnungsmarkt insgesamt sowie insbesondere Fragestellungen zu bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum sind eng mit der kommunalen Flächenpolitik verknüpft. Eine Analyse der Wohnungsneubaupotentiale in der Gemeinde Wustermark hat gezeigt, dass sich derzeit nur wenige Flächen in kommunaler Hand befinden (vgl. Karte im Anhang). Doch gerade wenn die Kommune Eigentümerin der Fläche ist, sind die Steuerungsmöglichkeiten am größten. So kann beispielsweise über den strategischen Zwischenerwerb von Flächen Impulse für eine bedarfsgerechte Entwicklung geschaffen werden

Flächenpolitik eng mit Entwicklungen am Wohnungsmarkt verknüpft

4.5. Soziale Wohnraumversorgung

Die Bereitstellung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Kommunen. Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, haben oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde im Rahmen der Erstellung der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie eine Vertiefungsanalyse zur sozialen Wohnraumversorgung durchgeführt und die Angebots- und Nachfrageseite des bezahlbaren Wohnungsmarktsegments analysiert.

Im Rahmen der Analyse wird der Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen das zur Verfügung stehende bezahlbare Wohnungsangebot gegenübergestellt. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wird deutlich, ob insgesamt bzw. in einzelnen Teilbereichen Versorgungsengpässe und somit entsprechende Handlungsbedarfe bestehen.

Bilanzierung von Angebot und Nachfrage in Wustermark

Zunächst muss jedoch der Begriff „bezahlbar“ abgegrenzt werden, da es hierfür keine feststehende Definition gibt. Darauf aufbauend wird in Form einer Modellrechnung die Ermittlung des bezahlbaren Angebots und der Nachfrage durchgeführt.

Abgrenzung „bezahlbarer“ Wohnraum

Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist es sinnvoll, auf bereits bestehende und akzeptierte Einkommensgrenzen zurückzugreifen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringem Einkommen die Einkommensgrenzen gemäß dem Wohnraumförderungsgesetz für das Land Brandenburg (BbgWoFG vom 05.06.2019)⁷ herangezogen. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, Förderanträge gegenüber der Förderstelle (ILB) begründen zu können. Die Wohnraumförderung hat zur Aufgabe, ausreichend Wohnraum für Haushalte zur Verfügung zu stellen, die aufgrund von geringem Einkommen Schwierigkeiten haben, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Im Rahmen der Wohnraumförderung werden Haushalte gefördert, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten. Die Obergrenze definiert sich dabei über die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen (vgl. Tabelle 2).

Definition Nachfrage nach Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung Brandenburgs (2019)

Auch bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die Wohnflächen- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Brandenburg herangezogen (vgl. Tabelle 2).

Definition Angebot nach Wohnflächen- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung

⁷ Das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz - BbgWoFG) vom 5. Juni 2019 ist am 01.10.2019 in Kraft getreten. Das Gesetz sieht eine Erhöhung der Einkommensgrenzen im Vergleich zu den zuvor geltenden Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) des Bundes vor. Die Höhe der Einkommensgrenzen soll zukünftig dynamisch alle vier Jahre an die Einkommensentwicklung in Brandenburg angepasst werden.

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze ^{*)}	Max. Wohnungsgröße	Miete pro m ² gemäß WFG	Mietobergrenze Fördermiete (Nettokaltmiete)
1	15.600 €	bis 50 m ²	5,50 €	275 €
2	22.000 €	bis 65 m ²	5,50 €	358 €
3	28.900 €	bis 80 m ²	5,50 €	440 €
4+ ^{**)}	39.250 €	über 80 m ²	5,50 €	523 €

Tabelle 2: Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Brandenburg

Anmerkungen: *) Einkommensgrenzen gemäß BbgWoFG vom 05.06.2019; **) Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Quelle: GEWOS basierend auf VV-WoFGWoBindG, MietwohnungsbauförderungsR, BbgWoFG vom 05.06.2019, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (2019)

Auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen erfolgt die Ermittlung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem finanziell eng begrenzten Handlungsspielraum eher eine untergeordnete Rolle spielt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart und die nachfolgende Betrachtung konzentriert sich ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Betrachtung des Mietwohnungssegments

Die Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung wird mithilfe eines Quantifizierungsmodells durchgeführt. Das bedeutet, dass es sich um eine Modellrechnung handelt, der verschiedene Annahmen zugrunde gelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein ausgeglichener Markt angestrebt wird, in dem jeder Nachfrager eine adäquate Wohnung finden sollte. Weiterhin ist das Modell so strukturiert, dass kleine Haushalte auch kleine Wohnungen nachfragen und große Haushalte in großen Wohnungen leben (entsprechend der angeführten Wohnungsgrößenklassen).

Modellrechnung

Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Die Zielgruppe für bezahlbaren Wohnraum setzt sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher Teilgruppen zusammen. Zu den Nachfragern zählen aktuell wie auch perspektivisch neben den Transferleistungsempfängern Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Weiterhin treten auch Familien mit vielen Kindern, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Studierende, Auszubildende und Berufseinsteiger, Menschen mit Migrationshintergrund, Flüchtlinge sowie verschuldete Haushalte als Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen auf.

Zielgruppe bezahlbarer Wohnraum

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf bezahlbaren Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur im Jahr 2018 in der Gemeinde Wustermark zugrunde gelegt. Zur Abbildung der Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Brandenburg zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen (Mikrozensus 2017) zugrunde gelegt

Ermittlung der preissensiblen Haushalte

und basierend auf Auswertungen der Bertelsmann Stiftung gemäß den lokalen Verhältnissen in Wustermark gewichtet.⁸ Da für die Berechnung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nur der Mieteranteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung Brandenburgs⁹ berechnet.

In einem letzten Schritt erfolgt dann die Ableitung der Nachfrage innerhalb eines Jahres. Das bedeutet, es wurde überprüft, wie viele der Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen innerhalb eines Jahres tatsächlich eine neue Wohnung suchen, da nur diese Haushalte nachfragerrelevant sind und andere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen aktuell mit angemessenem Wohnraum versorgt sind oder eine höhere Wohnkostenbelastung zugunsten einer teureren Wohnung in Kauf nehmen. Hierfür wurde eine haushaltsgrößenspezifische Fluktuationsquote, basierend auf der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft, zugrunde gelegt.

Jährliche Nachfrage

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze ^{*)}	Haushalte insgesamt	Mieterhaushalte in Einkommensgrenze	Anteil der preissensiblen Nachfrager	Fluktuationsquote	jährliche Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen
1	15.600 €	1.320	570	43%	12%	70
2	22.000 €	1.600	260	17%	9%	20
3	28.900 €	830	110	13%	9%	10
4+ ^{**)}	39.250 € +	580	130	22%	4%	10
Insgesamt		4.330	1.070	25%	9%	110

Tabelle 3: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum innerhalb eines Jahres in der Gemeinde Wustermark
Anmerkung: *) Einkommensgrenzen gemäß BbgWoFG vom 05.06.2019; **) Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte; Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten
Quelle: GEWOS

Bei der Berechnung auf Basis der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Brandenburgs besteht im Jahr 2018 ein theoretischer Bedarf an rund 110 bezahlbaren Wohnungen in der Gemeinde Wustermark (vgl. Tabelle 3). Betrachtet man diese differenziert nach Haushaltsgröße, zeigt sich, dass der Großteil der Nachfrage auf die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte (90 Haushalte) entfällt.

Rund 110 preissensible Nachfrager

⁸ Anteil der Haushalte mit niedrigem, mittlerem und hohem Einkommen in Wustermark im Vergleich zum Land Brandenburg gemäß Berechnungen der Bertelsmann Stiftung (2016) basierend auf Nexiga GmbH, ZEFIR (Bertelsmann Stiftung Wegweiser Kommune)

⁹ Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz - BbgWoFG) vom 5. Juni 2019

Insgesamt fallen rund 25 % der Mieterhaushalte in Wustermark unter die Einkommensgrenzen. Das bedeutet, dass beinahe ein Viertel der Haushalte in der Gemeinde Wustermark ein Anrecht auf eine geförderte Wohnung hätte. Differenziert nach Haushaltsgröße ist der Anteil bei den Einpersonenhaushalten am höchsten. Rund 43 % aller Einpersonenhaushalte hatten ein Einkommen innerhalb der festgelegten Grenzen der Wohnraumförderung Brandenburgs¹⁰.

25 % der Miethaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Angebot für preisgünstigen Wohnraum

Über den geförderten Wohnungsbestand hinaus gibt es auch freifinanzierten Wohnraum mit moderaten Mietpreisen, der für Niedrigeinkommensbeziehern und Transferleistungsempfängern bezahlbar wäre. Ob eine Wohnung bezahlbar im Sinne der angeführten Definition ist, bemisst sich an der Wohnungsgröße und der dementsprechenden Mietobergrenze. Um den preisgünstigen Mietwohnungsbestand abzugrenzen, wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen auf Basis von Daten der amtlichen Statistik ermittelt. Für die Ermittlung der Anzahl der *preisgünstigen* Mietwohnungen wurden zwei Datenquellen verwendet. Zum einen wurde für Wustermark eine Analyse der Wohnungsangebote auf ImmobilienScout24 durchgeführt und zum anderen wurde das Mietwohnungsangebot durch die Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft mit Stand 1. Quartal 2019 ergänzt. Die Ergebnisse wurden abschließend anhand der Informationen zum Wohnungsbestand 2017, der Haushaltsstruktur und der Einkommensverteilung sowie der Eigentumsstruktur (private Vermieter, kommunales Wohnungsunternehmen) gemäß Zensus 2011 gewichtet.

Ermittlung des Angebotes

Das Wohnungsangebot wurde nach Größenklasse und Mietobergrenze differenziert, sodass der Anteil an bezahlbaren Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Analog zur Berechnung der jährlichen Nachfrage wird auch das jährliche Angebot in den einzelnen Größenklassen auf Basis der Fluktuationsquote berechnet.

Insgesamt befinden sich rund 1.040 Wohnungen, das entspricht beinahe der Hälfte aller Mietwohnungen in Wustermark, im preisgünstigen Segment im Sinne der sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburgs. Jährlich werden rund 90 Mietwohnungen im preisgünstigen Segment angeboten (vgl. Tabelle 4). Die nachfolgende Tabelle zeigt das Angebot differenziert nach den einzelnen Wohnungsgrößenklassen. Etwa 44 % der preisgünstigen Wohnungen sind kleine Wohnungen bis 50 m², 22 % sind Wohnungen zwischen 50 m² und 65 m² bzw. Wohnungen zwischen 65 m² und 80 m², große Wohnungen über 80 m² machten rund 10 % der preisgünstigen Wohnungen aus.

Rund 90 preisgünstige Wohnungen werden jährlich angeboten

¹⁰ Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz - BbgWoFG) vom 5. Juni 2019

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Mietobergrenze	Mietwohnungsbestand	Mietwohnungsbestand in Größenklasse und Mietobergrenze	Fluktuationsquote	jährliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen
1	Bis 50 m ²	275 €	530	290	12%	40
2	50 bis 65 m ²	358 €	560	270	9%	20
3	65 bis 80 m ²	440 €	480	240	9%	20
4+*)	über 80 m ²	523 €	650	240	4%	10
Insgesamt			2.220	1.040	9%	90

Tabelle 4: Angebot an preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres

Anmerkung: *) Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte; Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten

Quelle: GEWOS

Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung

Unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Brandenburgs ergibt sich auf Basis dieser Modellrechnung ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen in der Größenklasse bis 50 m² (vgl. Tabelle 5). Den rund 70 Einpersonenhaushalten, die jährlich eine preisgünstige Wohnung nachfragen, stehen lediglich rund 40 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen bis 50 m² besteht somit eine negative Bilanz von 30 Wohneinheiten.

Nachfrageüberhang bei kleinen preisgünstigen Wohnungen

Im Gegensatz zu den kleinen Wohnungen wäre bei optimaler Verteilung der einzelnen Haushaltsgrößen ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen für Zwei- und Dreipersonenhaushalte vorhanden (vgl. Tabelle 5). Allerdings ist hier zu beachten, dass kleinere Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt für diese Zielgruppe als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für „preissensible“ Haushalte häufig nicht verfügbar sind.

Konkurrenzsituation

Bei den preisgünstigen Wohnungen für Vier- und Mehrpersonenhaushalten ergibt sich aufgrund der geringen Fluktuationsquote wenig Nachfrage. Allerdings werden für diese Haushaltsgröße gemäß den analysierten Datensätzen auch kaum preisgünstige Wohnungen angeboten (vgl. Tabelle 5).

Geringes Angebot von großen preisgünstigen Wohnungen

Haus- halts- größe	Einkommens- grenze*)	Wohnungs- größe	Mietober- grenze	Ange- bot	Nach- frage	Bilanz
1	15.600 €	bis 50 m ²	275 €	40	70	-30
2	22.000 €	bis 65 m ²	358 €	20	20	0
3	28.900 €	bis 80 m ²	440 €	20	10	10
4+**)	39.250 € +	über 80 m ²	523 €	10	10	0

Tabelle 5: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung in der Gemeinde Wustermark

Anmerkung: *) Einkommensgrenzen gemäß BbgWoFG vom 05.06.2019; **) Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte; Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten

Quelle: GEWOS

Einordnung der Ergebnisse

Auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz konnte für die Gemeinde Wustermark bei kleinen Wohnungen bis 50 m² ein rechnerischer Fehlbedarf in Höhe von 30 Wohnungen festgestellt werden. Die betroffenen Haushalte müssen aufgrund des Angebotsdefizits auf teurere Wohnung ausweichen.

Kleinere preisgünstige Wohnungen fehlen

Demgegenüber besteht – unter der Voraussetzung einer optimalen Verteilung – ein ausreichend großes Angebot an mittelgroßen und großen Wohnungen für Haushalte mit zwei und mehr Personen. Wie bereits eingangs erwähnt, handelt es sich bei der Bilanzierung um eine Modellrechnung. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Vor diesem Hintergrund können sich trotz eines rechnerisch ausreichenden Angebots auch in diesem Segment Versorgungsprobleme ergeben.

Fehlbelegungen erhöhen tatsächlichen Bedarf

Ein zu geringes Angebot an preisgünstigen Wohnungen führt in der Konsequenz dazu, dass auf eine teurere Wohnung ausgewichen werden muss oder der Wohnsitz in preisgünstige Wohnlagen verlagert wird. Alternativ steigt entsprechend die Wohnkostenbelastung der betroffenen Haushalte an. Ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegen, kann höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Allerdings gilt: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer sind auch die finanziellen Spielräume und desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

Höhere Wohnkostenbelastung als Folge

4.6. Wohnfolgeeinrichtungen

Mit einer wachsenden Bevölkerung und der Entwicklung neuer Wohnstandorte gehen neben den notwendigen Erschließungsmaßnahmen auch wachsende Bedarfe an Schulen, Kitas, anderen Bildungsangeboten sowie Sport-, Spiel- und Grünanlagen etc. einher. Der bedarfsgerechte Erhalt und ein zielgruppenorientierter Ausbau der sozialen Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen sind für die Attraktivität

der Gemeinde Wustermark als Wohnstandort maßgeblich. Neben der Wohnraumversorgung muss daher der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen laufend geprüft und weiterentwickelt werden.

Bildung und Betreuungseinrichtungen

Für Familien mit Kindern ist ein guter Ausbau der Infrastruktur im Bereich der Bildung und Betreuungseinrichtungen ein wichtiger Standortfaktor bei der Wohnortwahl.

