



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 12/2017

Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien

Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes
„Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

ISSN 1868-0097

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31– 37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat II 13 – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Karin Lorenz-Hennig
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Auftragnehmer

RegioKontext GmbH Berlin
Lena Abstiens, Astrid Gilewski, Arnt von Bodelschwingh, Dr. Christoph Haller,
Clemens Jänicke, Hendrik Schlichting

Stand

November 2016

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien. Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“. BBSR-Online-Publikation 12/2017, Bonn, Juni 2017.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	1
Vorbemerkung	4
1 Hintergrundinformationen zum Nichtwohnimmobilienmarkt	5
2 Hintergrundinformationen zum Wohnungsmarkt.....	10
2.1 Vorbemerkungen zu Darstellungsformaten und Datenlage.....	10
2.1.1 Darstellungsformate.....	10
2.1.2 Datenlage.....	11
2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage	12
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung	12
2.2.2 Einwohnerprognose	18
2.2.3 Haushaltsentwicklung	19
2.2.4 Altersstruktur.....	19
2.2.5 Einwohnerstruktur.....	21
2.2.6 Haushaltseinkommen	21
2.2.7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote.....	22
2.2.8 Bedarfsgemeinschaften und Leistungsberechtigte nach SGB II	23
2.2.9 Sozialwohnungsberechtigte Haushalte.....	25
2.2.10 Auswirkungen der aktuellen Flüchtlingssituation.....	25
2.3 Entwicklung des Wohnungsangebots.....	26
2.3.1 Wohnungsbestand nach Gebäudeart und -struktur.....	26
2.3.2 Anteil und Entwicklung geförderter Mietwohnungen inkl. Belegungsrechte.....	30
2.3.3 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.....	33
2.3.4 Entwicklung und Struktur der Angebotsmieten.....	35
2.4 Mieten- und Wohnungspolitik in Berlin	38
2.4.1 Wohnungsbaufonds	40
2.4.2 Mietenbündnis mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften	40
2.5 Die Relevanz von Umnutzungen in Berlin	41
2.5.1 Quantität, räumliche Verteilung und Preisstrukturen von Berliner Umwandlungsvorhaben.....	42
2.5.2 Relevanz und Potenziale von Umwandlungen aus bezirklicher Sicht.....	45
2.5.3 Die Rolle kommunaler Unternehmen im Umwandlungsgeschehen	45
2.5.4 Typische Objektkonstellationen	46
2.5.5 Ansätze für eine Investorentypologie.....	47
2.6 Zwischenfazit.....	49
3 Hintergrund zum Investor	51
3.1 Wohnungsbestand und wohnungswirtschaftliches Handeln.....	51
3.2 Rolle als kommunales Wohnungsunternehmen auf dem Wohnungsmarkt	52

3.3	Wohnungsbestandserweiterung durch Nutzungsänderungen	53
3.3.1	Alte Tischlerei Weißensee	54
3.3.2	Altes Fabrikgebäude in Berlin-Weißensee	54
3.3.3	Gerichtshöfe in Berlin-Wedding	55
4	Lage und Vorgeschichte des Modellvorhabens Streustraße	56
4.1	Beschreibung der Ausgangssituation des Modellvorhabens	58
4.2	Ideenfindung und Abwägung alternativer Nutzungen	61
4.3	Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	63
4.4	Kommunikation und Abstimmung	64
4.5	Ziele des Projektes	64
5	Darstellung und Sachstand des Modellvorhabens	66
5.1	Beschreibung der Projektkonzeption	66
5.2	Stand der Umsetzung	73
5.3	Finanzierung und Mieten	73
5.4	Vertiefende Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Umwandlungsprojekts	76
6	Schlussbetrachtung	79
7	Quellenverzeichnis	80
7.1	Literatur	80
7.2	Experteninterviews	82

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flächenumsatz in Berlin 2009 bis 2016	5
Abbildung 2: Flächenumsatz in Berlin nach Größenklassen 2015.....	5
Abbildung 3: Flächenumsätze in Berlin 2014 und 2015 nach unterschiedlichen stadträumlichen Lagen	6
Abbildung 4: Büroleerstand in Berlin absolut und prozentual 2009 bis 2015.....	7
Abbildung 5: Büromieten in Berlin (Durchschnittsmieten und Spitzenmieten) 2009 bis 2015.....	7
Abbildung 6: Bürolagen in Berlin nach Mietpreissegmenten im dritten Quartal 2016 (EUR/qm/Monat)	8
Abbildung 7: Büromietpreisspannen in Berlin nach Lagen im dritten Quartal 2016 (EUR/qm/Monat)	8
Abbildung 8: Übersicht der Planungsräume in Berlin Pankow in Nähe der Streustraße.....	11
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2005 bis 2015.....	13
Abbildung 10: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Außenwanderungssaldo in Berlin 2005 bis 2015	13
Abbildung 11: Wanderungssalden Berlin 2005 bis 2015	14
Abbildung 12: Einwohnerentwicklung in den Berliner Bezirken 2005 bis 2014.....	14
Abbildung 13: Durchschnittlicher Wanderungssaldo in Berlin-Pankow innerhalb von zwei Jahren 2012 bis 2014	15
Abbildung 14: Wanderungssaldo der unter 6-Jährigen in Berlin-Pankow innerhalb von zwei Jahren	16
Abbildung 15: Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner von Berlin-Pankow mit mindestens fünf Jahren Wohndauer an derselben Adresse an den Einwohnern im Alter von 5 Jahren und älter	17
Abbildung 16: Einwohnerprognose 2015 bis 2030 in Berlin (mittlere Variante)	18
Abbildung 17: Anzahl der Haushalte in Berlin 2005 bis 2015	19
Abbildung 18: Veränderung der Altersstruktur in Berlin 2005 bis 2015.....	20
Abbildung 19: Altersstruktur der Bevölkerung von Pankow und Berlin im Vergleich 2014	20
Abbildung 20: Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Jahresdurchschnitt) in Berlin 2005 bis 2014	22
Abbildung 21: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Berlin 2006 bis 2015.....	22
Abbildung 22: Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Berlin 2006 bis 2015.....	23
Abbildung 23: Bedarfsgemeinschaften und Leistungsberechtigte nach SGB II in Berlin 2005 bis 2015.....	23
Abbildung 24: SGB II –Quote in Berlin 2005 bis 2015	24
Abbildung 25: Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) in Berlin-Pankow an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter 2014.....	25
Abbildung 26: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume 2005 bis 2015 in Berlin	27
Abbildung 27: Anteil der städtischen Wohnungen in Berlin, Pankow und im Planungsraum Behaimstraße.....	28
Abbildung 28: Wohnfläche je Einwohner in Berlin, Pankow und im Planungsraum Behaimstraße.....	29
Abbildung 29: Anzahl der Wohnräume je Einwohner in Berlin, Pankow und im Planungsraum Behaimstraße.....	30
Abbildung 30: Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes Berlin bis 2025	31
Abbildung 31: Entwicklung der Leerstandsquoten in Berlin nach Wohnungsanbietern	32
Abbildung 32: Beurteilung der Marktlage nach unterschiedlichen Mietsegmenten.....	33

Abbildung 33: Anzahl der Baugenehmigungen 2005 bis 2015 in Berlin	34
Abbildung 34: Anzahl der Baufertigstellungen 2005 bis 2015 in Berlin.....	34
Abbildung 35: Wohnungsbau in den Berliner Bezirken 2015.....	35
Abbildung 36: Entwicklung der Angebotsmieten von 2008-2015 in Berlin (Median, nettokalt in EUR pro m ²).....	36
Abbildung 37: Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt in EUR pro m ²) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2015	37
Abbildung 38: Angebotsmieten (nettokalt in EUR pro m ² , Median) in den Planungsräumen von Pankow	38
Abbildung 39: Das wohnungspolitische Maßnahmenpaket Berlins.....	39
Abbildung 40: Bewertung der Wirksamkeit wohnungspolitischer Instrumente im Rahmen der Expertenbefragung zum IBB Wohnungsmarktbarometer 2016.....	39
Abbildung 41: Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten durch Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien in ausgewählten deutschen Städten.....	42
Abbildung 42: Lage der Umwandlungsprojekte im Stadtgebiet von Berlin.....	43
Abbildung 43: Anzahl der Umwandlungsprojekte in den Berliner Bezirken	43
Abbildung 44: Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten durch Umnutzung in den Berliner Bezirken	44
Abbildung 45: Einordnung der Projektmieten in die Berliner Angebotsmieten.....	45
Abbildung 46: Wohnungsbestand der GESOBAU AG nach Lagen	52
Abbildung 47: Nord-West-Ansicht Alte Tischlerei Berlin-Weißensee, Heinersdorfer Straße - Ursprungszustand.....	54
Abbildung 48: Altes Fabrikgebäude Charlottenburger Straße	55
Abbildung 49: Vorwiegende Bebauungsstrukturen in Pankow	57
Abbildung 50: Bürogebäude Streustraße 117.....	58
Abbildung 51: Vorderhäuser Streustraße 117-120	58
Abbildung 52: Hofgebäude Börnestraße 5A während der Umbauarbeiten.....	59
Abbildung 53: Hofgebäude Börnestraße 5A mit inzwischen abgerissenem Verbindungsanbau zum Vorderhaus Streustraße 118.....	60
Abbildung 54: Hofgebäude Börnestraße 5A mit inzwischen abgerissenem Vorbau	60
Abbildung 55: Sanitäranlagen im GESOBAU-Standard.....	67
Abbildung 56: Küche im GESOBAU-Standard.....	67
Abbildung 57: Hoffassade der Streustraße 117 mit vorgehängten Balkonen und Terrassen	68
Abbildung 58: Entkernungsarbeiten in der Streustraße 117	68
Abbildung 59: Instandgesetztes Treppenhaus und Aufzuganlage in der Streustraße 117	68
Abbildung 60: Innenraumansicht einer Erdgeschosswohnung in der Streustraße 117.....	69
Abbildung 61: Eingangsfassade Hofgebäude Börnestraße 5A.....	70
Abbildung 62: Klinkerfassade Hofgebäude Börnestraße 5A mit vorgestellten Balkonen	70
Abbildung 63: Streustraße 117, Grundriss EG.....	71
Abbildung 64: Streustraße 117, Grundriss 1.-4. OG.....	72
Abbildung 65: Mietpreise im Vergleich 2015.....	75

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung mit Migrationshintergrund in Berlin 2010 bis 2015.....	21
Tabelle 2:	Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2005 bis 2015 in Berlin	26
Tabelle 3:	Strukturdaten zum Wohnungsbestand Berlin und Pankow 2010 - 2014.....	28
Tabelle 4:	Angebotsmieten nach Bezirken 2015 (nettokalt in EUR pro m ²).....	36
Tabelle 5:	Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten durch Umnutzung in den Berliner Bezirken	44
Tabelle 6:	Investorentypen für Umwandlungsprojekte und ihre Charakteristika	49
Tabelle 7:	Wohnungsschlüssel in den Gebäuden Streustraße 117-120 und Börnestraße 5A.....	65
Tabelle 8:	Ausgewählte Mietpreise Streustraße 117 bis 120.....	74
Tabelle 9:	Baukosten nach Kostengruppen	76
Tabelle 10:	Ableitung der rechnerisch wirtschaftlichen Nettokaltmiete	77

Kurzfassung

Das ExWoSt-Forschungsfeld "Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien" untersucht auf Basis von sieben bundesweiten Modellvorhaben die Chancen und Herausforderungen, die mit der Umwandlung von Nichtwohnimmobilien in Wohnimmobilien verbunden sind. Es richtet sich einerseits mit der Fragestellung an Kommunen, wie diese das Thema Umwandlung initiieren und unterstützen können. Andererseits handelt es sich bei vier der sieben Modellvorhaben um konkrete Umwandlungsprojekte privater und öffentlicher Eigentümer. Hier gilt das besondere Augenmerk der Frage, wie in diesem Zusammenhang bezahlbare und/oder generationengerechte zeitgemäße Wohnangebote entstehen können.