In Wustermark wurden im Jahr 2018 folgende Angebote der Kindertagesbetreuung vorgehalten:

- 4 kommunale Kindertagesstätten mit 660 Betreuungsplätzen (inkl. Hort),
- 1 Kindertagesstätte der Evangelischen Freikirche mit 54 Betreuungsplätzen und
- 8 Tagespflegestellen, in denen bis zu 40 Kinder unter 3 Jahren betreut werden können

Mit Schuljahr 2018/19 gab es in der Gemeinde folgende schulische Einrichtungen:

- die Grundschule Otto Lilienthal im Ortsteil Wustermark mit 493 Schülern,
- die Oberschule Heinz Sielmann im Ortsteil Elstal mit 313 Schülern sowie
- die Theologische Hochschule Elstal

Eine detaillierte Bedarfsanalyse und -prognose für (vor-)schulische Kinderbetreuungseinrichtungen findet sich im Kapitel 6 dieses Berichts.

Sport, Kultur und Freizeit

Die Angebote in den Bereichen Sport, Kultur und Freizeit in der Gemeinde sind vielfältig, die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über verschiedenen Vereine in der Gemeinde Wustermark, die mit Stand August 2019 auf der Gemeinde Homepage vermerkt waren.

	OT Buchow-Karpzow	OT Elstal	OT Hoppenrade	OT Priort	OT Wustermark
Angelervereine	Angelerverein "Humboldt"	Angelerverein "Elstaler Anglerfreunde" e.V. im DAV Angelerverein "Petrijünger Elstal e.V." im DAV		Angelerverein Priort e.V.	Angelerverein "Petri Heil" Wustermark e.V.
Feuerweh-vereine		Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr Elstal e.V.	Hoppenrader Feuerwehrverein e.V.	Förderverein Freiwillige Feuerwehr Priort e.V.	Förderverein Freiwillige Feuerwehr Wustermark e.V.
Geschichtsvereine		Historia Elstal e.V.		Heimatverein MEMORIA Priort e.V.	
Kirchenvereine				Kirchbau- und Kulturförderverein Priort e.V.	Evangelische Kirchengemeinde - Pfarrsprengel Wustermark Kirchbau- und Förderverein Buchow-Karpzow e.V. Kirchbau- und Förderverein Wustermark e.V.
Kultur- und Naturvereine		Naturschutz-Förderverein "Döberitzer Heide" e.V.		Internationaler Hundezucht Verein e.V.	Verein für Kultur und Brauchtum e.V. Wustermark

Soziale Vereine	Gemeinsam für Buchow-Karpzow e. V.			AWO Ortsverein Priort/Buchow-Karpzow e.V.	Förderverein der Freunde der Grundschule Wustermark e.V. Deutsches Rotes Kreuz Ortsverein Wustermark
Sportvereine	Reit- und Fahrverein Buchow-Karpzow e.V.	ESV "Lok Elstal" e.V. Tischtennisverein - TTV Elstal		Caballos Majestics - Verein zur Förderung der spanischen Reitkunst - Havelland - e.V.	Sportverein Wustermark e.V.

Tabelle 6: Vereine in der Gemeinde Wustermark (Stand August 2019)

Quelle: Gemeinde Wustermark

Kommunale Räumlichkeiten für Zusammenkünfte, Sitzungen und zur Entfaltung des Vereinslebens gibt es in den Bürgerbegegnungsstätten in Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wustermark und Wernitz. Für Jugendliche gibt es Jugendclubs im Ortsteil Elstal sowie im Ortsteil Wustermark.

In allen fünf Ortsteilen findet man Spielplätze vor. Die Spielplatzanlagen sind überwiegend auf die Zielgruppe der Kleinkinder und Kinder bis zu 12 Jahren ausgerichtet. Daneben gibt es zwei Basketballplätze, im Ortsteil Elstal gibt es zudem eine Skateranlage. In den Ortsteilen Elstal, Wustermark und Priort wurden weiterhin Mehrgenerationenspielgeräte aufgestellt.

Gesundheit und ärztliche Versorgung

In der Gemeinde Wustermark sind derzeit drei Allgemeinmediziner ansässig, wovon sich eine Praxis im Ortsteil Wustermark und zwei Praxen in Elstal befinden. Laut der Kassenärztlichen Vereinigung Brandenburg KVBB lag der Versorgungsgrad mit Allgemeinmedizinern zum 31.12.2018 im Mittelbereich Falkensee bei 106,2 Prozent und zeichnet sich durch eine sehr gute Versorgungssituation aus.¹¹ Neben den Allgemeinmediziner gibt es in Wustermark noch einen Zahnarzt, in der Gemeinschaftspraxis DM Undine Schultz & Dr. med. Harald Schultz praktiziert auch eine Kinderärztin. Weitere Fachärzte sind nicht vorhanden.

¹¹ KVBB online unter https://www.kvbb.de/fileadmin/kvbb/dam/praxis/zulassung2/bedarfsplanung/planungsblaetter/ib_hausaerzte_h2-2018.pdf [02.08.2019].

Darüber hinaus gibt es einen ambulanten Pflegedienst, der in der Gemeinde ansässig ist, und es existieren die Tagespflege "Zum Kranichtreff" sowie die Sozialstation Wustermark. In Elstal befindet sich zudem die betreute Wohneinrichtung Immanuel Servicewohnen. Apotheken findet man im Ortsteil Wustermark sowie im Ortsteil Elstal vor.

4.7. Verkehr, Breitband und Klimaschutz

Alle Ortsteile der Gemeinde Wustermark liegen wenige Kilometer voneinander entfernt und können in kurzer Zeit mit dem Auto gut erreicht werden. Alternativ verkehren mehrere Buslinien innerhalb der Gemeindegrenzen und verbinden Wustermark mit den angrenzenden Kommunen.

Wustermark ist optimal an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die überörtliche Anbindung mit dem Auto erfolgt über die Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring) über die Anschlussstelle 26-Berlin-Spandau. Über die Bundesstraße B 5 ist die Gemeinde Wustermark über die Anschlussstelle Wustermark/Nauen zu erreichen, sowie über die angrenzenden Landstraßen L 202, L 204 und L 863. Die Gemeinde profitiert dadurch einerseits von einer guten Vernetzung, muss andererseits jedoch neben dem Quell- und Zielverkehr auch ein hohes Maß an Transitverkehr aushalten.

Im Schienennetz liegt die Gemeinde Wustermark mit zwei Haltebahnhöfe (Wustermark und Elstal) am Regionalverkehrs-Korridor Berlin-Rathenow mit den Linien RE 4 und RB 13 sowie mit dem Bahnhof Priort am Berliner Außenring (RB 21 Potsdam-Golm-Wustermark) (vgl. Abbildung 20).



Abbildung 20: Liniennetz des Bahn-Regionalverkehrs Brandenburg und Berlin (2019)
 Quelle: VBB

Gemäß aktuellem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur besteht in der Gemeinde Wustermark eine divergente Versorgungssituation mit Breitbandverfügbarkeit (vgl. Abbildung 21). Einzelne Teilräume in den Ortsteilen Wustermark und Elstal sind gut versorgt: Mehr als 95 % der Haushalte verfügen über Datenraten von 50Mbit/s¹². In Wernitz, Buchow-Karpzow, sowie in Teilräume in Wustermark und in Priort besteht hingegen eine deutliche Unterversorgung: Weniger als 75 % der Haushalte verfügten über Datenraten von 50Mbit/s.

Breitband

¹² In der digitalen Agenda 2014-2017 hatte sich die Bundesregierung das Ziel gesetzt, dass bis Ende 2018 eine flächendeckende Breitbandinfrastruktur mit einer Downloadgeschwindigkeit von mindestens 50 Mbit/s entsteht.

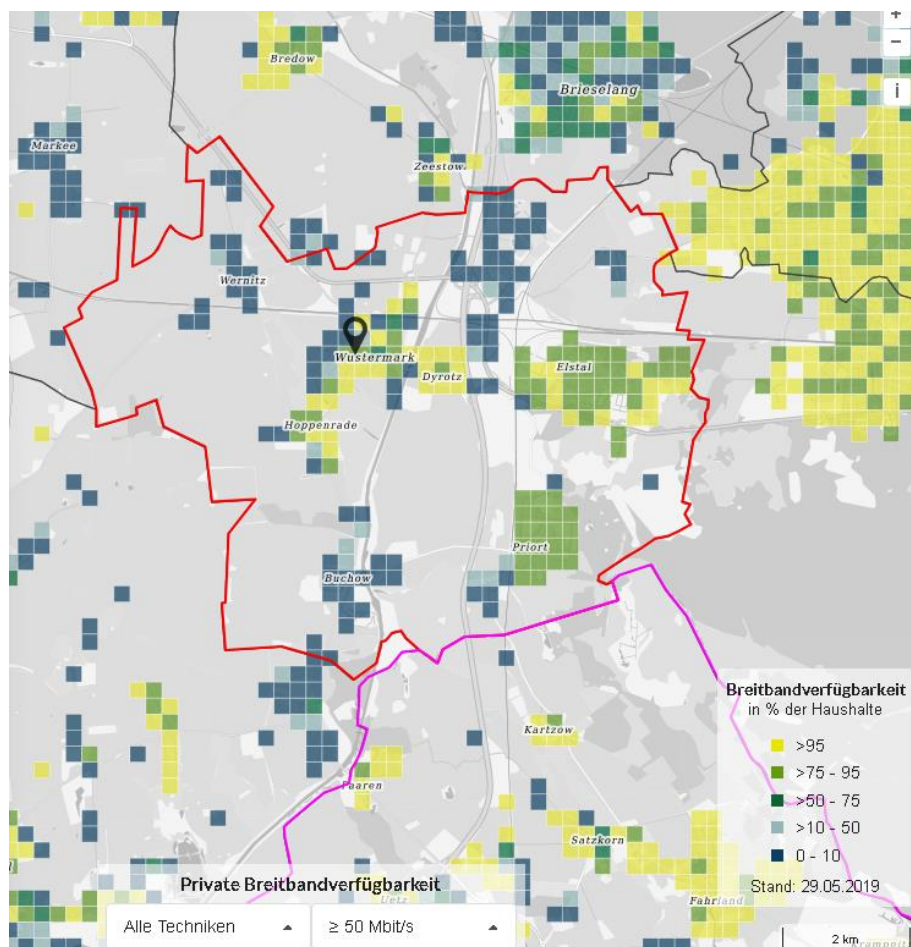


Abbildung 21: Breitbandverfügbarkeit ≥ 50 Mbit/s
 Quelle: Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur

Angesichts der globalen Debatten zum Thema Klimaschutz, wurde durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) die Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes für Wustermark gefördert. Die Erarbeitung des „KSI – Klimaschutzkonzept Wustermark“ erfolgte in dem Zeitraum Herbst 2013 bis zum Herbst 2014. Das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Wustermark stellt den kommunalen Handlungsleitfaden beim Klimaschutz dar. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und CO₂-Bilanzierung wurde darin ein Maßnahmenkatalog abgeleitet, der möglichst in einem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren umgesetzt werden soll.

Klimaschutzkonzept

5. Wohnungsmarktprognose

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Wustermark zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2035 erstellt. Die Nachfrageseite wird auf Grundlage einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgebildet.

Um die Prognose fokussiert auf die Wohnungsnachfrage auszurichten, wurde für die Erfassung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung neben den Einwohnern mit Hauptwohnsitz zusätzlich auch die Nebenwohnsitzbevölkerung einbezogen. Heimbewohner, von denen nur eine Nachfrage nach Sonderwohnformen ausgeht und die daher nicht als Nachfrager auf dem freien Wohnungsmarkt auftreten, wurden hingegen nicht berücksichtigt. Durch diese Methodik wird gewährleistet, dass all die Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich Wohnraum in Wustermark nachfragen.

Einwohner mit Hauptwohnsitz
+ Einwohner mit Nebenwohnsitz
- Wohnheimbevölkerung

= wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

5.1. Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognosen dienen dazu, zukünftige Entwicklungstendenzen zu erkennen und auf dieser Basis politische sowie planerische Maßnahmen abzuleiten. Zu verdeutlichen ist, dass Prognosen keine Vorhersagen der Zukunft, sondern „Wenn-Dann-Betrachtungen“ sind, die aufzeigen, mit welchen künftigen Entwicklungen unter den getroffenen Annahmen gerechnet werden kann.

Für die Prognoserechnung ist es notwendig, Annahmen zur Entwicklung der Geburten, Sterbefälle sowie zu den Wanderungen zu treffen. Basis für die getroffenen Annahmen sind zum einen die Entwicklungen in der Vergangenheit und zum anderen Abschätzungen darüber, ob und inwiefern zukünftige Entwicklungen von den vergangenen Trends abweichen könnten.

Für Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten („Geburtenverhalten“) abgeschätzt werden. Für die Simulation der Geburtenentwicklung wurden gebietspezifische Fertilitätsraten angewendet. Auf Basis der Anzahl der Geburten im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2018 und der aktuellen Bevölkerungsstruktur wurde eine zusammengefasste Geburtenziffer (durchschnittliche Kinderzahl je Frau) für die Gemeinde Wustermark berechnet. Diese lokal spezifische Geburtenziffer wurde im Prognoseverlauf konstant gehalten.

Konstante Geburtenziffer über Prognosezeitraum

Die im Prognosemodell verwendeten alters- und geschlechtsspezifischen Sterberaten basieren auf der aktuellen Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes für Ostdeutschland.

Alters- und geschlechtsspezifischen Sterberaten

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die vorliegende Bevölkerungsprognose basiert hinsichtlich der zukünftigen Struktur der Wanderungsbewegungen (Alter und Geschlecht) auf einem Stützzeitraum, der sich auf die Wanderungsdaten der Jahre 2011 bis 2018, bereinigt um die Jahre 2015 und 2016, bezieht. Das bedeutet, dass die Sondereffekte der Zuwanderung von Schutzsuchenden nach Deutschland in den Jahren 2015 und 2016 nicht berücksichtigt werden und diese Sondersituation somit nicht in die Zukunft fortgeschrieben wird. Hinsichtlich des Volumens der Zuzüge wurden die zukünftige Wohnbautätigkeit sowie das Wohnbaupotenzial in Wustermark und die dadurch zu erwartenden Auswirkungen auf die Zuwanderung berücksichtigt. Für die Jahre 2019 bis 2030 liegen auf Basis der Planungen der Gemeinde Wustermark Annahmen hinsichtlich der Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten und Bezugszeiträume (differenziert nach den Zeiträumen 2019-2020, 2021-2025, 2026-2030) vor:

Wanderungsverhalten

- 2019-2020: 343 WE insgesamt \approx Ø 172 WE jährlich
- 2021-2025: 1.305 WE insgesamt \approx Ø 261 WE jährlich
- 2026-2030: 8.341 WE insgesamt \approx Ø 166 WE jährlich

Vor dem Hintergrund, dass die Zuwanderungszahlen des Stützzeitraums bereits zuwandernde Haushalte, die Neubauwohnungen bezogen haben umfassen, wurden das durchschnittliche jährliche Fertigstellungsniveau mit der durchschnittlichen Anzahl der Wohnbaufertigstellungen im Stützzeitraum in Bezug gesetzt. Auf Grundlage dessen wurde das Zuzugspotenzial jeweils differenziert nach den drei genannten Zeitabschnitten modelliert. Der mögliche Umfang der zu erwartenden Neubaubevölkerung hängt allerdings nicht nur von dem Volumen der Bautätigkeit, sondern auch von den jeweils geplanten Wohnformen, ab. Um mögliche unterschiedliche Entwicklungen und somit alternative Ergebnisverläufe darstellen zu können, wurden zwei Prognosevarianten erstellt. In der Variante 1 wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Wohnung in Mehrfamilienhäusern bzw. 2,8 Personen je Wohneinheit in Ein- und Zweifamilienhausgebieten angenommen.¹³ In der Variante 2 wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Wohneinheit, das entspricht der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Wustermark 2018, angenommen. Vor dem Hintergrund der Reduzierung der Wohnbaupotenzialflächen wurde für den Zeitraum 2031 bis 2035 eine verringerte Bautätigkeit im Vergleich zum Stützzeitraum angenommen, wodurch nach 2030 von einem geringeren Zuzugspotenzial auszugehen ist.

2 Prognosevarianten

Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose für Wustermark ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Es wird deutlich, dass die Bevölkerungszahl unter den getroffenen Annahmen bis zum Jahr 2035 sehr stark ansteigen wird. Bis 2030 ist gemäß Prognose 1 mit einem Anstieg von +34 % auf rund 12.860 Personen zu

Deutlicher Anstieg der Bevölkerungszahl ist zu erwarten

¹³ Diese durchschnittlichen Haushaltsgrößen je Segment wurden aus den Zensusergebnissen 2011 abgeleitet.

rechnen, die Ergebnisse der Prognose 2 gehen von einem Wachstum von +40 % auf rund 13.380 Personen aus. In den darauffolgenden Jahren bis 2035 ist – vor dem Hintergrund der reduzierten Wohnbaupotenziale und dem damit verbundenen abgeschwächten Zuzug nach Wustermark sowie der Altersstruktur – davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl zu 2030 leicht abnimmt.

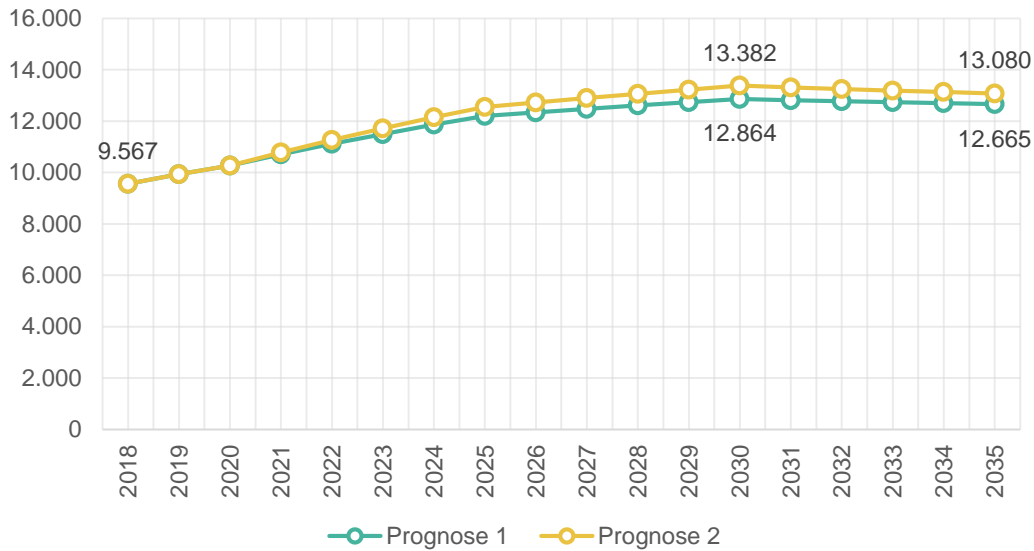


Abbildung 22: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose bis 2035
 Quelle: GEWOS; Datengrundlage: Einwohnermelderegister der Gemeinde

5.2. Haushaltsprognose

Da nicht die Einwohner, sondern die Haushalte die relevante Größe der Nachfrage sind, werden im Folgenden die derzeitige Haushaltsstruktur und die zukünftig zu erwartende Haushaltsentwicklung für die Gemeinde Wustermark dargestellt.

Haushalte als relevante Kenngröße

Die Basis der Haushaltsprognose bildet die zuvor ermittelte Bevölkerungsprognose. Die Bildung der Haushalte erfolgt mithilfe von Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es erfolgt eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten, die beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts „Vorstand“ eines Haushalts einer bestimmten Struktur ist. Damit wird sichergestellt, dass eine an die lokale Bevölkerungsstruktur angepasste Haushaltsstruktur abgebildet wird.

Bildung von Haushalten

Das Ergebnis der zukünftigen Haushaltsentwicklung für die zwei Varianten bis zum Jahr 2035 ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. In der Prognose 1 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Wustermark von rund 4.340 bis 2035 um 41 % auf rund 6.110 ansteigen. Laut der oberen Variante ist ein Anstieg der Haushaltsanzahl um 46 % auf 6.340 wohnungsmarktrelevante Haushalte zu erwarten. Parallel zur Bevölkerungsentwicklung nimmt auch die der Haushaltszahl nach 2030 unter den getroffenen Annahmen etwas ab.

Sehr positive Entwicklung der Anzahl der Haushalte

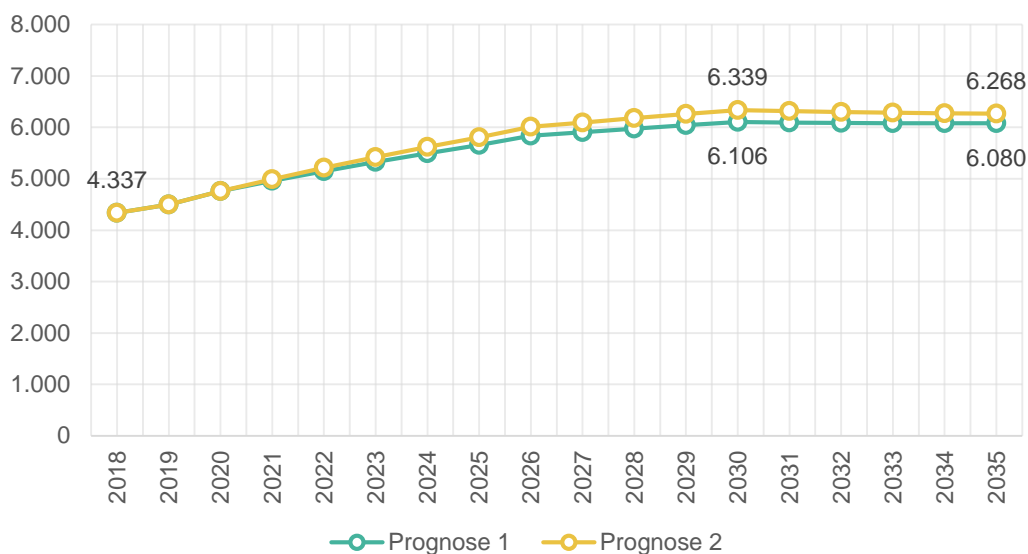


Abbildung 23: Ergebnisse der Haushaltsprognose bis 2035
 Quelle: GEWOS

Die Analyse der Haushaltsstruktur zeigt, dass die Zahl an allen Haushalten bis zum Jahr 2035 – unabhängig von der Variante – im Vergleich zu 2018 ansteigen werden (vgl. Tabelle 7). Der größte prozentuale Anstieg wird für Einpersonenhaushalte prognostiziert (+ 60 % in Prognose 1 bzw. + 64% in Prognose 2). *Haushaltsstruktur*

	2018	2025	Δ zu 2018	2030	Δ zu 2018	2035	Δ zu 2018
Prognose 1							
1-PHH	1.322	1.847	+40%	2.095	+58%	2.112	+60%
2-PHH	1.599	2.047	+28%	2.236	+40%	2.281	+43%
3-PHH	837	1.019	+22%	1.038	+24%	994	+19%
4+PHH	578	744	+29%	738	+28%	693	+20%
Prognose 2							
1-PHH	1.322	1.894	+43%	2.170	+64%	2.170	+64%
2-PHH	1.599	2.092	+31%	2.308	+44%	2.345	+47%
3-PHH	837	1.052	+26%	1.086	+30%	1.031	+23%
4+PHH	578	769	+33%	774	+34%	721	+25%

Tabelle 7: Veränderung der Haushaltsstruktur Prognosezeitraum
 Quelle: GEWOS

5.3. Zielgruppenspezifische Nachfrage

Auf Basis der zukünftigen Haushaltsentwicklung lassen sich auch Aussagen zur Entwicklung von Zielgruppen ableiten, die als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten und an deren Bedürfnissen sich die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung orientieren sollte. Eine besondere Zielgruppe sind die Einpersonenhaushalte, deren positive Entwicklung bereits thematisiert wurde. Auf Grundlage der Haushaltsprognose können Starter-, Familien- und Seniorenhaushalte sowie Nachfrager nach barrierearmem Wohnraum als Zielgruppen identifiziert werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die prognostizierte Entwicklung dieser Zielgruppen für beide Prognosevarianten für die Jahre 2025, 2030 und 2035.

	2018	2025	Δ zu 2018	2030	Δ zu 2018	2035	Δ zu 2018
Prognose 1							
Starterhaushalte*	213	355	66%	371	74%	340	60%
Familienhaushalte mit Kindern**	1.617	2.044	26%	2.152	33%	2.129	32%
Seniorenhaushalte***	1.109	1.480	34%	1.750	58%	1.935	75%
Nachfrage von Seniorenhaushalten nach barrierefreiem Wohnraum****	251	335	34%	395	58%	437	75%
Prognose 2							
Starterhaushalte*	213	373	75%	392	84%	348	63%
Familienhaushalte mit Kindern**	1.617	2.100	30%	2.237	38%	2.198	36%
Seniorenhaushalte***	1.109	1.495	35%	1.778	60%	1.970	78%
Nachfrage von Seniorenhaushalten nach barrierefreiem Wohnraum****	251	338	35%	402	60%	445	78%

Tabelle 8: Veränderung der Zielgruppen im Prognosezeitraum

Anmerkung: *Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter bis 29 Jahre, **Alleinerziehende und Paare mit Kind(ern) (ungeachtet des Alters), *** Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter ab 65 Jahren, **** 23% der Bewohner von Seniorenhaushalten (65+) sind in der Mobilität eingeschränkt basierend auf KDA-Befragung

Quelle: GEWOS

Bis 2030 werden vor allem Starterhaushalte, definiert als Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter bis 29 Jahre, an Bedeutung gewinnen. Laut den Prognoseergebnissen wird sich die Anzahl der Starterhaushalte in Wustermark um bis zu rund 390 Haushalte bis 2030 erhöhen, das entspricht einem Anstieg um bis zu +84 %. Starterhaushalte treten zumeist als Singlehaushalte und als junge Paare am Wohnungsmarkt auf. Die Wohnwünsche von jüngeren Haushalten sind häufiger als bei anderen Nachfragegruppen in der Regel von einem knappen finanziellen Rahmen abhängig. Die Wohnbedürfnisse setzen sich entsprechend aus einer günstigen Wohnung, der räumlichen Nähe bzw. einer guten verkehrlichen Anbindung zur Ausbildungsstelle oder Arbeitsort zusammen.

Starterhaushalte verzeichnen bis 2030 einen starken Anstieg

Bis 2035 zeigen die Seniorenhaushalte, das sind Haushalte mit einem Haushaltsvorstand ab 65 Jahren, die stärkste relative Veränderung (bis zu +78 % im Vergleich zu 2018). Insgesamt wird die Zahl der Seniorenhaushalte bis zum Jahr 2035 um bis zu rund 860 auf 1.970 ansteigen. Die Nachfragegruppe der Älteren setzt sich sehr heterogen zusammen, z.B. aus hilfsbedürftigen oder mobilitätseingeschränkten Personen, Alleinstehenden und finanzstarken Paaren. Generell werden von Senioren mehrheitlich kleine bis mittelgroße Wohnungen, insbesondere barrierearme Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, in zentralen, infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen nachgefragt. Neben dem Kriterium Barrierearmut kann auch der Integrationsgrad sozialer und medizinischer Versorgungs- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen sowie die Verfügbarkeit von Infrastrukturen zur Aufrechterhaltung der sozialen Kontakte als Kriterium der Altengerechtigkeit eines Wohnquartiers angesehen werden.

Deutlicher Anstieg der Seniorenhaushalte bis 2035

Barrierefreie oder -arme Wohnungen sind insbesondere für Personen mit Bewegungseinschränkungen und für körperlich behinderte Menschen sowie für Menschen mit sensorischer Beeinträchtigung von Bedeutung. Aber auch für Familien mit (kleinen) Kindern wird der Alltag leichter, wenn der Zugang zur Wohnung und die Wohnung selbst wenige oder keine Barrieren aufweisen. Die Nachfrager nach barrierefreiem oder -armem Wohnraum sind also vielfältig. Für die Quantifizierung der Nachfrage wurden Personen über 65 Jahre mit Mobilitätseinschränkungen als Nachfrager nach barrierefreiem oder -armem Wohnraum in den Fokus gestellt. Vom Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) und der Wüstenrot Stiftung liegen Erhebungen zu der Nachfrage von Senioren nach barrierefreien Wohnungen vor.¹⁴ Die Zahlen stützen sich auf Ergebnisse einer Repräsentativbefragung in Seniorenhaushalten (65+). Gemäß der KDA-Befragung sind rund 23 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Seniorenhaushalten in der Mobilität eingeschränkt¹⁵ und fragen daher weitgehend barrierefreien Wohnraum nach. Basierend auf dieser Annahme ergibt sich in Wustermark derzeit eine potenzielle Nachfrage von rund 250 Seniorenhaushalten nach weitgehend barrierefreiem Wohnraum. Bis 2035 stieg diese

Nachfrager nach barrierefreiem Wohnraum

¹⁴ Wüstenrot Stiftung & Kuratorium Deutsche Altershilfe (2014: Wohnatlas. Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Wüstenrot Stiftung: Ludwigsburg) & BMVBS (2011: Wohnen im Alter. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Bonn)

¹⁵ in der Motorik eingeschränkt und nutzen entweder einen Rollator, einen Stock und/oder einen Rollstuhl (BMVBS 2011: Wohnen im Alter. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Bonn).

Nachfrage auf bis zu 450 an. Für umzugswillige Seniorenhaushalte kann die barrierearme/-freie Wohnung im Mehrfamilienhaussegment eine Alternative zum Eigenheim darstellen. Häufig wollen Senioren allerdings in den eigenen vier Wänden verbleiben. Hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden.

Im Jahr 2018 gab es in Wustermark rund 1.620 Haushalte mit Kindern (ohne Altersbeschränkung). Damit sind etwa 37 % der Haushalte insgesamt den Familienhaushalten zuzuordnen und fragen familiengerechten Wohnraum nach. Bis 2030 wird die Anzahl der Haushalte mit Kindern unter den getroffenen Annahmen in Wustermark um bis zu 620 ansteigen. Aufgrund der zukünftig zu erwartenden Verschiebungen in der Altersstruktur in Wustermark gibt es nach 2030 einen geringfügig natürlichen Rückgang der Familienhaushalte durch den Auszug der Kinder aus dem Elternhaushalt. Für die bis dahin allerdings steigende Anzahl an Familienhaushalten ist ein bedarfsgerechter (auch bezahlbarer) Wohnungsbestand erforderlich, zudem ist die Bereitstellung einer guten, wohnortnahen familienbezogenen Infrastruktur unerlässlich.

*Anstieg der Familienhaushalte
mit Kindern*

6. Bedarfsprognosen

Im Rahmen dieses Kapitels wird die Versorgungsinfrastruktur mit Fokus auf die Zielgruppen Kinder, Jugendliche und Ältere in der Gemeinde Wustermark näher analysiert. Hierfür wird die gegenwärtige Angebotsstruktur für Kindertagesstätten, Schulen und Pflegeeinrichtungen in der Gemeinde beschrieben. Folgend werden für das Ausgangsjahr 2018 sowie auf Basis der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2035 die Bedarfe ermittelt. Auf diese Weise können Angebotslücken bzw. mögliche Überangebote identifiziert werden und somit Handlungsbedarfe aufgezeigt werden. Durch das komplexe Zusammenspiel gesellschaftlicher, politischer und rechtliche Einflüsse vergrößern sich im Laufe des Planungshorizonts die Unsicherheiten. Trotzdem sind Bedarfsanalysen und -prognosen bedeutsam, denn sie können die Wahrscheinlichkeit von bedarfsgerechten Entscheidungen seitens der Gemeinde erhöhen.