Das Modellvorhaben der GESOBAU AG in Berlin wurde im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes von der RegioKontext GmbH zwischen März 2015 und November 2016 wissenschaftlich begleitet. Die GESOBAU AG ist eines von sechs kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin. Eine Besonderheit dieses Projektes im Vergleich zu allen weiteren sechs Modellvorhaben ist, dass seine Umsetzung zum Start des ExWoSt-Forschungsprojekts weit vorangeschritten war. Die Umwandlung befand sich bereits in der Bauausführung, und die entstandenen Wohnungen gingen schließlich noch vor Abschluss des ExWoSt-Forschungsfeldes vollständig in die Vermietung.

Berlin wächst seit einigen Jahren deutlich, vor allem durch den Zuzug aus dem Ausland. Bis 2030 wird ein weiterer Einwohnerzuwachs um 7,5% angenommen. Dabei wird das stärkste Wachstum um weitere 16% für den Bezirk Pankow prognostiziert, wo sich das Modellvorhaben befindet. Zudem stabilisiert sich die positive sozioökonomische Entwicklung der Stadt: Die mittleren Haushaltseinkommen und die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt, die Arbeitslosen- und SGB II-Quoten sinken hingegen. Dennoch ist fast jeder zweite Berliner Haushalt aufgrund der Einkommenssituation sozialwohnungsberechtigt. Gleichzeitig schmilzt der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen stetig ab.

Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen treiben die Nachfrage nach Wohnraum. Dadurch spannt sich der Wohnungsmarkt seit einigen Jahren zunehmend an. Steigende Mietpreise und abnehmende Wohnungsleerstände sind ein deutlicher Beleg dafür. Auf diese Dynamik reagiert der Markt mit steigenden Bau- und Fertigstellungszahlen. Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes in Berlin zählt jeder Beitrag der Marktentlastung. Vor diesem Hintergrund ist den mindestens 8.950 Wohneinheiten, die seit 2006 im Rahmen von Umwandlungen von Nichtwohngebäuden entstanden oder projektiert wurden, ein nennenswerter Entlastungseffekt für Berlin beizumessen.

Im Zeitraum zwischen 2010 und 2015 entstanden 4.045 Wohneinheiten durch Umwandlung von Nichtwohngebäuden. Gemessen am gesamten Fertigstellungsvolumen der Stadt Berlin im selben Zeitraum von 40.336 Wohnungen (Baufertigstellungen im Wohnbau- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) ergibt sich ein Anteil von mindestens 10,0 %, den die erfassten Umwandlungsprojekte beitragen. Hinzu kommen weitere 1.295 Wohnungen, die sich aktuell in der Planung bzw. in der Umsetzung befinden.

Die meisten Berliner Bezirke überblicken nach eigenen Angaben allerdings das Umnutzungsgeschehen in ihren Zuständigkeitsbereichen nicht und verfolgen zu diesem Thema auch weitgehend keine explizite Strategie.

Die Untersuchungen anhand der konkreten Umwandlungsprojekte verdeutlichen zudem, dass „Umwandlung von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken“ allenfalls als Chiffre für eine Vielzahl von Projektansätzen gesehen werden kann, die in der konkreten Umsetzung oft nur wenig miteinander verbindet. Die Vielfalt wird auch aus den erstellten Objekt- und Investorentypologien ersichtlich.

Mit Blick auf die künftigen Potenziale wirft die wachsende Konkurrenz mit anderen Nutzungen v.a. gewerblicher Art die Frage auf, ob künftig weiterhin in dem zuletzt festgestellten Maßstab Umwandlungen von Nichtwohnimmobilien zu Wohnzwecken zu erwarten sind. Die Markteinschätzungen für gewerbliche und Wohnnutzungen ähneln sich

inzwischen stark: Mit zeitlicher Verzögerung zum Wohnungsmarkt zieht nun auch der Berliner Büromarkt deutlich an. Abnehmende Leerstandsquoten und anziehende Durchschnitts- und Spitzenmieten in geeigneten Lagen sind ein deutlicher Beleg dafür. Berlin zeigt dabei die dynamischste Entwicklung aller großen deutschen Bürostandorte und entwickelt sich damit zunehmend zum bedeutsamen bundesweiten Bürostandort. Für einen erfolversprechenden Bürostandort müssen jedoch die Lageparameter stimmen. Folgt man einschlägigen Klassifizierungen, liegt das Modellvorhaben der GESOBAU AG nicht an einem klassischen Bürostandort. Damit hätte das konkrete Objekt vom anziehenden Büromarkt bei fortgesetzter gewerblicher Nutzung wohl nicht profitieren können.

Als landeseigenes Unternehmen ist die GESOBAU AG strategischen Vorgaben unterworfen, die insbesondere auf die Schaffung und Bewahrung bezahlbarer Wohnungen in Berlin abzielen. In dieser Rollenbeschreibung ist eine aktive Umwandlungsstrategie im Sinne des Erwerbs geeigneter Nichtwohngebäude und deren Entwicklung bislang nicht Teil der Geschäftsstrategie. Wenn das Unternehmen Umwandlungen in Angriff nimmt, dann deshalb, weil sich geeignete Objekte, für die alternative Nutzungen ausgeschlossen werden, im eigenen Portfolio befinden. Das aktuell bestehende allgemeine Veräußerungsverbot des Gesellschafters zwingt das Unternehmen dann zur Aktivierung. Inzwischen werden in Umwandlungen zu Wohnzwecken zunehmend Potenziale gesehen, den eigenen Wohnungsbestand um attraktive hochwertigere Angebote zu ergänzen. Unter diesem Blickwinkel werden zunehmend in Frage kommende Objekte v.a. im eigenen Portfolio auf eine entsprechende Eignung geprüft. Die Abwägung geeigneter Nutzungen erfolgt auf Basis streng wirtschaftlicher Kriterien mit renditeorientiertem Fokus.

Die Vorgeschichte des Projekts prägt das gesamte Modellvorhaben, insbesondere, weil damit eine frühere „umgekehrte“ Nutzungsänderung, d.h. von Wohnen zu Gewerbe, rückgängig gemacht wird. In diesem Sinne war eine gewerbliche Nutzung jenseits der Eigenverwendung als Verwaltung durch die GESOBAU AG bzw. die Vorgänger-Unternehmen, hier regelrecht „fehl am Platze“. Neben dieser Rück-Umwandlung prägt die besondere baustrukturelle Mischung aus gründerzeitlichen Wohngebäuden, gründerzeitlichem Gewerbebau und der baulichen Ergänzung aus den 1990er Jahren das Projekt und seine Umsetzung. Die verhältnismäßig gut angebundene, attraktive Wohnlage, in der sich das Modellvorhaben befindet, prädestinierte das Projekt von Anfang an für eine Wohnnutzung. Alle anderen ernsthaft in Frage kommenden Nutzungsalternativen (studentisches Wohnen, Seniorenwohnen) hatten daher einen klaren Wohnbezug. Eine modifizierte gewerbliche Nutzung schied im Rahmen der Abwägung hingegen frühzeitig aus.

Das Modellvorhaben umfasst insgesamt fünf zusammenhängende Objekte. Bei den Gebäuden in der Streustraße 118 bis 120 handelt es sich um gründerzeitliche Vorderhäuser in Blockrandbebauung. Das Gebäude in der Streustraße 117 wurde 1995 als Gewerbebau errichtet. Das Hofgebäude in der Börnestraße 5A entstand um die Jahrhundertwende als Gewerbebau. Das Gebäude in der Streustraße 118 verfügt über einen Seitenflügel, der ursprünglich vor der Umwandlungsmaßnahme durch einen Verbindungsanbau aus den 1990er Jahren mit dem Objekt Börnestraße 5A verbunden war.

Die Objekte in der Streustraße 118 bis 120 wurden um die Jahrhundertwende als Wohngebäude errichtet und später von der GESOBAU AG in Teilen zu gewerblichen Zwecken (eigene Nutzung als Zweigstelle der Wohnungsverwaltung) umgenutzt. Eine Besonderheit ist dabei, dass die Wohnungen in der Streustraße 118 von der zweiten bis zur vierten Etage während der Nutzung als Zweigstelle weiterhin bewohnt waren. Dabei handelt es sich um neun Wohnungen mit insgesamt 636,74 m² Wohnfläche, die somit bereits beim Start der Umwandlungsmaßnahme vorhanden waren.

Im Rahmen der Umwandlung entstanden (inklusive Dachgeschossausbau in der Streustraße 119 und 120) insgesamt 45 Wohneinheiten auf einer Gesamtwohnfläche von 3.337 m². Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 6.630 m². Die Wohnungen wurden barrierefrei bzw. barrierearm und im Standard der EnEV 2009 errichtet. Die architektonische Planung stammt von SPP Property-Project-Consult GmbH Architekten Stadtplaner Ingenieure, die bei diesem Bauvorhaben als Generalplaner verantwortlich waren. Bauherr war die GESOBAU AG. Die Umbauarbeiten

fanden überwiegend in den Jahren 2014 und 2015 statt. Die letzten Wohnungen in der Streustraße 117 wurden im 1. Quartal 2016 fertiggestellt und vermietet.

Besondere Herausforderungen im Zuge der Umnutzung ergaben sich in Bezug auf die Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz, die den heutigen bauordnungsrechtlichen Standards entsprechen müssen. Das Vorhaben liegt zudem in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Hieraus folgten Restriktionen an die straßenseitige Gestaltung der Fassaden, insbesondere in Bezug auf Fassadenfarbe, Fenstergestaltung, Anbau von Balkonen und Dachgeschoss-Ausbaumaßnahmen.

Durch seine gemischte Baustruktur aus gründerzeitlichen und Nachwende-Objekten weist das Vorhaben eine besondere Spezifik auf. In dieser Form konnte es nur als Ensemble angefasst und nutzungsseitig umgedeutet werden. Auf dieser Grundlage gelang eine behutsame Umwandlung mit Rücksicht auf bestehende (und bewohnte) Umgebungsstrukturen. Eine isolierte Entwicklung einzelner Objekte wäre aufwändiger ausgefallen und hätte den bestehenden Gesamtcharakter innerhalb des Blocks fraglos stärker verändert. Gerade auch im Bereich der gründerzeitlichen Altbauten erfolgten enorme Eingriffstiefen (z.B. komplette Neuorientierung der Treppenerschließungen) und mussten „im Spagat“ zwischen gestalterischen Vorgaben (etwa durch die Lage im Erhaltungsgebiet), zeitgemäßen Wohnqualitäten und energetischen Vorgaben erfolgen. Geförderter Wohnungsbau wäre unter diesen komplizierten und aufwändigen Rahmensetzungen wirtschaftlich nicht vorstellbar gewesen. Gemessen am baulichen Aufwand, der das Vorhaben eher mit Neubau vergleichen lässt, sind die im Ergebnis erzielten wirtschaftlichen Mieten ohne Frage als moderat und für die Zielgruppen als bezahlbar anzusehen.

Die Untersuchung gibt zunächst einen Überblick über den Berliner Büroimmobilienmarkt. Hinzu kommen Hintergrundinformationen zum Berliner Wohnungsmarkt. Dabei wird auch auf die Mieten- und Wohnungspolitik in Berlin eingegangen und vor allem die Relevanz von Umwandlungen zu Wohnzwecken im lokalen Kontext untersucht. Dies wird durch die Auswertungen im Rahmen einer Kurzexpertise von insgesamt 80 recherchierten Umwandlungsprojekten unterlegt, auf deren Grundlage allgemeine Objekt- und Investorentypen abgeleitet werden. Die Untersuchung wendet sich dann dem konkreten Investor, der kommunalen GESOBAU AG, zu und ordnet das ExWoSt-Modellvorhaben in dessen Gesamtstrategie ein – auch mit Blick auf die Relevanz von eigenen Umwandlungsaktivitäten. Daran knüpfen konkretisierende Darstellungen der Ausgangssituation im ExWoSt-Modellvorhaben Streustraße an, auch unter Berücksichtigung der Abwägungsprozesse und bauplanungsrechtlicher Erwägungen. Schließlich werden der eigentliche Projektverlauf und der aktuelle Sachstand dargestellt.

Vorbemerkung

Etliche regionale Wohnungsmärkte in Deutschland weisen in den letzten Jahren eine deutliche Anspannung auf – zumeist in urban geprägten Räumen. Die steigenden Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen beziehen sich zwar vor allem auf den Neubau von Wohnungen, es fließen hierbei aber auch Umwandlungen von Nichtwohnimmobilien in Wohnimmobilien ein. Wie eine bundesweite Studie aus dem Jahr 2015 (BBSR 2015) zeigt, können solche Umnutzungen einen Beitrag zur Marktentlastung leisten.

Das im März 2015 gestartete ExWoSt-Forschungsfeld "Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien" untersucht auf Basis von sieben bundesweiten Modellvorhaben die Chancen und Herausforderungen, die mit der Umwandlung von Nichtwohnimmobilien in Wohnimmobilien verbunden sind. Das ExWoSt-Forschungsfeld richtet sich einerseits mit der Fragestellung an Kommunen, wie diese das Thema Umwandlung initiieren und unterstützen können. Andererseits handelt es sich bei vier der sieben Modellvorhaben um konkrete Umwandlungsprojekte privater und öffentlicher Eigentümer. Der letztgenannten Gruppe der Modellvorhaben gehört das Vorhaben der GESOBAU AG in Berlin an, das im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes von der RegioKontext GmbH zwischen März 2015 und November 2016 wissenschaftlich begleitet wurde. Eine Besonderheit des Projektes der GESOBAU AG im Vergleich zu allen weiteren sechs Modellvorhaben ist, dass das Projekt zum Start des ExWoSt-Forschungsfeldes bereits weit vorangeschritten war. Die Umwandlung befand sich bereits in der Bauausführung und die entstandenen Wohnungen gingen schließlich noch vor Abschluss des ExWoSt-Forschungsfeldes vollständig in die Vermietung. Die GESOBAU AG ist eines von sechs Berliner kommunalen Wohnungsunternehmen.

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist von einer anhaltenden Wachstumsdynamik gekennzeichnet, die insbesondere die innerstädtischen und innenstadtnahen Bereiche betrifft – und damit auch den Ortsteil Weißensee (Bezirk Pankow), in dem sich das Modellvorhaben befindet. Knapp außerhalb des S-Bahn-Rings gelegen, ist der Pankower Ortsteil Weißensee als innenstadtnah einzustufen. Pankow ist der zweitgrößte und am zweitstärksten wachsende Stadtbezirk Berlins. Das Modellvorhaben umfasst eine bauliche Mischstruktur aus gründerzeitlichen Beständen sowie einem Gebäude neuerer Bauzeit aus Mitte der 1990er Jahre. Nachdem die Nutzung der Gebäude zu gewerblichen Zwecken (Zweigniederlassung der GESOBAU AG) seit 2007 entfallen war, entschloss sich die GESOBAU AG nach langjährigem Leerstand, die ungenutzten Objekte zu Mietwohnungen umzuwandeln. Diesem Prozess einschließlich der vorgelagerten Planungen und Nutzungsabwägungen sowie dem Gesamtkontext des Berliner Immobilienmarktes widmet sich der Endbericht dieses ExWoSt-Modellvorhabens.

Der vorliegende Endbericht gibt zunächst einen Überblick über den Berliner Büroimmobilienmarkt (Kapitel 1). Hintergrundinformationen zum Berliner Wohnungsmarkt finden sich in Kapitel 2. Darin wird auch auf die Mieten- und Wohnungspolitik in Berlin eingegangen und vor allem die Relevanz von Umwandlungen zu Wohnzwecken im lokalen Kontext untersucht. Hierbei fließen die Auswertungen von insgesamt 80 recherchierten Umwandlungsprojekten ein, auf deren Grundlage allgemeine Objekt- und Investorentypen abgeleitet werden. Kapitel 3 wendet sich dem konkreten Investor, der kommunalen GESOBAU AG, zu und ordnet das ExWoSt-Modellvorhaben in dessen Gesamtstrategie ein – auch mit Blick auf die Relevanz von eigenen Umwandlungsaktivitäten. Daran knüpfen konkretisierende Darstellungen der Ausgangssituation im ExWoSt-Modellvorhaben Streustraße an, auch unter Berücksichtigung der Abwägungsprozesse und bauplanungsrechtlicher Erwägungen (Kapitel 4). Der eigentliche Projektverlauf und der Sachstand sind Gegenstand von Kapitel 5. In Kapitel 6 befindet sich eine Schlussbetrachtung.

Der besondere Dank des Projektteams gilt den zahlreichen Gesprächspartnern für die vertrauensvolle und aufschlussreiche Zusammenarbeit, ohne die diese Projektforschung nicht in der vorliegenden Form zu leisten gewesen wäre. Dies gilt für die Vertreterinnen und Vertreter auf Seiten der GESOBAU AG, im Zuge der Recherchen zur Marktsituation in Berlin für die verantwortlichen Vertreter weiterer Umwandlungsinvestoren sowie im Dialog mit den Berliner Bezirken für die Vertreterinnen und Vertreter der Bezirke Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf, Pankow, Mitte und Reinickendorf.

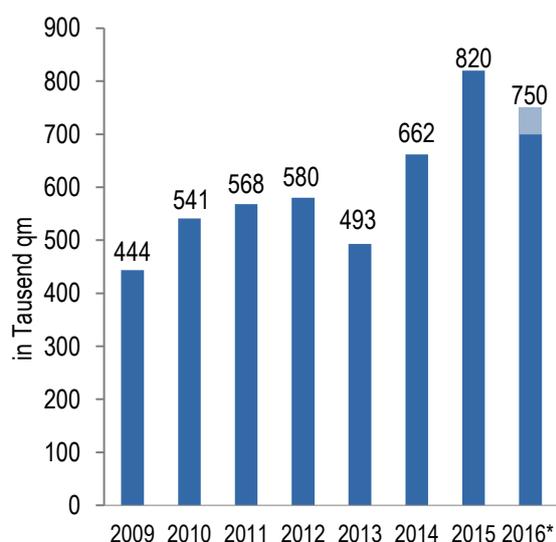
1 Hintergrundinformationen zum Nichtwohnimmobilienmarkt

- ▶ Die Befunde von Immobiliendienstleistungsunternehmen und Marktforschungsinstituten über den Berliner Büromarkt sind eindeutig: Mit zeitlicher Verzögerung zum Wohnungsmarkt zieht nun auch der Berliner Büromarkt deutlich an. Abnehmende Leerstandsquoten und anziehende Durchschnitts- und Spitzenmieten in geeigneten Lagen sind ein deutlicher Beleg dafür.
- ▶ Berlin zeigt dabei die dynamischste Entwicklung aller großen deutschen Bürostandorte und entwickelt sich damit zunehmend zum bedeutsamen bundesweiten Bürostandort.
- ▶ Für einen erfolgversprechenden Bürostandort müssen jedoch die Lageparameter stimmen. Das Modellvorhaben der GESOBAU AG liegt aber einschlägigen Klassifizierungen von Berliner Bürolagen zu Folge nicht an einem klassischen Bürostandort. Damit kann das Objekt vom anziehenden Büromarkt nicht profitieren.

Da es sich bei dem ExWoSt Umwandlungsmodellvorhaben der GESOBAU AG um eine ehemalige Büronutzung handelt, steht im Folgenden der Berliner Büromarkt im Mittelpunkt der Betrachtung.

Der Marktreport 2015/2016 von Engel & Völkers Commercial weist für den Berliner Büromarkt im Jahr 2015 ein Rekordjahr mit einem Flächenumsatz von rund 820.000 m² aus. Damit ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 24% gestiegen (siehe Abbildung 1; Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 1). Für das Jahr 2016 prognostiziert Engel & Völkers Commercial aufgrund des zunehmend begrenzten Flächenangebots einen geringeren Flächenumsatz von rund 750.000 m² (siehe Abbildung 1; Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 4). Mit Blick auf die Größenklassen der Flächenumsätze zeigt sich, dass sich 30% des Flächenumsatzes im Jahr 2015 auf Größen von mehr als 5.000 m² bezieht (siehe Abbildung 2; Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 2).

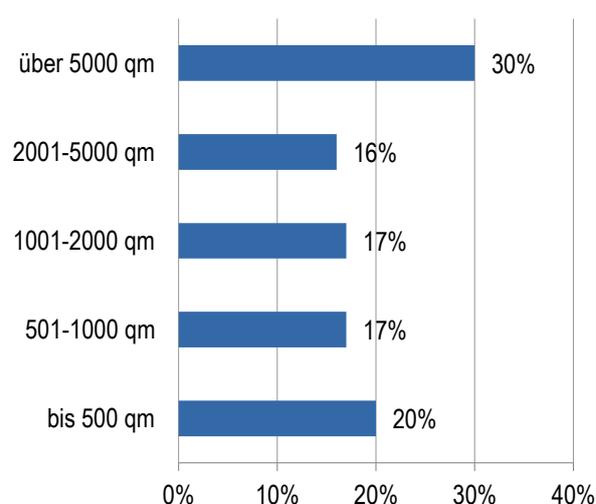
Abbildung 1: Flächenumsatz in Berlin 2009 bis 2016



* 2016 = prognose

Quelle: Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 2, eigene Darstellung

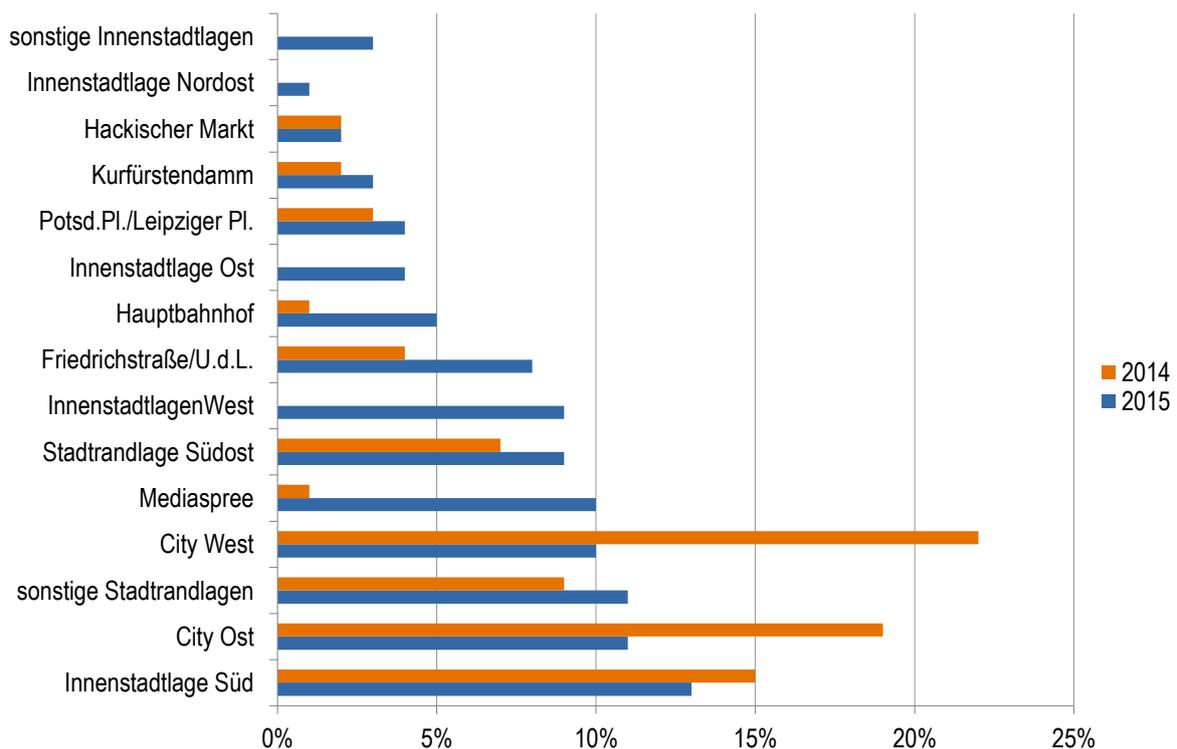
Abbildung 2: Flächenumsatz in Berlin nach Größenklassen 2015



Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 2, eigene Darstellung

Bei der regionalen Verteilung der Flächenumsätze im Jahr 2015 wird deutlich, dass es auf dem Berliner Büromarkt im Vergleich zu 2014 zu regionalen und anteilmäßigen Verschiebungen gekommen ist. Während sich der Flächenumsatz im Jahr 2014 mit 56% aller Umsätze insbesondere auf die City West, City Ost und Innenstadtlage Süd konzentrierte, hat sich das Bild in 2015 zum Teil deutlich verschoben. Neben einigen Stadtrandlagen rückten 2015 aufgrund des lokalen Neubaugeschehens die Lagen Mediaspree und Hauptbahnhof stärker in den Vordergrund. Hingegen verloren die Spitzenreiter von 2014 anteilig an Bedeutung (siehe Abbildung 3; Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 2; Engel & Völkers Commercial 2014/2015: 2).

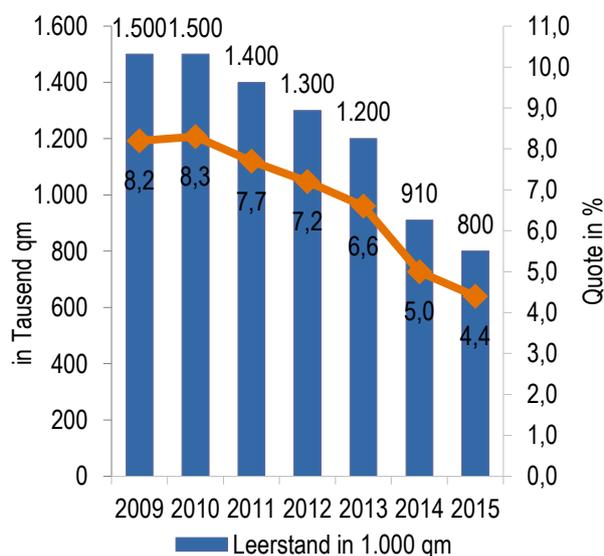
Abbildung 3: Flächenumsätze in Berlin 2014 und 2015 nach unterschiedlichen stadträumlichen Lagen



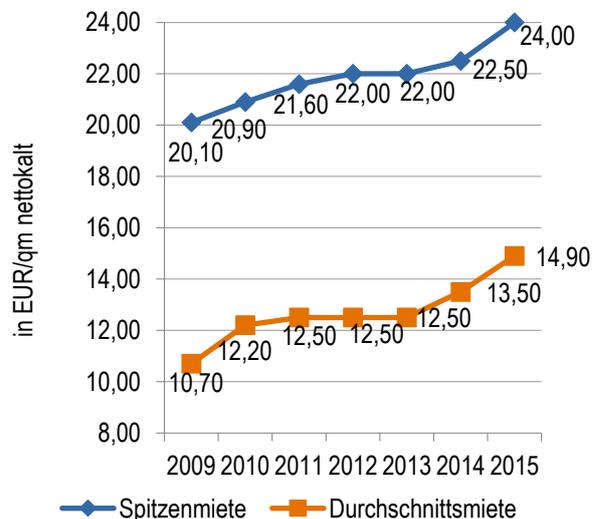
Quelle: Engel & Völkers Commercial 2014/2015: 2 und Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 2, eigene Darstellung

Die steigende Nachfrage nach Büroflächen führt zu einer sinkenden Flächenverfügbarkeit. Damit verbunden sind sinkende Leerstandsquoten auf dem Berliner Büromarkt. Seit 2009 sinkt der Büroleerstand in der Stadt Berlin kontinuierlich und lag im Jahr 2015 bei ca. 800.000 m². Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,4%. (siehe Abbildung 4; Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 2) Der Rückgang der Leerstandsquoten ist mit einem Anstieg der Durchschnitts- und Spitzenmieten verbunden. Die Durchschnittsmiete stieg seit 2009 von 10,70 EUR pro m² auf 14,90 EUR pro m² in 2015 an, ein Anstieg um 39%. Ähnlich verhält sich die Entwicklung der Mieten im Spitzensegment. Hier zeigt sich ein Anstieg von 20,10 EUR pro m² auf 24,00 EUR pro m², ein Plus seit 2009 von 19,4%. (siehe Abbildung 5; Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 2) Einen weiteren Anstieg der Mieten in diesem Segment zeigen die aktuellen Quartalsberichte (03/2016) von JonesLangLaSalle und BNP Paribas Real Estate. Die Spitzenmieten sind weiter gestiegen und bewegen sich aktuell zwischen 26,50 EUR pro m² und 28,00 EUR pro m² (JonesLangLaSalle 2016: 1; BNP Paribas Real Estate 2016: 2).

Abbildung 4: Büroleerstand in Berlin absolut und prozentual 2009 bis 2015 **Abbildung 5: Büromieten in Berlin (Durchschnittsmieten und Spitzenmieten) 2009 bis 2015**



Quelle: Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 2, eigene Darstellung



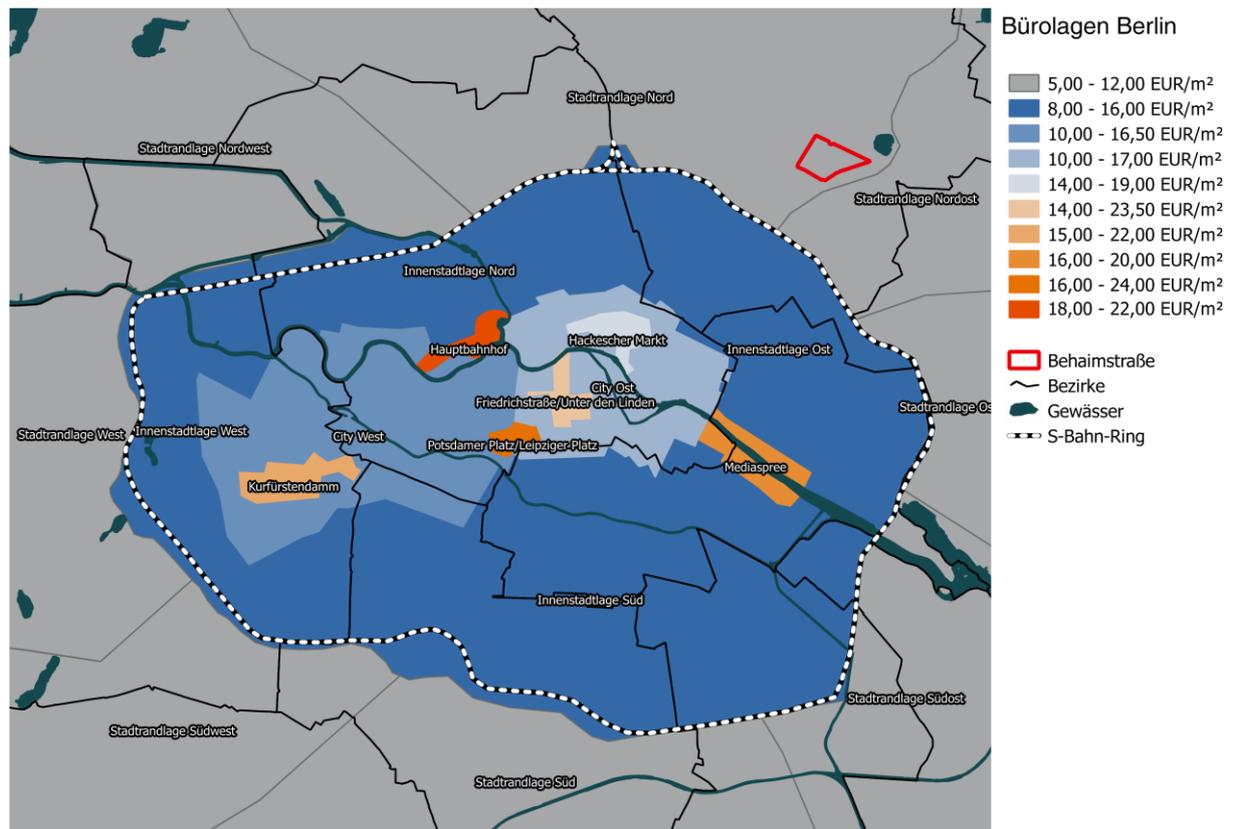
Quelle: Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 2, eigene Darstellung

Engel & Völkers Commercial konstatierte für das Jahr 2015 insbesondere in den innerstädtischen Lagen Potsdamer/Leipziger Platz und Friedrichstraße/Unter den Linden Spitzenmieten bis zu 24,00 EUR pro m² (siehe Abbildung 6; Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 5).

Mit Blick auf die räumliche Verteilung der Büromietpreise im 1. Quartal 2016 zeigt eine Auswertung von JonesLangLaSalle, dass Spitzenmieten insbesondere im Gebiet Hauptbahnhof/Europacity, am Potsdamer/Leipziger Platz sowie in den 1A Lagen in Berlin Mitte aufgerufen werden (siehe Abbildung 7, JonesLangLaSalle 2016: 3).