6.1. Vorschulische Kinderbetreuung

In der aktuellen Kitabedarfsplanung des Landkreises Havelland (Dezernat II Jugendamt, Stand 02/2019) wird für die Betreuung von Kindern im Alter von 0 bis unter 3 Jahren eine Betreuungsquote von 63 % als Ziel formuliert. Im Rahmen der vorliegenden Modellrechnung wurde daher angenommen, dass 63 % der Kinder unter 3 Jahre mit einem Betreuungsangebot zu versorgen sind.¹⁶ Daraus ergibt sich, dass in Wustermark im Jahr 2018 rund 180 Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren nachgefragt wurden. Da laut Bevölkerungsprognose sich die Anzahl der Kinder im Krippenalter bis zum Jahr 2035 erhöht, werden zukünftig auch mehr Plätze nachgefragt: Bis 2030 wird die Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren auf rund 240 (Prognose 1) bzw. auf rund 250 (Prognose 2) ansteigen. In der nachfolgenden Tabelle wird die sich aus der Bevölkerungsprognose (Hauptwohnsitzbevölkerung) ergebende Nachfrage nach Krippenplätzen im Prognosezeitraum dargestellt.

Zukünftige Betreuungsbedarfe für Kinder unter 3 Jahre

2018 (Ausgangsjahr)		2025	2030	2035
179	Prognose 1	227	242	229
	Prognose 2	234	254	239

Tabelle 9: Entwicklung der Betreuungsbedarfe für Kinder unter 3 Jahre bis 2035 in den beiden Prognosevarianten
Quelle: GEWOS

Analog zur Ermittlung des zukünftigen Betreuungsbedarfes für Krippenkinder wurde für die Bedarfe von Kindern im Alter von 3 bis unter 7 Jahren die Zielstellung hinsichtlich der Betreuungsquote gemäß aktueller Kitabedarfsplanung des Landkreises Havelland zugrunde gelegt: Rund 87 % der Kinder im Alter von 3 bis unter 7 Jahren sind mit einem Betreuungsangebot zu versorgen. In der Gemeinde bestand im Jahr 2018 somit eine Nachfrage nach rund 340 Kindergartenplätzen. Die

Zukünftige Betreuungsbedarfe für Kinder im Alter von 3 bis unter 7 Jahren

¹⁶ Diese Quote deckt sich mit den genannten Betreuungsbedarfen von Eltern in Brandenburg mit Kindern im Krippenalter im Rahmen einer bundesländerrepräsentativen Elternbefragung des Deutschen Jugendinstituts e.V. (DJI-Kinderbetreuungsstudie U15 2018).

zukünftige Entwicklung der Nachfrage nach Kindergartenplätzen ist in der Tabelle 10 dargestellt: Bis 2030 wird unter den getroffenen Annahmen die Nachfrage nach Betreuungsplätzen im Alter von 3 bis unter 7 Jahren auf rund 440 (Prognose 1) bzw. auf rund 530 (Prognose 2) ansteigen.

2018 (Ausgangsjahr)		2025	2030	2035
344	Prognose 1	417	440	424
	Prognose 2	495	529	506

Tabelle 10: Entwicklung der Betreuungsbedarfe für Kinder im Alter von 3 bis unter 7 Jahren bis 2035 in den beiden Prognosevarianten

Quelle: GEWOS

Zu beachten ist, dass es sich bei der Betreuungsquote von 87 % laut Kitabedarfsplanung des Landkreises um eine kurzfristige Zielformulierung handelt. Aufgrund von gesellschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen ist zukünftig mit weiter steigenden Betreuungsbedarfen für Kinder im Kindergartenalter zu rechnen. So gaben im Rahmen der Kinderbetreuungsstudie des Deutschen Jugendinstituts in Brandenburg Eltern von dreijährigen Kindern einen Betreuungsbedarf von 98 % und Eltern von fünfjährigen Kindern einen Betreuungsbedarf von 96 % an.¹⁷

In der Gemeinde Wustermark gab es 2018 fünf Einrichtungen für die Kindertagesbetreuung mit 610 genehmigten Plätzen (laut Betriebserlaubnis)¹⁸, allerdings konnten nicht alle vorhandenen Plätze aufgrund von Personalmangel belegt werden. Weiterhin konnten 80 Plätze in der Kita Spatzennest aufgrund eines Umbaus, der 2019 abgeschlossen wurde, nicht belegt werden. Bei einer Gegenüberstellung der Nachfrage ergibt sich im Ausgangsjahr eine angespannte Versorgungssituation, wie auch in der Kitabedarfsplanung des Landkreises Havelland beschrieben.¹⁹ Die Gemeinde war sich der Situation bewusst und ist um die Sicherstellung und den Ausbau der Kinderbetreuungsinfrastruktur bemüht. Mit 2019 konnten nach dem Umbau die 80 Plätze für die Kita Spatzennest zur Verfügung gestellt werden, sodass aktuell keine baulich-technischen Engpässe bei der Kitaversorgung vorliegen.

Gegenüberstellung Nachfrage und Angebot

Die zu erwartende Entwicklungen erfordert weitere Anstrengungen, um dem Bedarf an Betreuungsplätzen und Räumlichkeiten gerecht zu werden. Bis 2030 ist zu erwarten das rund 680 (Prognose 1) bzw. rund 720 (Prognose 2) Kinder unter 7 Jahren Betreuungsangebote nachfragen werden. Das entspricht einer Steigerung der zu betreuenden Kindern um 160 (Prognose 1) bzw. 190 Kinder (Prognose 2). Weitere Neubau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen sind daher bereits in Planung: Für die Kita Sonnenschein ist in den kommenden Jahren ein Anbau als Ersatzbau

¹⁷ Deutschen Jugendinstituts e.V. (2019): DJI-Kinderbetreuungsstudie 2018, S. 21

¹⁸ Das Angebot entspricht allen Plätzen, unabhängig ob Ganztags-, Vormittags- oder Nachmittagsgruppe, ohne Hort mit Stand 2018.

¹⁹ Landkreis Havelland Dezernat II, Jugendamt (2019): Unser Havelland Bedarfsplan für die Kindertagesbetreuung Fortschreibung 2019, S. 58

für das Haus „Wolkenschäfchen“ vorgesehen, wodurch rund 30 neue Plätze geschaffen werden (Fertigstellung voraussichtlich 2022/23). Die Kita Zwergenburg im Ortsteil Priort soll um 15 Plätze erweitert werden (Fertigstellung voraussichtlich 2021/2022). Weiterhin soll im Ortsteil Elstal zukünftig die Inbetriebnahme einer Kita durch die Stiftung SPI erfolgen, die weitere 100 Kinder aufnehmen kann.

Bei der Betrachtung der Nachfragezahlen ist zu beachten, dass angenommen wurde, dass sich der durch Neubau induzierte Zuzug jeweils über einen 5-Jahres-Zeitraum verteilt (vgl. Kapitel 5.1.). Große Wohnbauprojekte, die zeitgleich bezugsfertig werden, würden die Einrichtungen deutlich stärker belasten.

6.2. Schulen

Die Bedarfsanalyse der schulischen Infrastruktur gliedert sich in zwei Bereiche. Zum einen ist das der Bereich Grundschulen und zum anderen der Bereich weiterführende Schulen. In beiden Bereichen ist das Angebot, entgegen der Situation im Kita-Bereich, nicht auf einzelne Plätze genau exakt bestimmbar, da die Kapazität der Einrichtungen etwa aufgrund von variablen Klassengrößen schwanken kann.

Um die rechnerische Nachfrage zu ermitteln, wurde die Schülerquote, differenziert nach Grundschule und weiterführender Schule sowie Jahrgängen, basierend auf der Schulstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ausgewertet. Aus dieser Statistik geht beispielsweise hervor, wie viel Prozent der 9-Jährigen eine Grundschule besuchen. Diese Prozentzahl wurde dann auf die prognostizierte Personenzahl der jeweiligen Jahrgänge in den Prognosejahren übertragen.

Auf die Grundschule Otto-Lilienthal in Wustermark gingen im Schuljahr 2018/2019 493 Schüler. Aufgrund der Steigerung der Bevölkerungszahl bei den 7- bis 12-Jährigen in beiden Prognosevarianten ist zu erwarten, dass die Zahl der Grundschüler im Prognosezeitraum ansteigt. Für die Gemeinde Wustermark ergibt sich bis 2030 ein Anstieg auf rund 660 Grundschüler (Prognose 1) bzw. auf rund 680 Grundschüler (Prognose 2). Im Vergleich zum heutigen Niveau bedeutet dies ein Zuwachs um über rund 150 Schüler bzw. über 30 % (vgl. Tabelle 11).

Steigende Zahl an Grundschülern zu erwarten

2018* (Ausgangsjahr)		2025 **	2030 **	2035 **
493	Prognose 1	651	658	650
	Prognose 2	688	681	675

Tabelle 11: Entwicklung der Zahl der Grundschüler bis 2035 in den beiden Prognosevarianten

Anmerkung: * tatsächliche Schülerzahl an der Grundschule Otto-Lilienthal im Schuljahr 2018/19, ** rechnerisch ermittelte Nachfrage basierend auf Bevölkerungsprognose

Quelle: GEWOS

Die Schülerzahl an der Oberschule Heinz Sielmann, der weiterführenden Schule in der Gemeinde, betrug im Schuljahr 2018/19 313 Schüler. Anders als bei Grundschulen gehen die Einzugsbereiche von weiterführenden Schulstandorten über

Gemeindegrenzen hinaus. Die in Tabelle 12 dargestellte Bedarfsprognose gibt die insgesamt Nachfrage nach Plätzen an weiterführenden Schulen wieder, diese wird sich auch auf andere Schulstandorte in Nachbarkommunen verteilen. So entfielen im Ausgangsjahr 2018 lediglich rund 60 % der rechnerisch ermittelten Nachfrage auf die Oberschule Heinz Sielmann.

2018* (Ausgangsjahr)		2025 **	2030 **	2035 **
313	Prognose 1	657	717	694
	Prognose 2	744	733	702

Tabelle 12: Entwicklung der Nachfrage nach Plätzen an weiterführenden Schulen bis 2035 in den beiden Prognosevarianten

Anmerkung: * tatsächliche Schülerzahl an der Oberschule Heinz Sielmann im Schuljahr 2018/19, ** rechnerisch ermittelte Nachfrage basierend auf Bevölkerungsprognose

Quelle: GEWOS

Am Standort der Heinz Sielmann Oberschule im Ortsteil Elstal wird durch den Bau eines weiteren Grundschulteils ein Schulzentrum entstehen. Als erstes Modul wird derzeit eine moderne Dreifeld-Sporthalle errichtet. Am Standort soll danach die Grundschule entstehen. Langfristig soll auch die Möglichkeit zur Errichtung einer Sekundarstufe II gegeben sein.

Schulzentrum in Planung

6.3. Pflege

In diesem Abschnitt wird die zukünftige Versorgung der Gemeinde Wustermark mit Pflegeeinrichtungen analysiert. Der Fokus liegt dabei auf die Bedarfe von Personen über 65 Jahren.

Zum 1. Januar 2017 führte das „Zweite Pflegestärkungsgesetz“ (PSG II) einen neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff ein, der den Grad der Selbständigkeit als zentralen Maßstab für die Bestimmung der Pflegebedürftigkeit heranzieht. Hintergrund war unter anderen die bis zu diesem Zeitpunkt ungenügende Berücksichtigung der Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz, zu denen primär demenziell Erkrankte zählen. Pflegebedürftig nach dem Sozialgesetzbuch XI „[...] sind Personen, die gesundheitlich bedingte Beeinträchtigungen der Selbständigkeit oder der Fähigkeiten aufweisen und deshalb der Hilfe durch andere bedürfen. Es muss sich um Personen handeln, die körperliche, kognitive oder psychische Beeinträchtigungen oder gesundheitlich bedingte Belastungen oder Anforderungen nicht selbständig kompensieren oder bewältigen können. Die Pflegebedürftigkeit muss auf Dauer, voraussichtlich für mindestens sechs Monate, und mit mindestens der in § 15 festgelegten Schwere bestehen.“

Pflegebedürftigkeit im Sinne des SGB XI

Der Bedarfsprognose liegt ein Simulationsmodell zugrunde, das die Bevölkerungsprognose mit alters- und geschlechtsspezifischen Pflegeprävalenzen verknüpft, um so die Zahl der Pflegebedürftigen vorauszuberechnen. Die Pflegestatistik wird von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder seit 1999 zweijährlich durchgeführt. Die aktuellsten Daten liegen derzeit aus dem Jahr 2017 vor. Für die Gemeinde Wustermark wird für die Ableitung der Pflegeprävalenzen nach Alter,

Methodik der Bedarfsprognose

Geschlecht und Versorgungsform (Pflegegeld, ambulante Dienste und stationäre Pflege) die Pflegestatistik des Landkreises Havelland zugrunde gelegt. Wie anhand der Abbildung 24 zu erkennen ist, steigt die Pflegequote mit zunehmendem Alter an. Während unter 60-Jährige nur zu 0,9 % pflegebedürftig sind, zählen 79 % der über 90-Jährigen zu den Pflegebedürftigen. Weiterhin lassen sich Unterschiede zwischen Männern und Frauen festhalten: Die Pflegequote der Frauen ist ab dem 75. Lebensjahr zunehmend höher als jene der Männer.

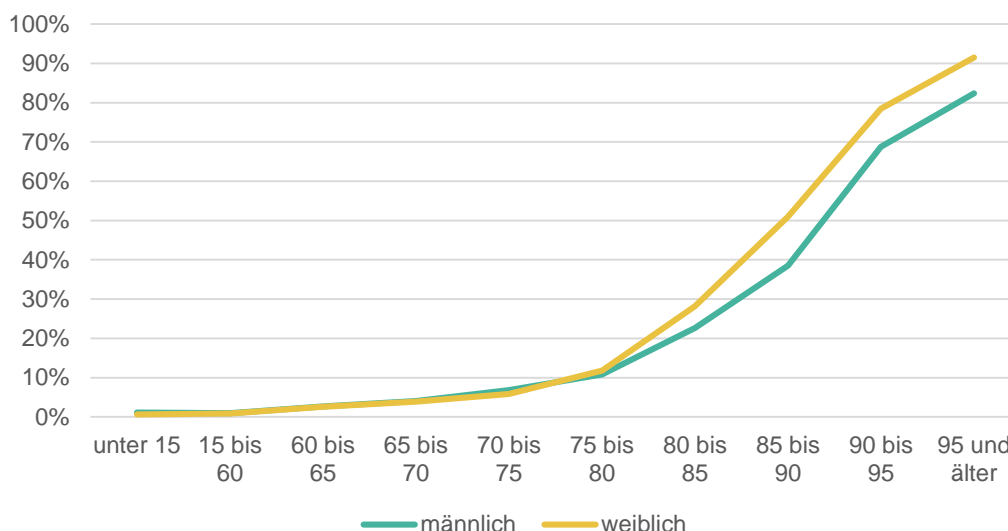


Abbildung 24: Pflegequote nach Alter im LK Havelland

Quelle: Eigene Berechnung basierend auf Bevölkerungs- und Pflegestatistiken des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

Lesehilfe: Die Pflegequote gibt den Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung an. Das Risiko, pflegebedürftig zu sein, ist im hohen Maße altersabhängig und die Pflegequote steigt mit zunehmenden Alter deutlich an.

Im Rahmen der Bedarfsentwicklung werden zwei Gruppen voneinander unterschieden: Zum einen Pflegebedürftige insgesamt und zum anderen Pflegebedürftige, die in Heimen vollstationär versorgt werden. Die *Pflegequote* gibt dabei an, wie viel Prozent einer Altersgruppe pflegebedürftig sind. Die *Heimquote* beschreibt den Anteil der Pflegebedürftigen, der in Heimen vollstationär versorgt wird.