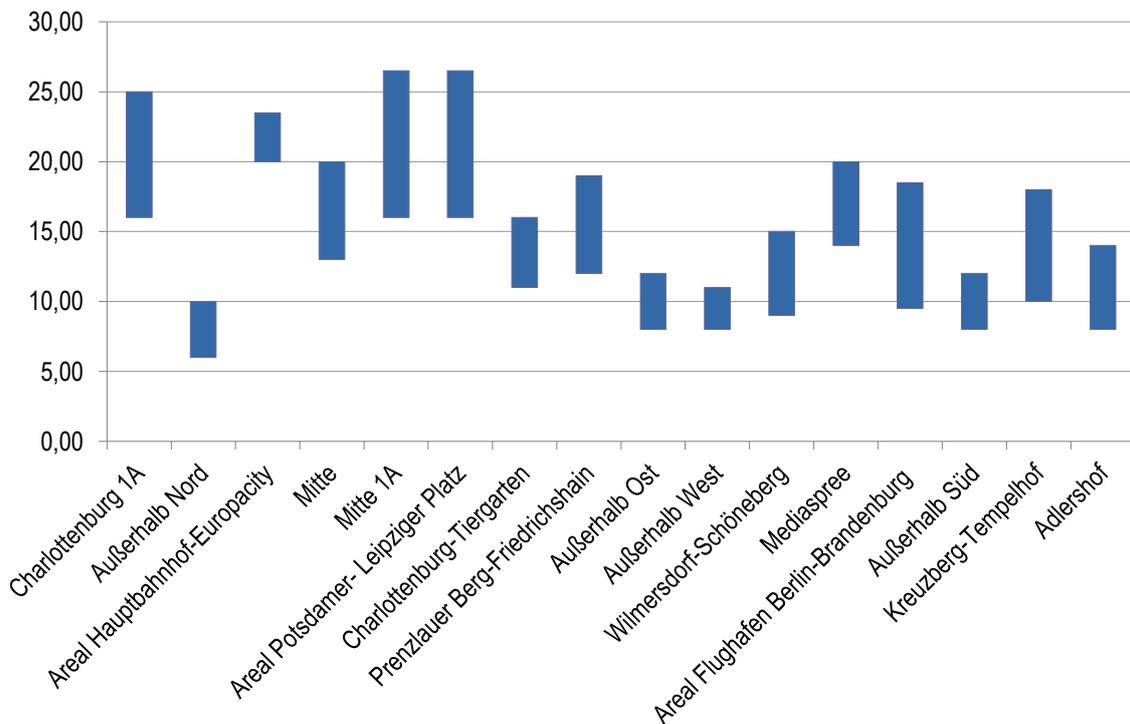
Das Modellvorhaben der GESOBAU AG befindet sich nach der Klassifizierung von Bürolagen in der Gebietskategorie „Stadtrandlage Nord“ (siehe Abbildung 6; Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 5), in einer Nebenlage („übriges Stadtgebiet“) (BNP Paribas Real Estate 2016: 3) bzw. in der Lage „Außerhalb Nord“ (siehe Abbildung 7; JonesLangLaSalle 2016: 3). Aus dieser Einordnung geht hervor, dass das Modellvorhaben der GESOBAU AG nicht an einem klassischen Bürostandort liegt. Dieser Befund wird auch mit Blick auf die Büromieten deutlich. In der Gebietskategorie „Stadtrandlage Nord“ lagen die Büromieten im Jahr 2015 zwischen 5,00 EUR pro m² und 12,00 EUR pro m² (siehe Abbildung 6; Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 5). Nach BNP Paribas Real Estate lag die Durchschnittsmiete im ersten Halbjahr 2016 in den Nebenlagen (übriges Stadtgebiet) bei 9,60 EUR pro m² (BNP Paribas Real Estate 2016: 3). In der Gebietskategorie „Außerhalb Nord“ werden im dritten Quartalsbericht 2016 Mietpreise zwischen 6,00 EUR pro m² und 10,00 EUR pro m² ausgewiesen (siehe Abbildung 7; JonesLangLaSalle 2016: 3).

Abbildung 6: Bürolagen in Berlin nach Mietpreissegmenten im dritten Quartal 2016 (EUR/qm/Monat)



Quelle: Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 6, eigene Darstellung

Abbildung 7: Büromietpreisspannen in Berlin nach Lagen im dritten Quartal 2016 (EUR/qm/Monat)



Quelle: JonesLangLaSalle 2016: 3, Eigene Darstellung

JonesLangLaSalle kommt in seinem dritten Quartalsbericht 2016 zu der Einschätzung, dass die hohe Flächen- nachfrage in Berlin nicht mehr durch den Leerstand gedeckt werden kann, sondern Neubau erfordert (JonesLang- LaSalle 2016: 1). BNP Paribas Real Estate konstatiert in seinem dritten Quartalsbericht 2016, dass trotz Zunahme der Bautätigkeit das aktuell verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbares Flächenangebot) in der Stadt unterhalb des Vorjahresniveaus liegt (BNP Paribas Real Estate 2016: 2).

Nach Einschätzung von Engel & Völkers Commercial und PNP Paribas Real Estate zeigt die Hauptstadt die dyna- mischste Entwicklung aller großen deutschen Bürostandorte und entwickelt sich damit zunehmend zu einem be- deutenden bundesweiten Bürostandort (BNP Paribas Real Estate 2016: 2; Engel & Völkers Commercial 2015/2016: 1).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Markt für Büroimmobilien in Berlin durchaus Dynamik aufweist. Die sich hieraus ergebenden Potenziale hängen allerdings stark von der Lage im Stadtgebiet ab. Die Weißenseer Streustraße, die je nach Immobilieninstitut als „Stadtrandlage Nord“ bzw. als „Nebenlage“ eingestuft wird, kann offenkundig nicht von der vergleichsweise günstigen Marktsituation, wie sie aktuell für Berlin beschrieben wird, profitieren. Dies hängt ohne Frage auch mit der spezifischen Lage in einer primär von Wohnnutzungen geprägten Umgebung ab, die zudem nicht optimal an die innerstädtischen Verkehrsknotenpunkte angebunden ist. Von dieser Gesamtbeurteilung legt der langjährige Leerstand des hier betrachteten Objekts in der Streustraße Zeugnis ab. Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass die Abwägungen der künftigen Nutzung durch die Eigen- tümerin GESOBAU AG sehr schnell zu einem Ausschluss einer fortgesetzten gewerblichen bzw. Büronutzung führ- ten (vgl. 4.2).

2 Hintergrundinformationen zum Wohnungsmarkt

- ▶ Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen treiben die Wohnungsnachfrage in Berlin. Dadurch spannt sich der Wohnungsmarkt seit einigen Jahren zunehmend an. Steigende Mietpreise und abnehmende Wohnungsleerstände sind ein deutlicher Beleg dafür. Auf diese Dynamik reagiert der Markt – mit zeitlicher Verzögerung – mit steigenden Bau- und Fertigstellungszahlen.
- ▶ Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes in Berlin zählt jeder Beitrag der Marktentlastung. Daher ist den mindestens 8.950 Wohneinheiten, die seit 2006 im Rahmen von Umwandlungen von Nichtwohngebäuden entstanden oder projektiert wurden, ein nennenswerter Entlastungseffekt für Berlin beizumessen.
- ▶ Die Berliner Bezirke überblicken allerdings überwiegend nicht das Umnutzungsgeschehen in ihren Zuständigkeitsbereichen und verfolgen zu diesem Thema auch weitgehend keine explizite Strategie.
- ▶ Die Untersuchungen anhand der konkreten Umwandlungsprojekte verdeutlichen, dass „Umwandlung von Nichtwohngebäuden“ allenfalls als Chiffre für eine Vielzahl von Projektansätzen gesehen werden kann, die in der konkreten Umsetzung oft nur wenig miteinander verbindet. Die Vielfalt wird auch aus den erstellten Objekt- und Investorentypologien ersichtlich.
- ▶ Mit Blick auf die künftigen Potenziale wirft die wachsende Konkurrenz mit anderen Nutzungen v.a. gewerblicher Art die Frage auf, ob künftig weiterhin in dem zuletzt festgestellten Maßstab Umwandlungen von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken realistisch erwartet werden können.

2.1 Vorbemerkungen zu Darstellungsformaten und Datenlage

2.1.1 Darstellungsformate

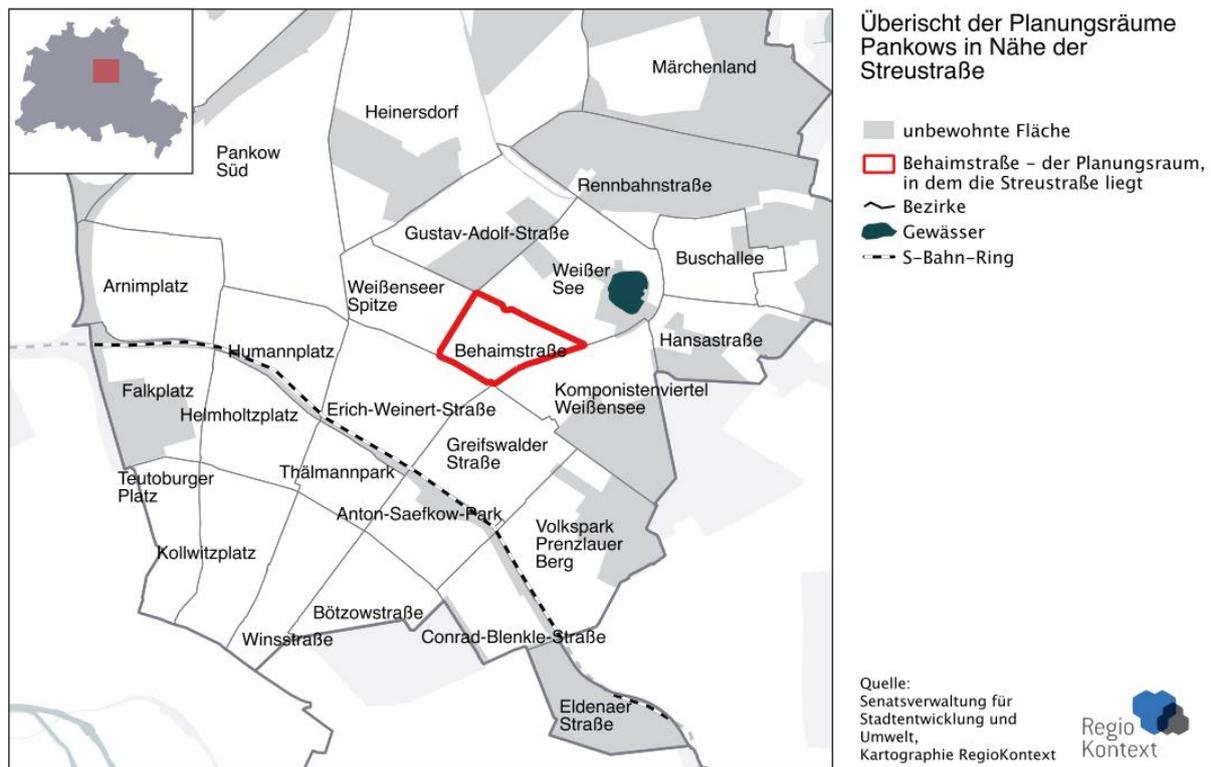
Die Ausführungen zum kommunalen Wohnungsmarkt in Berlin erfolgen zunächst aus der gesamtstädtischen und bezirklichen Perspektive. In der kleinräumigen Analyse stützen sich die Auswertungen mit Datenstand 2014, sofern nicht anders angegeben, auf das geographisch-statistische Konzept der sogenannten „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt o.J.). Diese wurden im Jahr 2006 von den planenden Fachverwaltungen des Senats, den Bezirken und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg auf Grundlage der von der Jugendhilfe bereits definierten Sozialräume gemeinsam entwickelt und abgestimmt. Seit August 2006 sind die LOR per Senatsbeschluss als verbindliche räumliche Grundlage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin vorgegeben. Ziel der LOR ist die Abbildung lebensweltlicher Homogenität bei gleichzeitiger Wahrung einer Vergleichbarkeit der Raumeinheiten. Die Abgrenzung der einzelnen Gebiete erfolgte unter anderem anhand der Baustruktur, großer Straßen und Verkehrsstrassen und natürlichen Barrieren sowie statistischen Faktoren (Einwohnerzahl). Die Raumphierarchie des LOR-Konzepts ist eingebunden in das Regionale Bezugssystem (RBS) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, das für alle Datenerhebungen und Planungen grundlegend ist. Die LOR sind unterhalb der Bezirksebene angesiedelt und gliedern sich in drei Ebenen:

- 60 Prognoseräume
- 138 Bezirksregionen
- 447 Planungsräume (PLR)

Über den einheitlichen Datenpool des Landes Berlin sind in räumlicher Hinsicht zahlreiche Strukturdaten in der räumlichen Ebene dieser unterschiedlichen LOR-Ebenen verfügbar. Hierbei ist zu beachten, dass die Daten auf der LOR-Ebene in der Regel auf dem Berliner Melderegister basieren, etwa zu Einwohnerstand, An- und Abmeldungen, Durchschnittsalter etc. Diese Informationen können sich von amtlich fortgeschriebenen Daten unterscheiden. Dies betrifft beispielsweise die fortgeschriebene Bevölkerung auf Basis des Zensus.