Bedarfsentwicklung für Pflegebedürftige insgesamt und für Pflegebedürftige, die in Heimen versorgt werden

In der Analyse wurden beide Quoten für den Prognosezeitraum konstant gehalten (Status-quo-Projektion), damit wird ausschließlich der Einfluss der demografischen Entwicklung auf die Veränderung der Pflegefälle betrachtet. Dieses Vorgehen vermeidet eine auf Hypothesen gestützte Modellierung von Einflussfaktoren (wie bspw. rechtliche Rahmenbedingungen auf die Anerkennung einer Pflegebedürftigkeit oder zukünftiges Gesundheitsverhalten), da durch eine höhere Komplexität die Treffsicherheit nicht notwendigerweise zunimmt.

Status-quo-Projektion

Die ermittelte Anzahl pflegebedürftiger Personen (über 65 Jahren) lag in der Gemeinde 2018 bei 218. Diese Zahl ergibt sich rechnerisch aufgrund der erläuterten Pflegequote unabhängig davon, ob oder welche Pflegeangebote tatsächlich in Anspruch genommen wurden. In beiden Prognosevarianten steigt diese Zahl im

Steigende Zahl an Pflegebedürftigen

Prognosezeitraum kontinuierlich an (vgl. Tabelle 13). Für das Jahr 2035 ergibt sich in der Variante 1 der Bevölkerungsprognose ein Anstieg um 68 % auf 365 pflegebedürftige Personen (über 65 Jahren). In der Variante 2 steigt die Zahl der Pflegebedürftigen (über 65 Jahren) bis zum Ende des Prognosezeitraums um 70 % auf 371 Personen. Die Bedarfsanalyse zeigt damit einen steigenden Bedarf an Pflegeleistungen allgemein.

Rechnerische Zahl der Pflegebedürftigen über 65 Jahre				
2018 (Ausgangsjahr)		2025	230	2035
218	Prognose 1	303	338	365
218	Prognose 2	306	344	371

Tabelle 13: Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen (über 65 Jahre) bis 2035 in den beiden Prognosevarianten
Quelle: GEWOS

Der Bedarf an stationärer Versorgung (Pflegeplätzen) ergibt sich unmittelbar aus der Heimquote und der Bevölkerungsprognosen. Für die gesamte Gemeinde Wustermark bestand in 2018 eine rechnerische Nachfrage nach 46 Pflegeplätzen. 2018 gab es noch keine vollstationäre Pflege in der Gemeinde. In dieser Modellrechnung ergibt sich daraus für das Ausgangsjahr ein rechnerisches Defizit von 46 Plätzen. Auch im Pflegebedarfsplan des Landkreises Havelland 2018 wurde Wustermark als eine der Kommunen bzw. Regionen genannt, in denen wohnortnahe stationäre Wohnangeboten aufgrund Versorgungslücken vorrangig entwickelt werden sollen.

*Bedarf an stationärer
Versorgung im Ausgangsjahr
2018*

Zu beachten ist dabei allerdings, dass es sich bei dieser Bedarfsanalyse zur Pflegeinfrastruktur um eine Modellrechnung handelt, die die rechnerischen Pflegebedarfe ermittelt. In welchem Rahmen pflegerische Versorgung tatsächlich stattfindet, hängt von zahlreichen Gesichtspunkten ab. Zunächst stehen die Wünsche und Bedarfe des Pflegebedürftigen im Vordergrund, daneben bestimmt der Zugang zu Pflegestrukturen in der Umgebung sowie sozialstrukturelle Charakteristika die tatsächlichen Versorgungsstrukturen in einer Region bzw. einer Kommune. Die Nachfrage im Bereich der stationären Pflege wird nicht vollständig am aktuellen Wohnort der Pflegebedürftigen gedeckt, wenn beispielsweise Eltern in ein Pflegeheim in die Nähe des Wohnorts der Kinder oder pflegebedürftige Personen in ein nach ihren persönlichen Vorlieben besser geeignetem Heim außerhalb ihres Wohnortes ziehen.

*Tatsächliche Pflegestruktur
hängt von vielen Gesichtspunkten ab*

2019 wurde in der Gemeinde Wustermark das Immanuel Seniorenzentrum Elstal mit 111 vollstationären Plätze und 16 Plätze für Tagespflege eröffnet. Weiterhin soll ein Seniorenzentrum mit 79 Einzelzimmern bis 2021 im Ortsteil Wustermark fertiggestellt werden. Ein Vergleich mit der Modellrechnung für die Bestimmung der zukünftigen Nachfrage nach stationärer Versorgung von Pflegebedürftigen (über 65 Jahren), zeigt, dass diese Einrichtung den ermittelten rechnerischen Bedarf bis 2035 abdeckt. Die Zahl der Pflegebedürftigen (über 65 Jahren), die einen

*Immanuel Seniorenzentrum
Elstal wurde 2019 eröffnet*

Bedarf für eine stationäre Versorgung haben, wird bis 2035 in der beiden Prognosevarianten auf rund 80 Personen ansteigen (vgl. Tabelle 14). Allerdings sind für die zukünftigen Entwicklungen im Bereich der stationären Pflege immer auch die Bedarfsentwicklung und Angebotsstrukturen auf regionaler Ebene zu berücksichtigen.

Rechnerische Zahl der Pflegebedürftigen über 65 Jahre, die einen stationären Pflegeplatz nachfragen				
2018 (Ausgangsjahr)		2025	230	2035
46	Prognose 1	63	70	74
46	Prognose 2	64	72	75

Tabelle 14: Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen (über 65 Jahre) bis 2035, die Bedarfe im Bereich der stationären Pflege haben, in den beiden Prognosevarianten

Quelle: GEWOS

7. Leitbild, Zielsetzungen und Maßnahmen

Basierend auf den Ergebnissen der Ausgangsanalyse sowie der Workshops mit den lokalen Wohnungsmarktakteuren legt die Gemeinde Wustermark folgendes Leitbild und Ziele für die weitere Entwicklung des Wustermarker Wohnungsmarkts zugrunde.

Leitbild

Der Wohnungsmarkt in Wustermark folgt den Grundsätzen einer sozialgerechten Bodennutzung.

Er zeichnet sich durch eine gute Versorgung aller Bevölkerungsteile mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum sowie durch eine gesunde soziale Durchmischung der Wohnquartiere aus. Das Wohnungsangebot ermöglicht unterschiedlichen Alters- sowie Einkommensgruppen aber auch Alt- und Neubewohnern in sozial gefestigten Nachbarschaften zusammenzuleben.

Die angemessene Versorgung der angestammten Wohnbevölkerung, insbesondere von (jungen) Familien, Alleinstehenden, Senioren, Studierenden, Auszubildenden und jungen Ersterwerbstätigen steht dabei im Fokus. Allen Einkommenschichten soll Zugang zu Wohnraum gewährt werden, so insbesondere auch Haushalten mit mittlerem und geringem Einkommen.

Werden Wohnraumangebote geschaffen, die über den örtlichen Bedarf hinausgehen, orientieren sich diese ebenso an den zuvor genannten Leitlinien. In diesem Sinne unterstützt der Wohnungsmarkt orts- und regionsansässigen Unternehmen in ihrer Entwicklung. So bietet er passfähige Angebote, die Unternehmen dabei helfen, ihre Mitarbeiter zu binden sowie neue Beschäftigte anzuwerben.

Zielsetzungen

1. Unterstützung eines ausreichenden Angebots an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum in allen Ortsteilen sowohl im Bestand als auch im Neubau für die Zielgruppen gemäß dem Leitbild zum Wustermarker Wohnungsmarkt. Dies insbesondere für Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen.
2. Unterstützung eines ausreichenden Angebots an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für (junge) Familien mit Kindern, insbesondere für Ortsansässige, um ihnen ein Bleiben in Wustermark zu ermöglichen.
3. Unterstützung einer ausreichenden Anzahl kleinerer, bezahlbarer Wohnungen für Alleinstehende, Senioren (ggf. mit Service-Angeboten/ betreutes Wohnen) und junge Ersterwerbstätige/ Auszubildende/Studierende in den Ortsteilen Wustermarks, um ihnen ein Bleiben in Wustermark zu ermöglichen.

Erläuterung von Begriffen

Angemessener Wohnraum

Die Angemessenheit eines Wohnraums hängt von folgenden Faktoren ab:

- Wohnungsgröße in Bezug auf die Haushaltsgröße
- Kosten in Bezug auf die Wohnungsgröße
- Technische Ausstattung und Zustand, die gesunde Wohnverhältnisse erlauben.

Für eine angemessene Wohnungsgröße je Haushaltsgröße und angemessene Wohnungskosten je Wohnungsgröße kann als Richtschnur die Anlage 1 der Mietwohnungsbauförderungs-Richtlinie des Landes Brandenburgs zu Grunde gelegt werden.

Gesunde Wohnverhältnisse liegen vor, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnung gewährleistet ist, der bauliche Zustand die Bewohnbarkeit der Wohnung zulässt und der energetische Standard min. der Kategorie F (Energieausweis für Wohngebäude) gemäß EnEV entspricht.

Die Ausstattung sollte den Ausstattungsmerkmalen gemäß Anlage 1 der Mietwohnungsbauförderungs-Richtlinie des Landes Brandenburgs entsprechen.

Bezahlbarer Wohnraum

Eine Wohnung gilt als bezahlbar, wenn die Bruttokaltmiete 1/3 des Netto-Haushaltseinkommen nicht übersteigt. Dabei wird maximal die Miete für die Wohnungsfläche zu Grunde gelegt, die einem Personenhaus gemäß der Anlage 1 der Mietwohnungsbauförderungs-Richtlinie des Landes Brandenburgs zusteht.

Mittlere Einkommen

Das „mittlere“ Einkommen von Personenhaushalten ist bei Bedarf von den Gemeindevertretern festzulegen. Als Richtschnur können Statistikdaten zum durchschnittlichen Einkommen im Land Brandenburg bzw. im Landkreis Havelland hinzugezogen werden oder die Einkommensgrenzen des 2. Förderwegs.

Geringe Einkommen

Als Personen mit geringem Einkommen können Personen mit einem Wohnberechtigungsschein gelten bzw. die Einkommensgrenzen im Brandenburger Gesetz zur Wohnraumförderung zugrunde gelegt werden. Diese lauten:

- 1 Person-HH = 15.600 € Jahreseinkommen
- 2 Personen-HH = 22.000 € Jahreseinkommen
- Jede weitere Person = 4.900 € Jahreseinkommen
- Je Kind zusätzlich = 2.000 € Jahreseinkommen

Kleinere Wohnungen

Unter kleinere Wohnungen in Sinne der Mietwohnungsbauförderungs-Richtlinie des Landes Brandenburgs sind zu verstehen:

- 1 Person-HH = <50 m²
- 2 Personen-HH = 50-65 m²

Angemessene Grün- und Freiraumbereitstellung

Basierend auf der Fachliteratur (z. B. Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) kann zur Beurteilung einer angemessenen Grün- und Freiraumbereitstellung folgender Orientierungs- und Richtwert herangezogen werden:

Wohngebiets- und stadtteilbezogene Freiräume: 7m²/Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit von 500 m.

4. Unterstützung einer ausreichenden Anzahl barrierefreier bzw. –armer Wohnungen für die zunehmende alternde Bevölkerung, um ihnen ein Bleiben möglichst im angestammten Wohnquartier zu ermöglichen.
5. Unterstützung der Schaffung alternativer Wohnformen, die das Zusammenleben und nachbarschaftliche Hilfe in allen Ortsteilen Wustermark befördert wie z.B. Senioren-WGs, Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen, Pflegewohngemeinschaften.
6. Beförderung eines Geschosswohnungsbaus, der ausreichend geeigneten und bezahlbaren Wohnraum für neue sowie temporäre Arbeitskräfte der ortsansässigen Unternehmen bietet.
7. Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die aktuellen und künftigen Bedarfe, um die Gemeinde Wustermark als Wohn- und Lebensort attraktiv zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Grundsätze

Beim Geschosswohnungsbau sowie bei der Entwicklung von Wohnquartieren sind folgende Grundsätze besonders zu beachten:

Innen- vor Außenentwicklung

In allen Ortsteilen sind prioritär die Siedlungsflächen im Innenbereich zu entwickeln unter Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika sowie einer angemessenen Grün- und Freiraumbereitstellung in den Quartieren.

Die Erweiterung der Siedlungsfläche nach außen sind nur in Betracht zu ziehen, wenn die Bedarfe nicht im Innenbereich gestillt werden können.

Damit leistet die Gemeinde Wustermark einen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs gemäß dem sogenannten 30-ha-Ziel der Bundesregierung²⁰.

Erhalt der Charakteristika der Ortsteile

Bei der Entwicklung von Baulücken und der Verdichtung untergenutzter Grundstücke soll sich die Bebauung hinsichtlich Maßstäblichkeit an der umliegenden Bebauung orientieren und die stadtbildprägenden, architektonischen Charakteristika des Wohnquartiers beachten.

Bei der Entwicklung von Neubauf Flächen soll erhaltenswerte Bausubstanz und ortsbildprägende Elemente des Bestandes gesichert und qualifiziert werden. Eine nachfragerechte Sanierung soll Vorrang vor Abriss und Neubau erhalten.

²⁰ 2002 hat die Bundesregierung im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel vorgegeben, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr bundesweit bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren. In der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2016 wurde zudem das Ziel formuliert, den Zuwachs bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen.

Bei der Entwicklung von Neubauf Flächen orientiert sich die Bebauung an der Eigenart der näheren Umgebung. Bei großen Neubauf Flächen (neuen Wohnquartieren) dürfen auch eigenständige architektonische und städtebauliche Charakteristika ausgebildet werden. Das umgebende Ortsbild soll dabei nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bei der Beurteilung der Bebaubarkeit werden weiterhin energetische Aspekte (Dachausrichtung oder große Fenster nach Süden um die solaren Gewinne zu maximieren) mit in die Betrachtung einbezogen.

Damit trägt die Gemeinde Wustermark zur Schaffung von Wohnraum unter Wahrung der Identität, Attraktivität und Lebensqualität der Ortsteile bei.

Stetige Verbesserung der Lebensqualität und Attraktivität

Der Zuzug und die Entwicklung der Einwohnerzahl und -struktur soll mit Blick auf die Anpassungserfordernisse der sozialen, kulturellen, freizeitbezogenen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur sowie der Freiraumversorgung beobachtet und begleitet werden. Bei Bedarf werden zeitnah geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Situation eingeleitet, insbesondere mit Blick auf genügend Kita- und Schulplätze sowie Freizeiteinrichtungen und Treffpunkte für Kinder, Jugendliche und Senioren sowie eine Attraktivitätssteigerung aller Ortskerne. Ausreichend Flächen für Einzelhandel, Gewerbe und Versorgungsinfrastrukturen, insbesondere mit Blick auf Bevölkerungszuwachse, sind bereitzustellen (z. B. gastronomische Einrichtungen, Supermärkte, ärztliche Versorgung). Investoren in Neubaugebieten sollen ihren finanziellen oder baulichen Beitrag dazu leisten (Folgekostenvereinbarung).

Vorhandene Waldgebiete sowie als Aufenthaltsflächen bereitgestellte Grünflächen sollen als Erholungsräume für die Bevölkerung dauerhaft gesichert bzw. qualifiziert werden.

Damit trägt die Gemeinde Wustermark zu einer kontinuierlichen Anpassung ihrer Infrastruktur bei, um die Lebensqualität und Attraktivität Wustermarks für seine Bewohner aufrechtzuerhalten und zu verbessern.

Umweltfreundliche und durchmischte Neubaugebiete

Neubaugebiete sollen möglichst als CO₂ neutrale Wohnquartiere mit einem Fokus auf die Wärme-/Energiewende ohne fossile Energieträger entwickelt und gut an den ÖPNV angebunden werden sowie eine umweltfreundliche Mobilität unterstützen. Dazu dient insbesondere eine gute Fuß- und Radewegenanbindung an die Bahnhöfe Wustermark, Elstal und Priort sowie der Ortsteile untereinander. Eine möglichst fußläufig erreichbare Nahversorgungsinfrastruktur des täglichen Bedarfs soll bereitgestellt werden.