Das hier betrachtete Modellvorhaben der GESOBAU AG befindet sich im Planungsraum Behaimstraße im Ortsteil Weißensee im Bezirk Pankow (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Übersicht der Planungsräume in Berlin Pankow in Nähe der Streustraße



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015, eigene Darstellung

2.1.2 Datenlage

Allgemeine demografische Daten wurden, sofern beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg verfügbar, bis einschließlich 2015 abgebildet. Sofern diese nicht frei verfügbar vorlagen, bezieht sich der Darstellungszeitraum auf das Jahr 2014.

Für die Stadt Berlin liegt keine Haushaltsprognose bis 2035 vor, weder beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg noch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Hier kann lediglich auf die Haushaltsprognose 2025 aus dem „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025“ (Basisjahr 2011) zurückgegriffen werden. Der BBSR- Haushaltsprognose auf Ebene der Raumordnungsregionen bis 2035 liegt eine abweichende Bevölkerungsprognose zu der Bevölkerungsprognose von Berlin zu Grunde.

Zum Thema „altengerechte Wohnungen“ liegen beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ebenfalls keine Statistiken vor. Dieses Thema war nicht Befragungsgegenstand des Zensus 2011.

Angaben zum energetischen Zustand der Gebäude in der Stadt sind ebenfalls nicht möglich, da hier keine Statistiken vorliegen bzw. diese Thematik nicht durch den Zensus 2011 erfasst wurde. Im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung wurde lediglich nach der Heizungsart im Gebäude gefragt. Hieraus kann kein Rückschluss auf die

energetischen Zustände der Gebäude gezogen werden. Energetische Ertüchtigungsmaßnahmen am Gebäudebestand werden durch die Bautätigkeitsstatistik nicht erfasst.

Zur Anzahl von Gemeinschaftsunterkünften, die in Nichtwohngebäuden untergebracht sind, kann keine Aussage getätigt werden. Weder über das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) noch über die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales konnten entsprechende Auskünfte ermittelt werden.

2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird nicht primär von der Bevölkerung selbst, sondern von der Situation und der Entwicklung der Anzahl der Haushalte getragen. Die Situation und Entwicklung der Haushalte wird durch demografische und sozioökonomische Größen beeinflusst. Das folgende Kapitel nimmt zunächst die relevanten Größen der Wohnungsnachfrage für unterschiedliche räumliche Bezugsebenen in den Blick. Hierzu gehören die natürliche, räumliche und altersstrukturelle Bevölkerungsentwicklung und Zusammensetzung, die Haushaltsentwicklung sowie sozioökonomische Komponenten, die das Nachfragegeschehen am Wohnungsmarkt determinieren. Zu den sozioökonomischen Aspekten gehören Haushaltseinkommen, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Arbeitslosenquoten, SGB-Empfänger sowie der Anteil sozialwohnungsberechtigter Haushalte. Anschließend werden die relevanten Parameter der Angebotsseite dargestellt. Dazu gehören Angaben zum Wohnungsbestand, Leerstand, Baufertigstellungen, Baugenehmigungen und Mietenentwicklung.

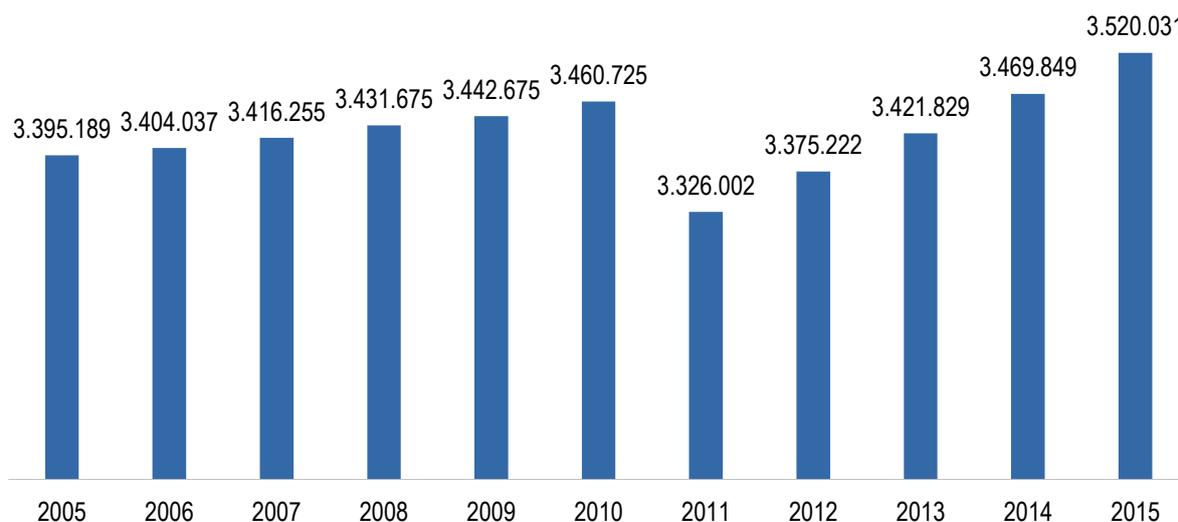
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Berlin verzeichnet nach einer mehrjährigen Stagnationsphase seit gut zehn Jahren wieder steigende Bevölkerungszahlen. Diese entwickelten sich vor allem mit Beginn des aktuellen Jahrzehnts sprunghaft nach oben. Zum Stichtag 31.12.2015 lebten ca. 3.5 Mio. Einwohner in der Stadt – rund 50.200 Menschen mehr als im Vorjahr. Seit 2011¹ ist die Bevölkerung Berlins um 194.029 Personen gewachsen bzw. um 5,8% (siehe Abbildung 9; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Diese Anzahl entspricht in etwa einer Großstadt wie Kassel.

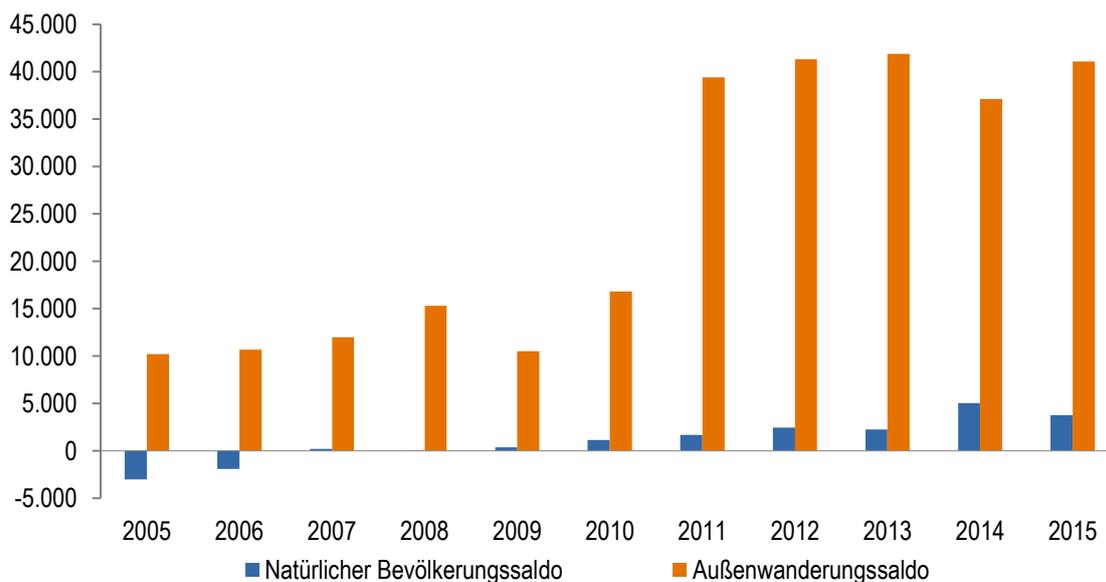
Das Bevölkerungswachstum seit dem Jahr 2005 wird maßgeblich durch einen positiven Außenwanderungssaldo getragen, der insbesondere seit dem Jahr 2011² mit durchschnittlich rund 40.000 Menschen zu Buche schlägt. Seit 2007 zeigt sich zudem ein teilweise stetig wachsender Geburtenüberschuss, der, wenn auch vergleichsweise gering, ebenfalls zum Wachstum der Stadt beiträgt (siehe Abbildung 10).

¹ Der in den Abbildung 9 erkennbare Einbruch der Bevölkerungszahl von 2010 zu 2011 ist auf die Aktualisierung der Bevölkerungsstatistik zurückzuführen, die auf Grundlage des Zensus 2011 erfolgte und seitdem fortgeschrieben wird.

² Für die Jahre ab 2011 erfolgte die Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2005 bis 2015

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

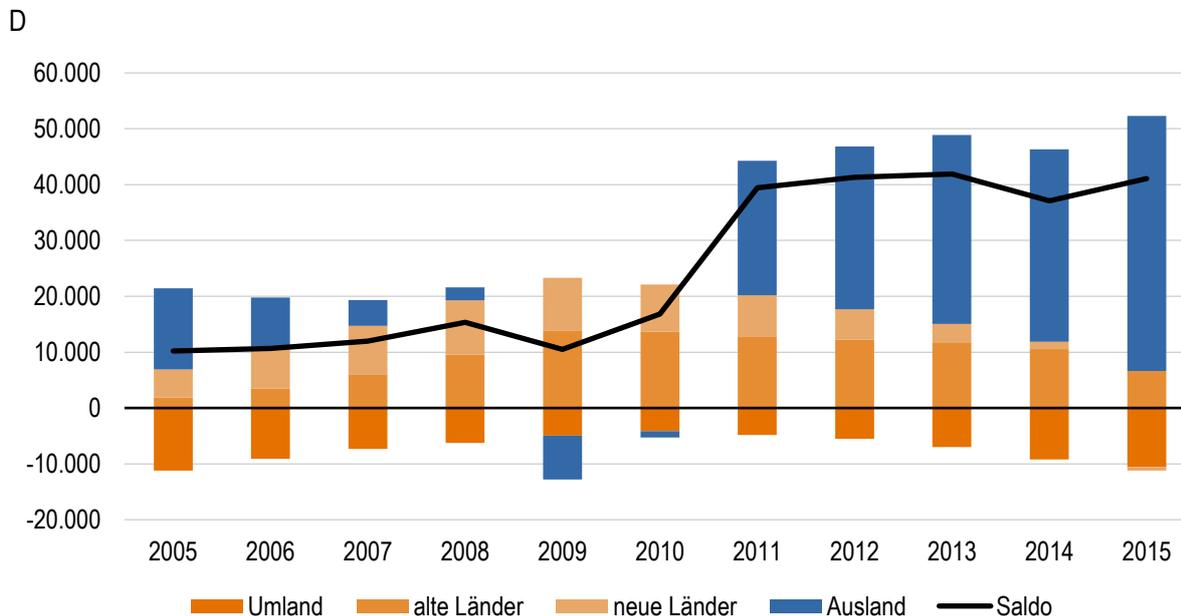
Abbildung 10: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Außenwanderungssaldo in Berlin 2005 bis 2015

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Mit Blick auf die Herkunftsgebiete zeigt sich, dass der hohe positive Wanderungssaldo zunehmend aus dem Ausland gespeist wird. Inzwischen sind mehr als 85% der Wanderungsgewinne auf diese Art der Zuwanderung zurückzuführen. Daneben gewinnt Berlin lediglich gegenüber den alten Bundesländern netto in Höhe von rund 6.600 Personen. 2009 bis 2012 lag der Saldo dieser Gruppe etwa doppelt so hoch. Auch das Bild bei den neuen Bundesländern (ohne Berliner Umland) hat sich gewandelt: Während diese in früheren Jahren für einen wesentlichen Teil der Wanderungsgewinne standen, hat sich hier die Wanderungsrichtung per Saldo umgekehrt: 2015 verlor Berlin erstmals in den letzten zehn Jahren Bevölkerung an die neuen Bundesländer, wenn auch auf vergleichsweise niedrigem Niveau (-661). Nachdem die Wanderungsverluste Berlins an das Umland bis 2010 auf einen Tiefstwert absanken, stiegen sie seither wieder an. Dieser Trend setzte sich auch 2015 mit einem negativen Saldo von 10.570 Menschen fort (+ 13 Prozent gegenüber 2014). (siehe Abbildung 11; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) Dieses

Niveau ist jedoch weit entfernt von den Höchstwerten der „nachholenden Suburbanisierung“ mit Werten nahe 30.000 Menschen Mitte der 1990er Jahre. Zudem sind die steigenden Werte auch im Verhältnis zur kontinuierlich gestiegenen Einwohnerzahl der Stadt zu sehen.

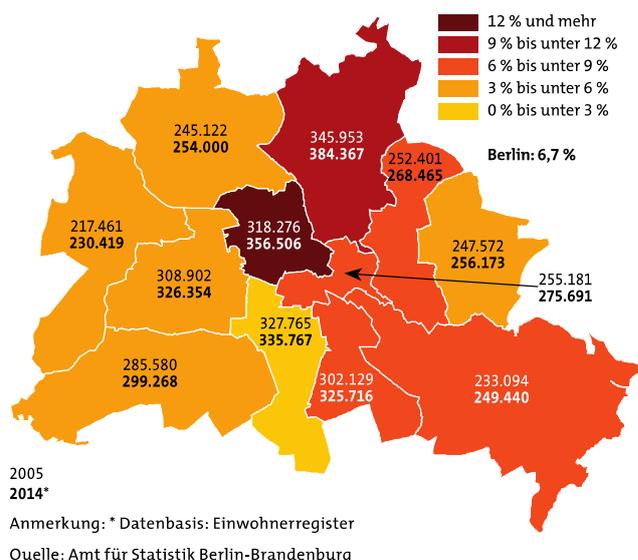
Abbildung 11: Wanderungssalden Berlin 2005 bis 2015



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Der positive Außenwanderungssaldo mit den alten Bundesländern bleibt seit 2011 mit durchschnittlich etwa 11.780 Personen in etwa gleich. Auffällig ist jedoch, dass Berlin gegenüber seinem Umland seit 2011 wieder verstärkt Wanderungsverluste verzeichnet von zuletzt knapp 9.200 Personen in 2014 (siehe Abbildung 11; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

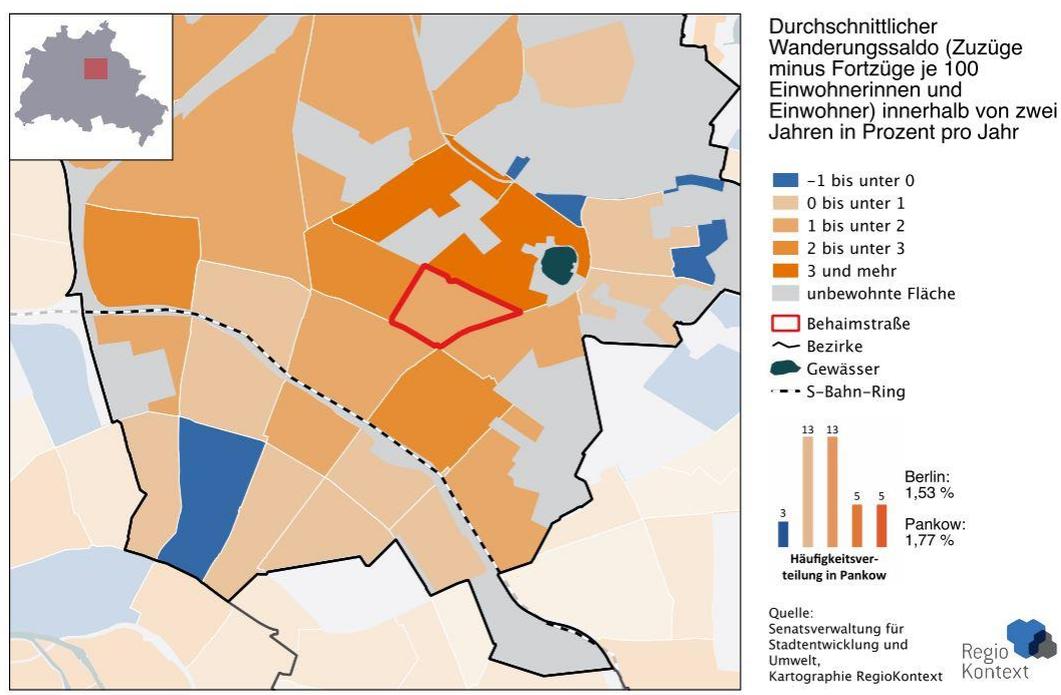
Abbildung 12: Einwohnerentwicklung in den Berliner Bezirken 2005 bis 2014



Quelle: IBB 2015: 25

Der Blick auf die Bezirke zeigt, dass die höchsten Wachstumsraten seit 2005 in den Bezirken Mitte und Pankow zu konstatieren sind. Im Bezirk Pankow betrug das Wachstum im Betrachtungszeitraum von 2005 bis 2014 rund 11%. Damit fand hier das zweitstärkste Wachstum unter den Berliner Bezirken statt, nur der angrenzende Bezirk Mitte wies mit 12% ein noch leicht höheres Wachstum auf. Beide Bezirke sind im Betrachtungszeitraum im Vergleich zum Gesamtwachstum Berlins (6,6%) stark überdurchschnittlich gewachsen (siehe Abbildung 12; IBB 2015: 25).

Abbildung 13: Durchschnittlicher Wanderungssaldo in Berlin-Pankow innerhalb von zwei Jahren 2012 bis 2014



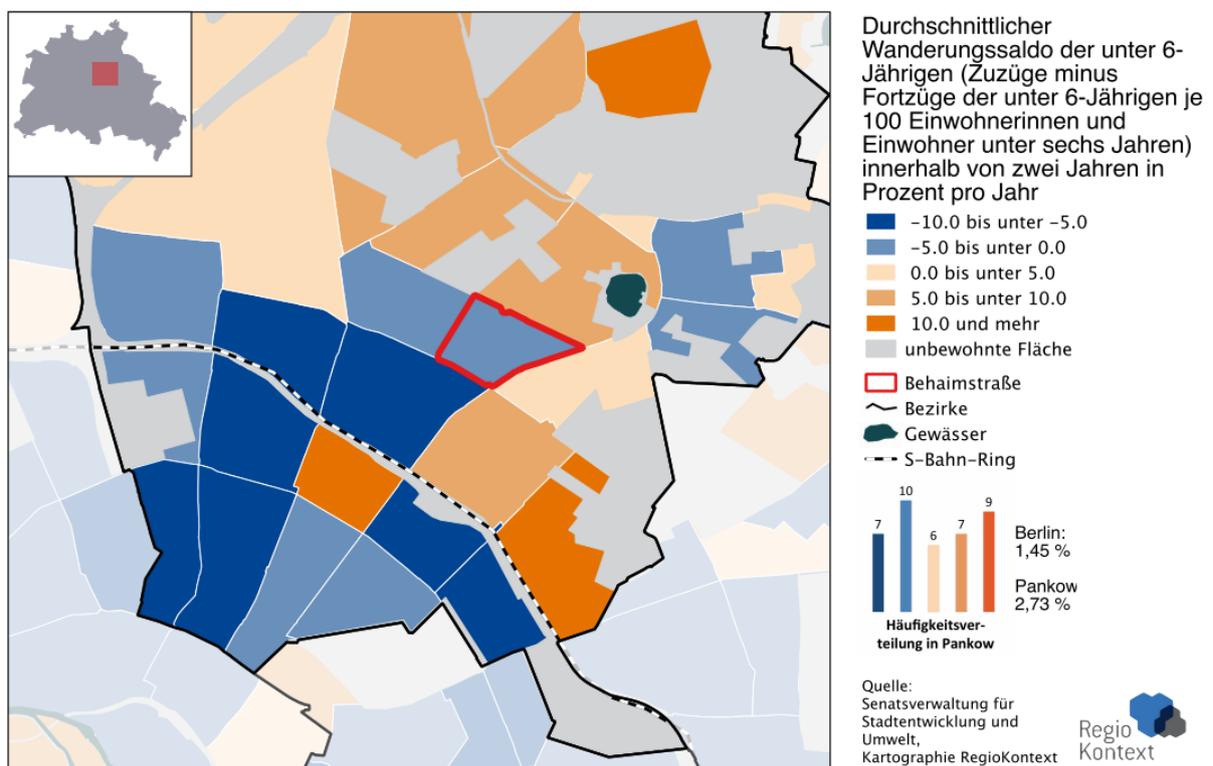
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datengrundlage Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, eigene Darstellung

Die Schwerpunkte der Wanderungsgewinne (durchschnittlicher Wanderungssaldo je 100 Einwohner) im Bezirk Pankow sind nicht im Planungsraum Behaimstraße zu verorten. Dieser weist mit 1,2 einen Wert auf, der im Bereich des Durchschnitts von ganz Berlin und auch des Bezirks Pankow liegt (1-2%). Vier von sechs angrenzenden Planungsräumen zeigen hingegen eine höhere Wanderungsbilanz, vor allem die beiden nördlich angrenzenden Planungsräume Weißer See und Gustav-Adolf-Straße mit Salden von mehr als 4%. Beide Gebiete weisen neben einem hohen Anteil an Zwischenkriegsbebauung auch nennenswerte Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern auf (hier ggf. auch Nachverdichtungspotenziale). Ebenfalls augenfällig sind die Gebiete Kollwitzplatz und Rennbahnstraße, die als einzige im Betrachtungsraum Wanderungsverluste verzeichnen (siehe Abbildung 13; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015).

In der Phase vor dem Schuleintritt erfolgen in der Regel langfristige Wohnstandortentscheidungen von Familien. Das Wanderungsgeschehen bei den unter 6-Jährigen ist daher ein aussagefähiger Indikator für Familienwanderungen (siehe Abbildung 14, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015). In der kleinräumigen Betrachtung des Bezirks Pankow ist ein deutliches Gefälle von der Stadtmitte zum Stadtrand hin festzustellen. Die innenstadtnahen Planungsräume weisen negative Wanderungssalden auf, insbesondere in den besonders hochwertigen Lagen der Planungsräume Kollwitzplatz und Teutoburger Platz. Mit Ausnahme der Großwohnsiedlung Thälmannpark zeigen alle Planungsräume innerhalb des S-Bahn-Rings negative Salden. Dies zeigt sich auch jenseits des Rings in etlichen Gebieten, so auch im Planungsraum Behaimstraße. Baustrukturell betrachtet ist der

Wanderungssaldo vor allem in Gebieten mit hohem Anteil an gründerzeitlicher bzw. Zwischenkriegsbebauung negativ. Diese Gebäudetypen werden von jungen Familienhaushalten per Saldo offenkundig eher verlassen. Hier könnte der Mangel an geeigneten Familienwohnungen, aber auch der besonders starke Mietpreisdruck für diese Baualtersklassen eine Rolle spielen. Die Planungsräume mit positivem Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe bieten baustrukturell überwiegend (zumindest unter anderem auch) Einfamilienhäuser, was vermutlich ein entscheidendes Merkmal ist. Auffällig ist darüber hinaus, dass mehrere Gebiete mit nennenswerten Plattenbauanteilen Zuzugsgebiete für diese Art Familienwanderung sind. Diese Beobachtung lässt mutmaßen, dass dieser Bautyp innenstadtnah als zunehmend familiengerechte Wohnalternative wahrgenommen wird – oder schlicht die einzige für Familienhaushalte bezahlbare Variante in innenstadtnaher Lage bleibt.