Um eine soziale Mischung zu ermöglichen, soll Wohnraum innerhalb eines Gebäudes bzw. Wohnquartiers zu unterschiedlichen Miethöhen angeboten werden.

Diese sollten von sozialem Wohnraum bis hin zu hochpreisigem Wohnraum reichen.

Maßnahmen

Zur Unterstützung des Leitbilds, der Grundsätze und Ziele wird die Gemeinde in fünf Handlungsbereichen aktiv werden:

1. Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
2. Aktive Bauland- und Bodenpolitik
3. Aktivierung der Wohnbauflächenpotentiale im Sinne der WUS
4. Mehr Markttransparenz herstellen
5. Gemeindeentwicklung

Maßnahmenübersicht

	Maßnahmentitle	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4	Ziel 5	Ziel 6	Ziel 7
Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft								
1	Ausweisung von Fördergebieten für den geförderten Wohnungsbau	x		x			x	
2	Städtebauliche Verträge	x		x		x	x	
3	Dialog mit der Wohnungswirtschaft	x	x	x	x	x	x	
4	Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft	x	x	x	x	x	x	
5	Unterstützung der Bildung einer Wohnungsgenossenschaft	x	x	x	x	x	x	
6	Unterstützung von Modellprojekten					x		
7	Unterstützung eines integrativen Versorgungsansatzes von Wohnen und Pflege					x		
8	Abweichung von der örtlichen Stellplatzsatzung bei Nachweis eines geringeren Stellplatzbedarfs durch ein nachhaltiges und langfristig betreutes (alternatives) Mobilitätskonzept oder im Falle des sozialen Wohnungsbaus für den Zeitraum der Belegungsbindung	x						
9	Übertragung von Belegungsbindung	x						
Aktive Bauland- und Bodenpolitik								
10	Vergabe kommunaler Grundstücke mittels Erbbaurecht	x						
11	Erwerb von Grundstücken zum Zwecke der Entwicklung und Weiterveräußerung für Wohnungsneubau	x						

	Maßnahmentitle	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4	Ziel 5	Ziel 6	Ziel 7
12	Konzeptvergaben	x		x		x	x	
13	Einheimischenmodell		x					
Aktivierung der Wohnbauflächenpotentiale im Sinne der WUS								
14	Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen	x						
15	Übertragung kommunaler Grundstücke auf kommunales Wohnungsunternehmen	x						
Mehr Markttransparenz herstellen								
16	Ernennung eines "Kümmerers" in der Gemeindeverwaltung für die Umsetzung des WUS							x
17	Mietspiegel	x						
18	Aufbau eines Wohnungstauschprogramms		x		x			
19	Aufbau und Fortschreibung eines Wohnungsmarktmonitorings	x						x
20	Erhaltungssatzungen	x	x					
Gemeindeentwicklung								
21	Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzepts							x

Erläuterung der Maßnahmen

1. Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft		
1	Ausweisung von Fördergebieten für den geförderten Wohnungsbau	
<p>Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums hat die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel im Rahmen der Wohnraumförderung der Länder eine wichtige Bedeutung. Im Rahmen der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie sollen geeignete Flächen für die Ausweisung von Fördergebieten in Wustermark ermittelt werden. Mit der Festlegung der Vorranggebiete Wohnen werden die Voraussetzungen für die jeweiligen Grundstückseigentümer geschaffen, für Maßnahmen des Mietwohnungsbaus eine Förderung gem. der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus in Anspruch zu nehmen.</p>		
Wirkung: hoch		
Anforderungen an Umsetzung		
<u>Rechtlich</u> niedrig	<u>Finanziell</u> niedrig	<u>Personell</u> niedrig

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

2 Städtebauliche Verträge

Neben die hoheitlichen Instrumente der Bauleitplanung sind in der jüngeren Vergangenheit verstärkt die städtebaulichen Verträge getreten, die eine stärkere Einbeziehung der privaten Eigentümer in die Planung und Entwicklung von Baugebieten ermöglichen. Mithilfe städtebaulicher Verträge können bei der Neuaufstellung oder der Änderung des Planrechts neben Vereinbarungen zu Folgeinvestitionen auch Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum oder zu senioren- und behindertengerechter Wohnungen vereinbart werden.

Wirkung: hoch

Anforderungen an Umsetzung

<u>Rechtlich</u>	<u>Finanziell</u>	<u>Personell</u>
hoch	niedrig	hoch

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

3 Dialog mit der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft ist der wichtigste Partner für die Kommunen, wenn es um die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum geht. Damit eine angemessene und bedarfsgerechte Versorgung der Zielgruppen gemäß dem Leitbild zum Wustermarker Wohnungsmarkt gelingen kann, ist eine Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und der Gemeinde Wustermark unabdingbar. Die Gemeinde Wustermark sollte daher aktiv nach „guten“ Partner für den Wohnungsbau suchen, um Ziele und Grundsätze für den Wustermarker Wohnungsmarkt zu erreichen. Im kontinuierlichen Dialog von Politik, Verwaltung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann gegenseitiges Vertrauen gestärkt, können unterschiedliche Sichtweisen erörtert und konsensfähige Strategien entwickelt werden. Hierzu sind die wohnungsmarktrelevanten Akteure im Rahmen eines geeigneten Dialogformats – bspw. Runder Tisch – in regelmäßigen Abschnitten an einen Tisch zu bringen. Die Bemühungen der Akteure in diesem Dialogprozess sollten für die Öffentlichkeit transparent gemacht werden, um Verständnis für Ergebnisse und Entscheidungen zu schaffen.

Wirkung: normal

Anforderungen an Umsetzung

<u>Rechtlich</u>	<u>Finanziell</u>	<u>Personell</u>
niedrig	niedrig	hoch

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

4 Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft

In Form von Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft sollten Zielsetzungen, Verantwortlichkeiten und konkrete Beiträge einzelner Akteure verbindlich festgelegt werden. Die Grundlage für Vereinbarungen stellt die vorliegende wohnungspolitische Umsetzungsstrategie dar. Die Vereinbarungen können Maßnahmen zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, z.B. durch Vorhaltung von teilsanierten Wohnungen mit einfacherem Ausstattungsgrad bzw. zur Bereitstellung von Wohnraum wie in der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie vorgesehen, umfassen.

(Enger Bezug zur Maßnahme „Dialog mit der Wohnungswirtschaft“)

Wirkung: normal bis hoch

Anforderungen an Umsetzung		
<u>Rechtlich</u> normal	<u>Finanziell</u> normal	<u>Personell</u> hoch

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

5 Unterstützung der Bildung einer Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsgenossenschaften stellen in der Wohnungswirtschaft eine besondere Rechtsform der Wohnungsunternehmen dar. Mit ihren Unternehmenscharakteristika Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung weisen Wohnungsgenossenschaften einen besonders sozialen Charakter auf. Da genossenschaftliches Wohnen die Wohnvielfalt in der Gemeinde Wustermark stärken und einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten könnte, sollte die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft unterstützt werden. Die Gemeindeverwaltung sollte mit Beratungs- und Koordinierungsfunktion Erstberatungen zu Fragen rund um das Thema Wohnungsgenossenschaft anbieten, um Interessierte zu erfassen, zu vernetzen und an professionelle Dienstleister, die Wohnungsgenossenschaften bei der Planung und Durchführung fachlich begleiten können, weiterzuleiten.

Die Organisation dieser Beratungsleistung könnte in enger Abstimmung oder ggf. auch unter dem Dach der Maßnahme „Unterstützung von Modellprojekten“ erfolgen.

Wirkung: normal

Anforderungen an Umsetzung		
<u>Rechtlich</u> normal	<u>Finanziell</u> niedrig	<u>Personell</u> Normal bis hoch

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

6 Unterstützung von Modellprojekten

Neue Wohnkonzepte können besonders über Modellprojekte erprobt und gefördert werden. Modellprojekte bieten die Möglichkeit, übertragbare Methoden und Konzepte zu erproben sowie vorhandene Ansätze weiterzuentwickeln und auszubauen. Vorhandene Modellprojekte sollten unterstützt und neue ins Leben gerufen werden, um vielfältige Ansätze unterschiedlicher Wohnformen bspw. für das Wohnen im Alter zu erproben und neue Wohnqualitäten zu erreichen. Hier sollten vonseiten der Gemeindeverwaltung konzeptionelle Vorüberlegungen zumindest insoweit erarbeitet werden, dass im Bedarfsfall effektiv reagiert werden kann und entsprechende Initiativen angemessen unterstützt werden können. Für die Modellprojekte des Programms „Soziales Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wurde im Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (BAFzA) eine Koordinierungs- und Servicestelle eingerichtet. Das Serviceportal „Zuhause im Alter“ (<https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/>) informiert über laufende Förderprogramme, Praxisbeispiele und liefert Anregungen und Ideen für altersgerechtes Wohnen und gesellschaftliche Teilhabe.

Wirkung: normal

Anforderungen an Umsetzung		
<u>Rechtlich</u> niedrig	<u>Finanziell</u> niedrig bis normal	<u>Personell</u> normal bis hoch

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

7 Unterstützung eines integrativen Versorgungsansatzes von Wohnen und Pflege

Unter dem Motto „Selbstbestimmt Wohnen im Wohnquartier mit Versorgungssicherheit bis ins hohe Alter“ gibt es immer mehr Modelle für Wohnangebote, in denen Wohnungsunternehmen und Vermieter mit einem Betreuungs- und Pflegeanbieter zusammenarbeiten. Voraussetzung dafür ist, dass tragfähige Kooperationsmodelle zwischen der (kommunalen und privaten) Wohnungswirtschaft und ambulanten Pflegedienstleistern entwickelt werden. Die Gemeinde kann hierbei als Impulsgeber und Koordinationsstelle fungieren. Das Angebot des Pflegedienstleisters sollte dabei nicht nur klassische Pflegedienstleistungen beinhalten, sondern auch hauswirtschaftsnahe niedrigschwellige Angebote, die den Alltag von Menschen mit Unterstützungsbedarf sichern. Als Beispiel sei hier das „Bielefelder Modell“ genannt. In diesem Modell arbeitet die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH in verschiedenen Quartieren im Stadtgebiet Bielefeld mit sozialen Dienstleistern und ambulanten Pflegediensten zusammen. Die Wohnungsgesellschaft vermietet barrierefreie Wohnungen und über die Kooperationspartner werden über einen Service-Stützpunkt im Haus bei Bedarf unterschiedliche Hilfs- und Betreuungsangebote für die Mieter angeboten.

Wirkung: normal bis hoch

Anforderungen an Umsetzung

<u>Rechtlich</u> niedrig	<u>Finanziell</u> niedrig	<u>Personell</u> normal
-----------------------------	------------------------------	----------------------------

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

8 Abweichung von der örtlichen Stellplatzsatzung bei Nachweis eines geringeren Stellplatzbedarfs durch ein nachhaltiges und langfristig betreutes (alternatives) Mobilitätskonzept oder im Falle des sozialen Wohnungsbaus für den Zeitraum der Belegungsbindung

Sofern vom Bauträger oder Investor durch ein nachhaltiges und langfristig betreutes (alternatives) Mobilitätskonzept der Nachweis eines geringeren Stellplatzbedarfs vorgelegt wird oder im Falle des sozialen Wohnungsbaus für den Zeitraum der Belegungsbindung, sollte eine Abweichung von der Stellplatzsatzung vor dem Hintergrund einer möglichen Baukostensenkung von der Gemeinde Wustermark ermöglicht werden. Eine Abweichung ist jeweils projektbezogen zu prüfen, vonseiten der Gemeindeverwaltung sollten aber Abweichungsregelungen (Kriterien und relative bzw. absolute Abweichung vom Regelwert) erarbeitet werden, sodass im Bedarfsfall effektiv reagiert werden kann.

Wirkung: normal

Anforderungen an Umsetzung

<u>Rechtlich</u> niedrig	<u>Finanziell</u> niedrig	<u>Personell</u> niedrig bis normal
-----------------------------	------------------------------	--

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

9 Übertragung von Belegungsbindung

Um die Fehlbelegung im sozialen Wohnungsbau zu reduzieren und bezahlbare Wohnungen für bedürftige Haushalte bereitstellen zu können, sollte eine Übertragung von Belegungsbindung von einer Wohnung auf eine andere geprüft werden. Dazu müsste die Bedürftigkeit der Bewohner regelmäßig erfasst werden, bei entfallender Bedürftigkeit wird die Bindung bedarfsbezogen an anderer Stelle aktiviert. Dies bedarf der Zustimmung des Fördergebers bzw. der Gemeinde. Die Maßnahmen ist mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg abzustimmen. Wichtig ist, kein Haushalt sollte gezwungen werden, auszuziehen. Statt preistreibender Umzugsketten sollte die Bindung auf eine andere Wohnung beim gleichen Eigentümer wandern. Eine wichtige Voraussetzung ist, dass die bestehende Bindung übertragen und damit gesichert werden kann.

Wirkung: normal

Anforderungen an Umsetzung

<u>Rechtlich</u> normal	<u>Finanziell</u> niedrig	<u>Personell</u> normal bis hoch
----------------------------	------------------------------	-------------------------------------

2. Aktive Bauland- und Bodenpolitik

Aktive Bauland- und Bodenpolitik

10 Vergabe von kommunalen Grundstücken mittels Erbbaurecht

Durch die Vergabe von kommunalen Grundstücken mittels Erbbaurecht bleibt die Gemeinde Grundstückseigentümerin und behält somit langfristig Einfluss auf die Bodennutzung. Im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages können Festlegungen zu geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau und Zielgruppen vereinbart werden. Um Wohnungsunternehmen als Erbbaurechtsnehmer zu gewinnen und dem Ziel der Schaffung von leistbarem Wohnraum nicht entgegenzuwirken, müssen attraktive Bedingungen geschaffen werden: günstiger Erbbauzins, Vergünstigungen für die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (z.B. durch Reduzierung des Erbbauzinses oder der Bemessungsgrundlage) und eine lange Vertragsdauer (z.B. 99 Jahre). Zu beachten ist hierbei, dass der langfristigen Steuerungsmöglichkeit bei Erbbaurechten eine fortlaufende Betreuung, die mit einem gewissen Verwaltungsaufwand und zum Teil mit Konfliktpotenzial verbunden ist, gegenübersteht. Die Vergabe eines Grundstückes mittels Erbbaurecht setzt die Verfügbarkeit von Grundstücken in kommunaler Hand voraus.

Wirkung: normal bis hoch

Anforderungen an Umsetzung

<u>Rechtlich</u> hoch	<u>Finanziell</u> niedrig	<u>Personell</u> normal bis hoch
--------------------------	------------------------------	-------------------------------------

Aktive Bauland- und Bodenpolitik

11 Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde zum Zwecke der Entwicklung und Weiterveräußerung für den Wohnungsneubau

Sofern geeignete Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung stehen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, sollte ein Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde geprüft werden. Hier geht es insbesondere um den Ankauf von Flächen mit strategischer Bedeutung. Die Entwicklung der Flächen könnte durch die Gemeinde selbst bzw. auch durch Dritte vorgenommen werden. Mithilfe von Konzeptvergaben und städtebaulichen Verträgen könnten die entsprechenden Rahmenbedingungen als auch die konzeptionelle Verwertung/Vermarktung der Flächen, analog zu dem ermittelten Bedarf an Wohnungen, vereinbart werden. Der Erwerb von Grundstücken ist mit finanziellen Belastungen des kommunalen Haushalts verbunden. Für eine nachhaltige Bodenpolitik sollten die Erlöse aus der Vermarktung zweckgebunden der Bodenpolitik zugeführt und für neue Ankäufe und Projekte genutzt werden.

(Enger Bezug zu den Maßnahmen „Konzeptvergabe“ und „Städtebauliche Verträge“)

Wirkung: hoch

Anforderungen an Umsetzung

<u>Rechtlich</u>	<u>Finanziell</u>	<u>Personell</u>
normal	hoch	hoch

Aktive Bauland- und Bodenpolitik

12 Konzeptvergaben

Mittels Konzeptvergaben erhält die Kommune Mitgestaltungsmöglichkeiten darüber, welche Form und Qualität von Wohnungsneubau auf kommunalen Baugrundstücken realisiert wird. Damit kann sie die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele stärker unterstützen. Anstelle der Vergabe von kommunalen Grundstücken im Höchstpreisverfahren sollte daher nach Konzeptqualität vergeben werden, dabei wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. In diesem Kriterienkatalog kann bspw. eine Quote vorgesehen werden, nach der eine festgelegte Anzahl bzw. ein festgelegter Anteil bezahlbarer Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen muss oder es können fakultative Pflege- und Servicedienstleistungen aktiv eingeplant werden. Die Angebote der Bewerber werden anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet. Den Zuschlag erhält das Angebot mit dem überzeugendsten Nutzungskonzept, das die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht.

Wirkung: hoch

Anforderungen an Umsetzung

<u>Rechtlich</u>	<u>Finanziell</u>	<u>Personell</u>
normal	niedrig	normal

Aktive Bauland- und Bodenpolitik

13 Einheimischenmodell

Das Ziel von Einheimischenmodellen ist die Versorgung einheimischer (bedürftigerer) Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Im Rahmen des Einheimischenmodells wird die (vergünstigte bzw. bevorzugte) Vergabe kommunaler Grundstücke an Haushalte an bestimmte Kriterien geknüpft, beispielsweise die bisherige Wohndauer in der Gemeinde, die Anzahl der Kinder, das Einkommen etc. Sofern die Gemeinde Wustermark nicht selbst als Verkäufer eines Grundstücks auftritt, kann sie durch städtebauliche Verträge private Eigentümer vertraglich zu einer „Einheimischen-Quote“ verpflichten. Es sind die vergaberechtlichen sowie europarechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Wirkung: hoch

Anforderungen an Umsetzung

Rechtlich

hoch

Finanziell

niedrig

Personell

normal

3. Aktivierung der Wohnbauflächenpotentiale im Sinne der WUS

Aktivierung der Wohnbauflächenpotentiale im Sinne der WUS

14 Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen

Dreh- und Angelpunkt für die Mobilisierung von Wohnbauflächen ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen. Dafür müssen innerhalb der Gemeindeverwaltung, insbesondere in den Fachbereichen Standortförderung und Infrastruktur sowie Bauen und Wohnumfeld, ausreichend personelle wie auch finanzielle Kapazitäten bereitgestellt werden. Sofern größere Flächen neu entwickelt werden, sollten hier Rahmenbedingungen für den Bau von möglichst gemischten Gebäude- und Wohnungstypen geschaffen werden.

Wirkung: normal

Anforderungen an Umsetzung

Rechtlich

niedrig

Finanziell

normal bis hoch

Personell

normal

Aktivierung der Wohnbauflächenpotentiale im Sinne der WUS

15 Übertragung kommunaler Grundstücke auf kommunales Wohnungsunternehmen

Kommunale Grundstücke sollten verstärkt für den Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten an das kommunale Wohnungsunternehmen als Sachwerteinlage vergeben, sofern diese Flächen für den Wohnungsbau geeignet sind und nicht für andere öffentliche Infrastrukturmaßnahmen benötigt werden. Der daraus resultierende Vermögenszuwachs beim kommunalen Wohnungsunternehmen kann im Gegenzug für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg genutzt werden. Es sind die Vorgaben der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg zu prüfen und einzuhalten.

Wirkung: normal bis hoch

Anforderungen an Umsetzung		
<u>Rechtlich</u> normal	<u>Finanziell</u> niedrig	<u>Personell</u> normal

4. Mehr Markttransparenz herstellen

Mehr Markttransparenz herstellen	
16	Ernennung einer „Kümmerers“ in der Gemeindeverwaltung für die Umsetzung der WUS
<p>In der Gemeindeverwaltung sollte eine verantwortliche Person (ein „Kümmerer“) für die Umsetzung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie benannt werden, die als erster Ansprechpartner für die Wohnungsmarktakteure fungiert.</p>	
Wirkung: normal bis hoch	
Anforderungen an Umsetzung	
<u>Rechtlich</u> niedrig	<u>Finanziell</u> niedrig
<u>Personell</u> hoch	

Mehr Markttransparenz herstellen	
17	Mietspiegel
<p>Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Gemeinde. Gemäß § 558 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Das Ziel von Mietspiegeln ist die Ermittlung eines Ist-Mietenzustandes, um Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen zu schützen und Vermietern durch Mieterhöhungen den wirtschaftlichen Erhalt ihrer Bestandswohnungen zu ermöglichen. Der Mietspiegel ist in erster Linie ein Analysetool und sorgt für Transparenz, hat aber nicht per se einen steuernden Charakter. Detaillierte Informationen zur Erstellung von Mietspiegeln finden sich in der Publikation „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegel“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Online aufrufbar unter: https://www.bmi.bund.de/Shared-Docs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/arbeitshilfe-mietspiegel.pdf?__blob=publicationFile&v=3). Um als eine aktuelle Informationsbasis fungieren zu können, sollte der Mietspiegel regelmäßig fortgeschrieben werden, der qualifizierte Mietspiegel ist spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Die Kosten, die bei der Erstellung eines Mietspiegels anfallen, variieren stark und sind abhängig von der Art des Mietspiegels (einfacher oder qualifizierter Mietspiegel) und weiteren Einflussfaktoren wie der Größe der Stichprobe, der Art der Veröffentlichung, der Erbringung von Teilleistungen durch die Kommunen und der Beteiligung der Wohnungsmarktakteure. Für eine belastbare Grundlage ist die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach wissenschaftlichen Kriterien gem. § 558d BGB gegenüber einem einfachen Mietspiegel zu präferieren. Bei der Erstellung des Mietspiegels werden die Mieten, die in den jeweils vier letzten Jahren neu vereinbart oder geändert wurden, zugrunde gelegt, längere bestehende und unveränderte Mietverhältnisse werden nicht berücksichtigt. Mit dem Instrument des Mietspiegels ist daher sensibel umzugehen.</p>	
Wirkung: normal	

Anforderungen an Umsetzung		
<u>Rechtlich</u> normal bis hoch	<u>Finanziell</u> hoch	<u>Personell</u> normal bis hoch

Mehr Markttransparenz herstellen

18 Aufbau eines Wohnungstauschprogramms

Bei Änderung von Lebensumständen ergibt sich für Haushalte oftmals der Bedarf, die Größe und Ausstattung der Wohnung an die neue Lebenssituation, z.B. Familienerweiterungen, -verkleinerungen oder veränderte Bedürfnisse aufgrund des Alters, anzupassen. Zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und Optimierung der Wohnungsbelegung sollte der Aufbau eines Wohnungstauschprogrammes durch die Gemeindeverwaltung erarbeitet werden. Hierbei kann die Gemeinde Wustermark durch finanzielle Mittel (z.B. Umzugsprämie) aktiv werden oder durch beratende und informative Maßnahmen Überzeugungs- und Koordinationsarbeit leisten. Im Rahmen von Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft sollten Rahmenbedingungen für den Wohnungstausch, z.B. für das Eintreten in die jeweiligen Vertragskonditionen bei bestehenden Mietverträgen, geschaffen werden. Ein kombiniertes Dienstleistungsangebot von Wohnungstauschprogramm und Umzugsmanagement könnte insbesondere ältere Alleinlebende in großen Familienwohnungen motivieren, in eine kleinere bzw. seniorengerechte Wohnung umzuziehen.

Wirkung: niedrig bis normal

Anforderungen an Umsetzung		
<u>Rechtlich</u> normal	<u>Finanziell</u> niedrig bis normal	<u>Personell</u> normal bis hoch

Mehr Markttransparenz herstellen

19 Wohnungsmarktmonitoring

Der Wohnungsmarkt ist aufgrund zunehmender demografischer und struktureller Veränderungen stetig im Wandel. Aufgabe ist es deshalb, auch in Zukunft den Wohnungsmarkt weiter zu beobachten, um auf Veränderungen entsprechend reagieren zu können. Um die Wissensbasis für die kommunale Wohnungspolitik zu verbessern, sollte ein indikatorengestütztes Wohnungsmarktmonitoring aufgebaut und in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden. Hierbei handelt es sich im Kern um eine regelmäßig aktualisierte Aufstellung von ausgewählten Daten (als Zeitreihe) rund um die Themen Wohnungsmarkt und Gemeindeentwicklung. Die Aufbereitung und Fortschreibung (z.B. zweijähriger Turnus) des Monitorings kann durch die Gemeinde selbst erarbeitet werden (hohe personelle Anforderungen) oder kann von einem Beratungsinstitut in Absprache mit der Gemeinde erstellt werden.

Wirkung: normal

Anforderungen an Umsetzung		
<u>Rechtlich</u> niedrig	<u>Finanziell</u> niedrig bis normal	<u>Personell</u> normal bis hoch

Mehr Markttransparenz herstellen

20 Soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz)

Soziale Erhaltungsverordnungen haben gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten und einer sozialen Verdrängung durch teure Modernisierungsmaßnahmen, der Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entgegenzuwirken. Um dem Ziel zu entsprechen, bedürfen in sozialen Erhaltungsgebieten alle baulichen und Nutzungsänderungen sowie sämtliche Rückbaumaßnahmen (Abriss) auf einem Grundstück einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung (hohe personelle Anforderungen). Sofern die Maßnahmen nicht mit dem Schutzziel der Erhaltungsverordnung vereinbar sind, werden sie versagt. Um das Verfahren möglichst transparent zu gestalten ist die Erarbeitung eines Katalogs mit Genehmigungskriterien zu empfehlen.

Dem Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnungen ist eine umfassende Untersuchung zur Abschätzung des Aufwertungspotentials, des Aufwertungsdruckes und des Verdrängungspotentials im Gebiet voranzustellen. Daher wird die finanzielle Anforderung als hoch bewertet.

Wirkung: normal

Anforderungen an Umsetzung

<u>Rechtlich</u>	<u>Finanziell</u>	<u>Personell</u>
normal bis hoch	hoch	hoch

5. Gemeindeentwicklung

Gemeindeentwicklung

21 Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes

Neben den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt wird sich die zukünftige demografische Entwicklung quantitativ und qualitativ auf die notwendige Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur auswirken. Im Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzeptes können erforderliche Anpassungsbedarfe dargestellt und konkrete Maßnahmen zur Sicherung und Anpassung erarbeitet werden. Beispiele für mögliche Maßnahmen sind:

- Ausbau von Kita und Schulplätzen
- Anpassung des Wohnumfelds (Barrierefreiheit)
- Errichtung von Nachbarschaftshäusern in den Ortsteilen
- Errichtung eines soziokulturellen Zentrums im Ortskern von Wustermark
- Bereitstellung von Flächen zur gemeinschaftlichen Bewirtschaftung
- Verbesserung der Nahverkehrsinfrastrukturen in den Ortsteilen
- Beachtung von ökologischen Aspekten in der Bauleitplanung

Wirkung: normal bis hoch

Anforderungen an Umsetzung

<u>Rechtlich</u>	<u>Finanziell</u>	<u>Personell</u>
niedrig	hoch	normal

8. Gebietskulissen „Vorranggebiet Wohnen“

Die in den zuvor dargestellten Rahmenbedingungen und Entwicklungen zeigen deutlich den Handlungsbedarf der Gemeinde zum steuernden Eingriff in die nachhaltige Wohnraumversorgung. Wustermark ist eine Gemeinde im Berliner Umland, in der gemäß der Anlage 3 der MietwohnungsbauförderungsR Gebietskulissen der Wohnraumförderung (Wohnvorranggebiete, Konsolidierungsgebiete) festgelegt werden können. Das Land fördert grundsätzlich nur in diesen abgestimmten Gebietskulissen.

Durch die Ausweisung von Gebietskulissen der Wohnraumförderung sollen finanzielle Anreize für (private und öffentliche) Initiativen zur Schaffung bezahlbaren Mietwohnungen und Wohnraum für besondere Zielgruppen geschaffen werden.

Die Gemeinde Wustermark besteht aktuell aus fünf Ortsteilen, bedingt durch ihre Entstehungsgeschichte, dem aus dem Zusammenschluss von fünf eigenständigen Gemeinden. Die aktuellen Siedlungsgebiete verfügen über unterschiedliche Siedlungsstrukturen. Bei einer ausgewogenen und zielorientierten städtebaulichen Entwicklung sollte sich die räumliche städtebauliche Entwicklung und Erweiterung der Wohnungsbestände nicht nur an den vorhandenen infrastrukturellen Voraussetzungen in den jeweiligen Ortsteilen orientieren.

Zur Ermittlung der strategisch bedeutsamen Entwicklungsgebiete wurden zunächst grundsätzlich die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark zu Grunde gelegt. Im folgenden Schritt wurden die Potenzialflächen zusammengetragen und im Hinblick auf den Planungsstand und Planungsfortschritt differenziert. Nachfolgend werden die definierten Wohnvorranggebiete dargestellt und beschrieben:

In der nachfolgenden Tabelle werden die definierten Wohnvorranggebiete beschrieben. Daraufaufgehend geben Kartendarstellungen einen Überblick über die möglichen Förderkulissen. Eine Übersicht über Entwicklungszeitraum, Planungsfortschritt sowie der geschätzten Anzahl der potenziellen Wohneinheiten befindet sich im Anhang.