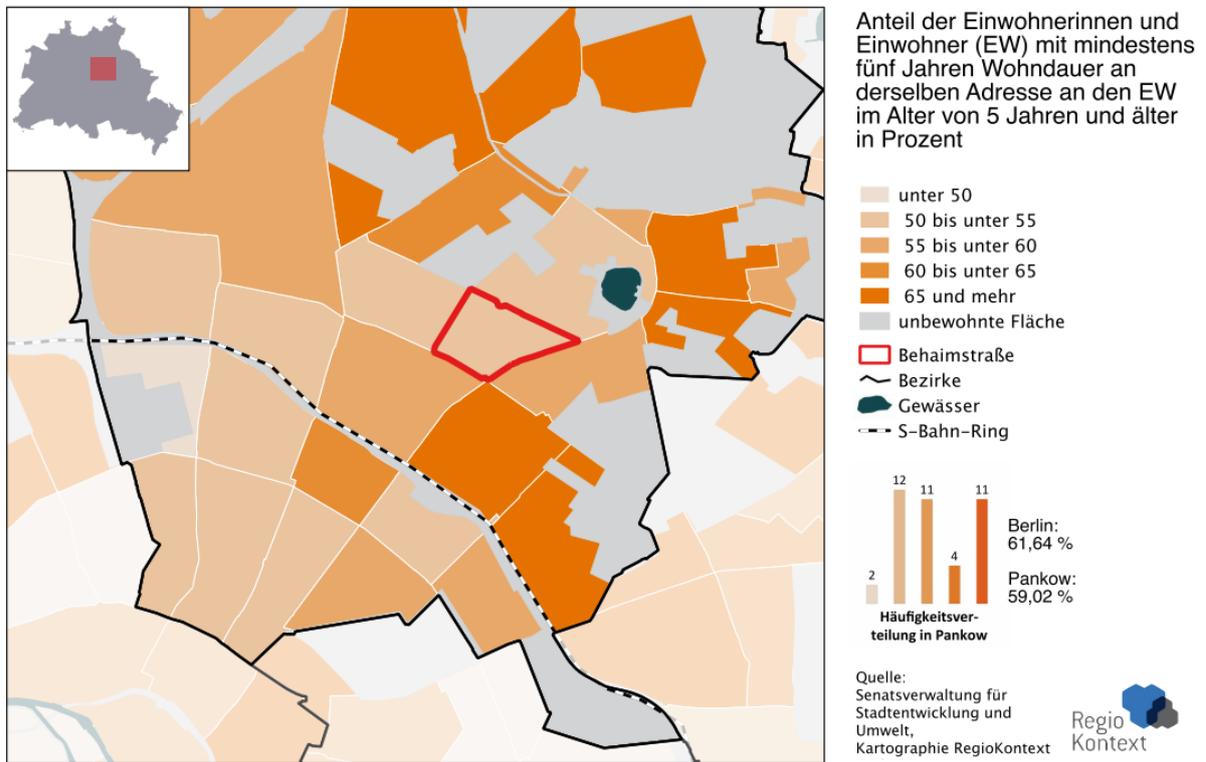
Abbildung 14: Wanderungssaldo der unter 6-Jährigen in Berlin-Pankow innerhalb von zwei Jahren



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015, Datengrundlage Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, eigene Darstellung

Welche Gebiete in Pankow sind besonders starken Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur unterworfen? Hinweise darauf liefert der Indikator der Wohndauer (siehe Abbildung 15, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015). Er stellt dar, wie hoch der Anteil derjenigen Einwohner eines Gebietes ist, die mindestens fünf Jahre an der gleichen Adresse gemeldet waren. Naturgemäß ist dieser Wert in Gebieten mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern höher, da dieser Wohnform in der Regel eine langfristig bindende Wohnortentscheidung vorausgeht (so in den Planungsräumen Heinersdorf und Märchenland). Aber auch die Planungsräume Buschallee und Hansastrasse, östlich des Weißen Sees gelegen, die eher von Zwischen- und Nachkriegsbebauung gekennzeichnet sind, weisen hier überdurchschnittliche Werte auf. Hinzu kommen die an der S-Bahn gelegenen Planungsräume Greifswalder Straße und Volkspark Prenzlauer Berg. Niedrige Werte und damit höhere Veränderungsdynamiken in den Wohnbeständen zeigen praktisch alle Planungsräume im Betrachtungsgebiet, die von gründerzeitlicher Bebauung geprägt sind. Hier sind mehrheitlich Einwohner gemeldet, die fünf Jahre zuvor dort noch nicht lebten - so auch im Betrachtungsraum Behaimstraße. Damit gehört das Gebiet zu denjenigen im Bezirk, für die deutliche Veränderungen der Bewohnerstruktur in den letzten Jahren zu unterstellen sind.

Abbildung 15: Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner von Berlin-Pankow mit mindestens fünf Jahren Wohndauer an derselben Adresse an den Einwohnern im Alter von 5 Jahren und älter

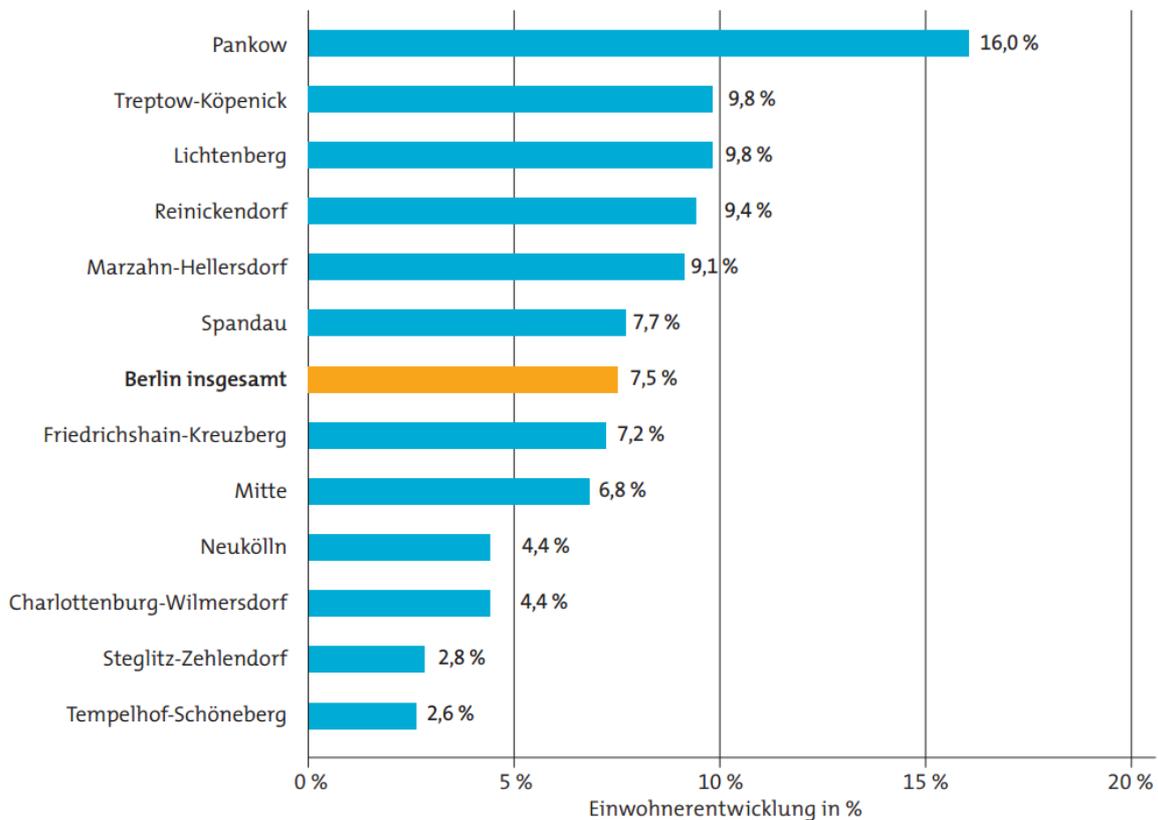


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datengrundlage Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, eigene Darstellung

2.2.2 Einwohnerprognose

Die Einwohnerprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Basisjahr 2015 geht in der mittleren Variante von einem weiteren Zuwachs von 7,5% bis zum Jahr 2030 aus (siehe Abbildung 16). Der erwartete weitere Einwohnerzuwachs beträgt demnach rund 266.000 Personen. Dabei wird für Pankow das stärkste Wachstum unter den Berliner Bezirken erwartet. Hier wird sich voraussichtlich die Einwohnerzahl um 16% gegenüber 2015 erhöhen (siehe Abbildung 16). Die Einwohnerprognose berücksichtigt noch nicht die derzeit und perspektivisch hohe Zahl an geflüchteten Menschen.

Abbildung 16: Einwohnerprognose 2015 bis 2030 in Berlin (mittlere Variante)

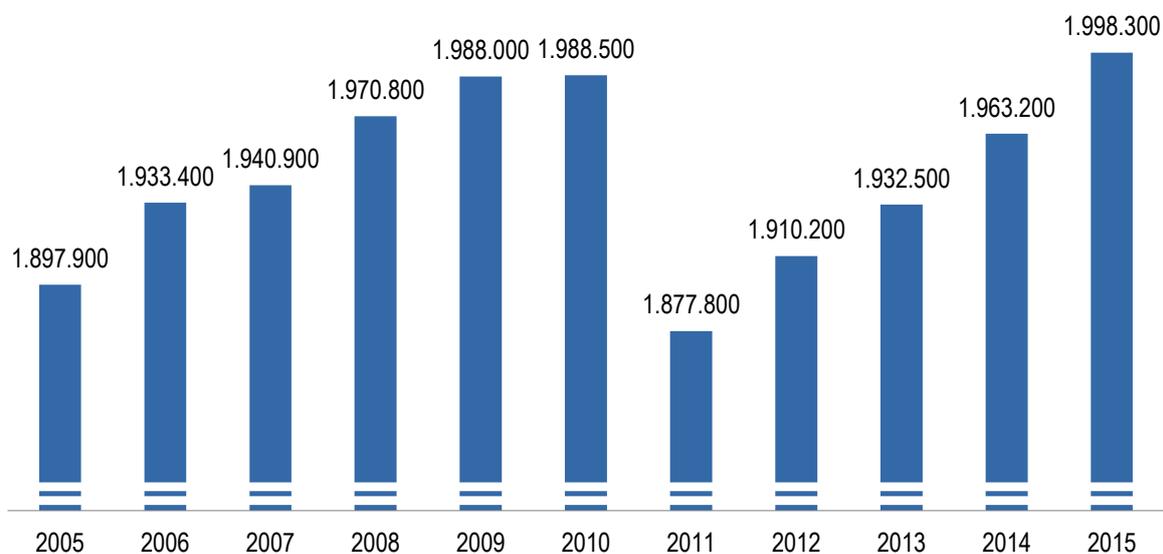


Quelle: IBB 2015: 23

2.2.3 Haushaltsentwicklung

Die Anzahl der Privathaushalte in Berlin entwickelt sich dynamisch (siehe Abbildung 17, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Ursachen hierfür sind einerseits die starken Wanderungsgewinne der letzten Jahre, aber auch der anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung, der wesentlich auch demografisch verursacht ist. Im Jahr 2015 gab es in Berlin 1.998.300 Privathaushalte. Der „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025“ geht bis zum Jahr 2025 von 2.138.700 Haushalten aus. Der höchste Zuwachs, der sich mit 12,2% überdurchschnittlich darstellt, wird dabei für Pankow angenommen. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2014: 64) Die BBSR-Haushaltsprognose auf Ebene der Raumordnungsregionen beziffert die Haushaltszahl in Berlin bis 2035 auf 2.054.400 (BBSR o.J.).

Abbildung 17: Anzahl der Haushalte in Berlin 2005 bis 2015