OT Buchow-Karpzow	
1	Gebiet 1 umfasst den Bereich um das Gutshaus Buchow-Karpzow. Der zentral gelegene Bereich schließt in westlicher Richtung unmittelbar an den Havelkanal an. Das Gebiet umfasst einen historischen Gebäudebestand, der in einigen Teilen bereits saniert ist. Gebiet 1 bildet dabei den zentralen Bereich des östlich des Havelkanals gelegenen Siedlungsgebietes des Ortsteil Buchow-Karpzow.
2	Gebiet 2 umfasst einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) in Buchow-Karpzow. Es grenzt im Westen an die

	<p>bestehende Siedlungslage an. Die Konversionsfläche liegt gegenwärtig brach. Die vormaligen landwirtschaftlichen Nutzungsrelikte wurden bereits zurückgebaut, um einen städtebaulichen Missstand zu verhindern.</p> <p>Das Gelände soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die allgemeinen Planungsziele sind die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Schaffung öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen und von Geh- und Radwegeverbindungen innerhalb des Geltungsbereiches inklusive der Verknüpfung mit dem angrenzenden Wegenetz.</p>
3	<p>Gebiet 3 liegt im südlichen Randbereich des westlich des Havelkanals gelegenen Siedlungsgebietes. Nordwestlich an das Gebiet schließen sich sowohl die historische Ortslage sowie die Erweiterung des Siedlungsgebietes durch Einfamilienhäuser an. Südöstlich des Gebietes schließen sich großzügige, teils stark bewachsene Grünflächen an.</p>
OT Elstal	
1	<p>Das Gebiet 1 umfasst das historische Olympische Dorf, die Gebäude der ehemaligen Adler-Löwen-Kaserne, die Siedlungsbereiche Radelandberg Nord, Scharnhorst- und Eulenspiegelsiedlung, sowie Kirchsteinsiedlung.</p> <p>Im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark liegt das Olympische Dorf von 1936, ein Denkmal von großer Bedeutung für die deutsche und olympische Geschichte. Das Gelände am östlichen Siedlungsrand der Ortslage war während der Olympischen Sommerspiele von 1936 Wohnort für die männlichen Olympiateilnehmer. Nach dieser recht kurzen Nutzungsphase wurde das Gelände jedoch überwiegend militärisch genutzt. Auf die Nutzung des Geländes durch die deutsche Wehrmacht folgte der Einzug der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte. Aus dieser Nutzungsphase gehen teils vehemente Anpassungen und Eingriffe in die Bausubstanz sowie die städtebauliche und gartenlandschaftliche Anlage hervor. Seit dem Abzug der Westgruppe 1992 lagen das Gelände und die Gebäude im Wesentlichen brach. Seit 2016 befindet sich der Bereich des Olympischen Dorfes in der Entwicklung und wird zukünftig einen durch Wohnnutzung geprägten, multifunktionalen Siedlungsbereich bilden. Das direkte Umfeld des Olympischen Dorfs zeigt sich heute überwiegend in gutem Zustand. Die ebenfalls aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts stammenden Kasernengebäude wurden zeitgemäß saniert und so attraktiver Wohnraum für die Einwohner und Zuzügler geschaffen. Andere angrenzende Bereiche wurden hingegen beräumt und werden seitdem einer adäquaten Nutzung zugeführt.</p> <p>Südlich der Bundesstraße 5 schließt sich die Adler-Löwenkaserne an. In unmittelbarer Nähe zu Karls-Erlebnisdorf ergeben sich durch den ungenutzten ehemaligen Kasernenbereich erhebliche Nutzungspotentiale.</p>
2	<p>Gebiet 2 umfasst den Bereich der Kieferniedlung „Ost“. Begrenzt wird das Gebiet im Süden durch die Bundesstraße 5. Jeweils im Osten und Westen des Bereichs schließen sich Einfamilienhausgebiete an. Das Gebiet selbst ist durch sanierte Mehrfamilienhäuser geprägt. In unmittelbarer nordwestlicher Umgebung befindet sich die historische Eisenbahnersiedlung Elstal.</p>

3	Die Ortslage Elstal ist in den vergangenen 150 Jahren aus zwei Siedlungsursprüngen hervorgegangen. Im Wesentlichen ist der Kern Elstals eine Eisenbahnersiedlung, die zusammen mit den Rangierbahnhof Elstal in den 1900er Jahren errichtet wurde. Trotz der damaligen kriegsbedeutenden Funktion ist die Siedlung auch heute noch in weiten Teilen originalgetreu erhalten. Derzeit ist ein großer Teil der Siedlung denkmalgerecht saniert.
4	Kernbestandteil des nördlich gelegenen Gebietes 4 ist der Bereich des Ernst-Thälmann-Platzes, dieser Bereich schließt eine ortsbildprägende Wohnsiedlung ein, die in ihrem aktuellen Bestand noch Entwicklungspotenziale aufweist und Möglichkeiten der Wohnumfeldverbesserung zulässt. Das Gebiet grenzt südlich an Wohnbebauung und ist weiter von Waldfläche umgeben.
OT Hoppenrade	
1	Das Gebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Hoppenrade. Während der östliche Teil des Gebietes einen Teil des ursprünglichen Dorfkerns entlang der Potsdamer Straße einschließt, wird das Gebiet im weiteren Verlauf durch eine Einfamilienhausbebauung umschlossen. Es handelt sich größtenteils um Freiflächen, denen ursprünglich eine Nutzung durch die sich östlich anschließenden Höfe zuzuschreiben ist, aber auch um bereits bebaute Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Struktur Entwicklungspotenziale haben sowie um eine derzeitige landwirtschaftliche Betriebsfläche.
OT Priort	
1	Gebiet 1 umfasst den Bereich des Bebauungsplans P 18 „An der Haarlake“. Das Gebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Priort und ist von einer Einfamilienhausbebauung umschlossen. Über einen breiten Bereich an Grünflächen wird das Gebiet mit dem östlichen Teil des Ortes verbunden.
2	Gebiet 2 umfasst ein großes Areal am nördlichen Rand des Ortsteils Priort. Auch dieses Gebiet wird durch eine Einfamilienhausbebauung umschlossen.
3	Gebiet 3 liegt zentral im südöstlichen Bereich des Ortsteils Priort und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans P4 „Am Obstgarten“. Umrahmt wird das Gebiet durch Einfamilienhausbebauung. Im nördlichen Teil schließt sich ein Grünzug an, der eine Verbindung zum westlichen Teil des Ortes Priort darstellt.
4	Gebiet 4 liegt am südöstlichen Rand von Priort. Auch dieses Gebiet wird in nördlicher und westlicher Richtung von Einfamilienhausbebauung umrahmt. In östlicher sowie südlicher Richtung schließen sich ländliche Freiraumstrukturen an.
OT Wustermark	
1	Das Gebiet 1 beinhaltet den historischen Kern des Ortsteil Wustermark. Dieser wird entsprechend durch kirchliche Gebäude und hofähnliche Gebäudestrukturen entlang der Friedrich-Rumpf-Straße und der Berliner Straße geprägt. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung wurde diese historische Siedlungsstruktur vor allem in südöstlicher Richtung ergänzt. Entsprechende, prägende Neubauten wie das Rathaus Wustermark, der Grundschulstandort sowie zwei Einzelhandelsstandorte bedingten eine Verschiebung des funktionalen Zentrums Wustermarks. Hinsichtlich einer angedachten Neuordnung des Wustermarker Zentrums ergeben sich weitere Möglichkeiten zur Integration von Wohnungsbau. Im Fokus dabei steht jedoch die funktionale und nutzungs-

	strukturelle Aufwertung und Neuordnung des Zentrums. Weitere Entwicklungsperspektiven ergeben sich im nordöstlichen Bereich des in Rede stehenden Gebietes. Eine Neugestaltung des sich südlich an den Bahnhof Wustermark anschließenden Bereichs ergibt erhebliche Potentiale, die u.a. zu einer besseren Verknüpfung des Bahnhofsbereichs zum Wustermarker Zentrum sowie auch zu einer Verbesserung der Ankunftssituation beitragen sollen.
2	Das Gebiet 2 liegt im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans W4 „An der Siedlung“ entlang der Potsdamer Allee. Im genannten Gebiet werden derzeit drei Mehrfamilienhäuser errichtet. Das Gebiet beinhaltet mit der Mittelallee einer der Haupteinschlüsse des sich in nördlicher Richtung anschließenden Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhausgebietes.
3	Gebiet 3 liegt im Zentrum des unter Gebiet 2 bereits beschriebenen Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhausgebietes. Geprägt wird dieser Bereich durch ein bereits errichtetes Mehrfamilienhaus sowie sich in südlicher und westlicher Richtung anschließende Reihenhäuser. Die übrige Umgebung ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

Tabelle 15: Übersicht Wohnungsbaukulissen (Vorranggebiet Wohnen)

Quelle: Gemeinde Wustermark



Abbildung 25: Förderkulisse OT Buchow-Karpzow
Quelle: Gemeinde Wustermark



Abbildung 26: Förderkulisse OT Elstal
Quelle: Gemeinde Wustermark



Abbildung 27: Förderkulisse OT Hoppenrade
Quelle: Gemeinde Wustermark



Abbildung 28: Förderkulisse OT Priort
Quelle: Gemeinde Wustermark



Abbildung 29: Förderkulisse OT Wustermark
Quelle: Gemeinde Wustermark

Anhang

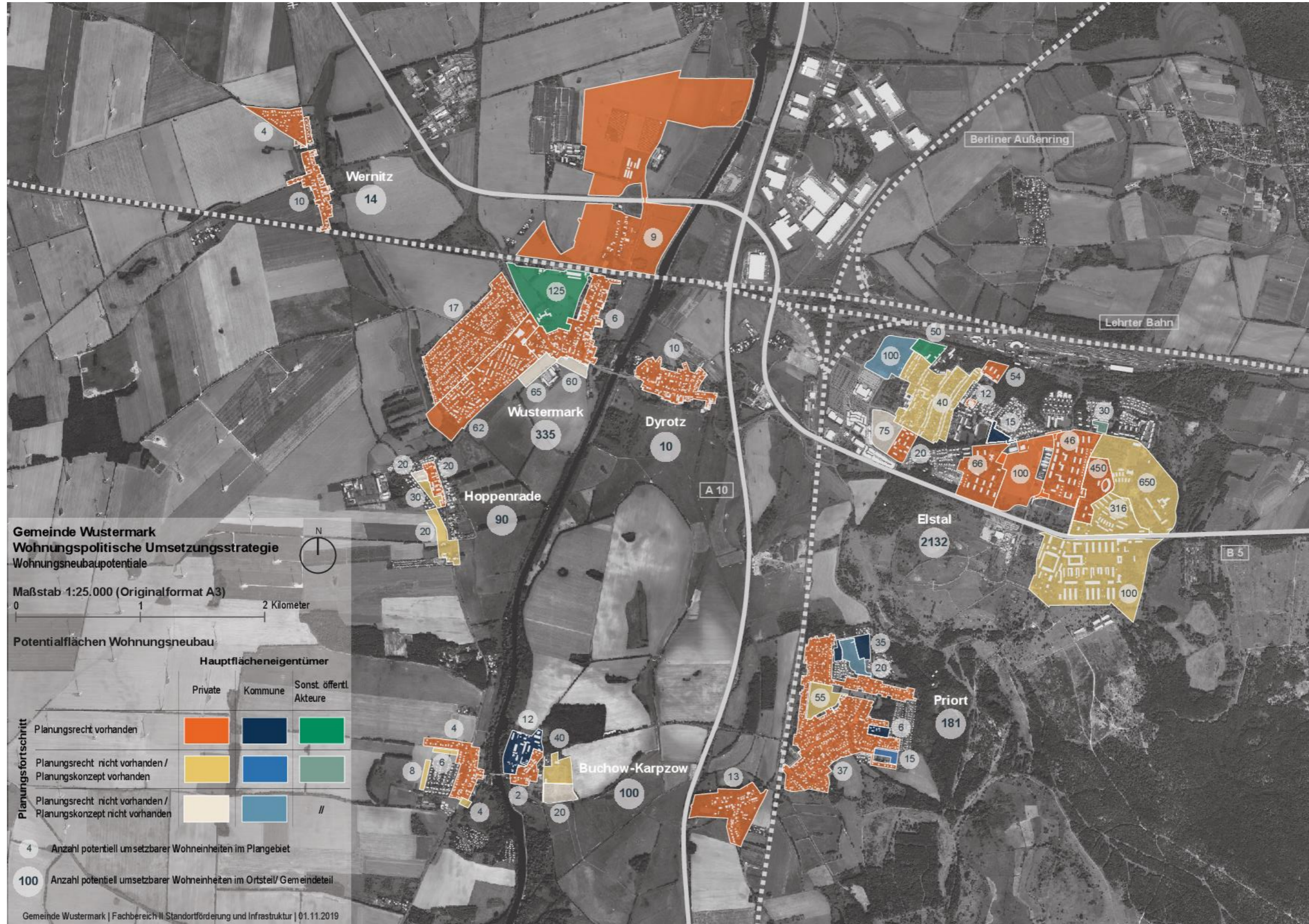
Beteiligte am Verfahren

Bürgermeister, Vertreter der Gemeindeverwaltung und Vertreter folgender Fraktionen, Unternehmen und Organisationen:

- DIE LINKE
- Bündnis 90/Die Grünen
- Ortsbeirat Elstal
- Ortsbeirat Priort
- Ortsbeirat Hoppenrade
- Seniorenbeirat
- GWV Ketzin
- Vonovia
- aitia GmbH
- Terraplan
- DKB Finance GmbH
- Gemeinschaftswerk Wohnen und Pflege GmbH
- Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)

Fördergebietskulissen - Übersicht							
Ortsteil/ Gemeindeteil	Nr.	Zeitraum	Plangebiet		Geschätzte Anzahl der geplanten/ potentiellen Wohneinheiten		
			Name	Aktueller Planungsfortschritt	Im Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus	Im Mehrfamilienhaus	Gesamt
				<ul style="list-style-type: none"> - in baulicher Umsetzung - Planungsrecht vorhanden - Bebauungsplan im Verfahren - Vervollständigung Bebauung entlang vorhandener Straße - Planungskonzept vorhanden - kein Planungskonzept vorhanden 			
Buchow-Karpzow	1	2021-2025	BP B 3 "Parkstraße"	Planungsrecht vorhanden	12	0	12
	2		BP B 2 "LPG-Gelände, Teil 1"	Bebauungsplan im Verfahren	40	0	40
	3	ab 2030	Unbeplanter Außenbereich "Potsdamer Landstraße"	kein Planungskonzept vorhanden	4	0	4
Elstal	1	2019-2020	BP E 28 "Heidesiedlung"	in baulicher Umsetzung/ Planungsrecht vorhanden	0	100	100
			BP E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstiedlung"	Planungsrecht vorhanden	8	30	38
		2021-2025	BP E 12 "Radelandberg Nord"	Planungsrecht vorhanden	46	0	46
			BP E 36A "Olympisches Dorf"	in baulicher Umsetzung	0	450	450
			Unbeplanter Außenbereich Olympisches Dorf 2. BA	Bebauungsplan im Verfahren (ab August 2019)	0	316	316
			Unbeplanter Außenbereich Ferienressort Karls Erlebnis-Dorf	Planungskonzept vorhanden	0	100	100
	Unbeplanter Außenbereich Olympisches Dorf 3./4. BA	Planungskonzept vorhanden	50	600	650		
	2	2019-2020	BP E 11 "Kiefersiedlung Ost"	Planungsrecht vorhanden	0	66	66
		2021-2025	BP E 16 An den Stahlhäusern	Planungsrecht vorhanden	10	5	15
	3	ab 2030	Unbeplanter Innenbereich Heroldplatz	Planungsrecht vorhanden	0	20	20
			Unbeplanter Innenbereich Nördliche Lindenstraße	Planungsrecht vorhanden	0	50	50
				Unbeplanter Außenbereich nordwestliche Bahnhofstraße (FNP: Sportplatz)	kein Planungskonzept vorhanden	0	100
4	2021-2025	Unbeplanter Innenbereich Ernst-Thälmann-Platz	Planungsrecht vorhanden	0	54	54	
Hoppenrade	1	2021-2025	BP H 32 "Am Wernitzer Weg" (in Aufstellung)	Bebauungsplan im Verfahren	15	35	50
	2	2021-2025	Unbeplanter Innenbereich Potsdamer Str.	Planungsrecht vorhanden	0	20	20

Priort	1	ab 2030	BP P 18 "An der Haarlake" (in Aufstellung)	Bebauungsplan im Verfahren	40	15	55
	2	2021-2025	BP P 2.1 "Wohnanlage am Priorter Erlengrund"	Planungsrecht vorhanden	35	0	35
		ab 2030	Unbeplanter Außenbereich Wohnanlage am Priorter Erlengrund, Teilbereich 2.2	kein Planungskonzept vorhanden	15	5	20
	3	2021-2025	BP P 4 "Am Obstgarten"	Planungsrecht vorhanden	6	0	6
	4	2021-2025	BP P 39 "Am Ziegeleischlag" (in Aufstellung)	Bebauungsplan im Verfahren	15	0	15
Wustermark	1	2021-2025	BP W 8 "Neue Bahnhofstraße"	Planungsrecht vorhanden	85	40	125
		ab 2030	tw. Außenbereichsfläche (Pdm. Str.)	kein Planungsrecht vorhanden	25	40	65
		2021-2025	Unbeplanter Innenbereich Baulücken	in baulicher Umsetzung/ Planungsrecht vorhanden	5	0	5
		2026-2030	Unbeplanter Innenbereich Baulücken	Planungsrecht vorhanden	9	0	9
		2021-2025	Unbeplanter Außenbereich (Berliner Str.)	kein Planungsrecht vorhanden	20	40	60
	2	2019-2020	BP W 4 "An der Siedlung"	Planungsrecht vorhanden	0	32	32
	3	2021-2025	BP W 4 "An der Siedlung"	Planungsrecht vorhanden	0	15	15



DSK
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-
Gesellschaft mbH & Co. KG

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe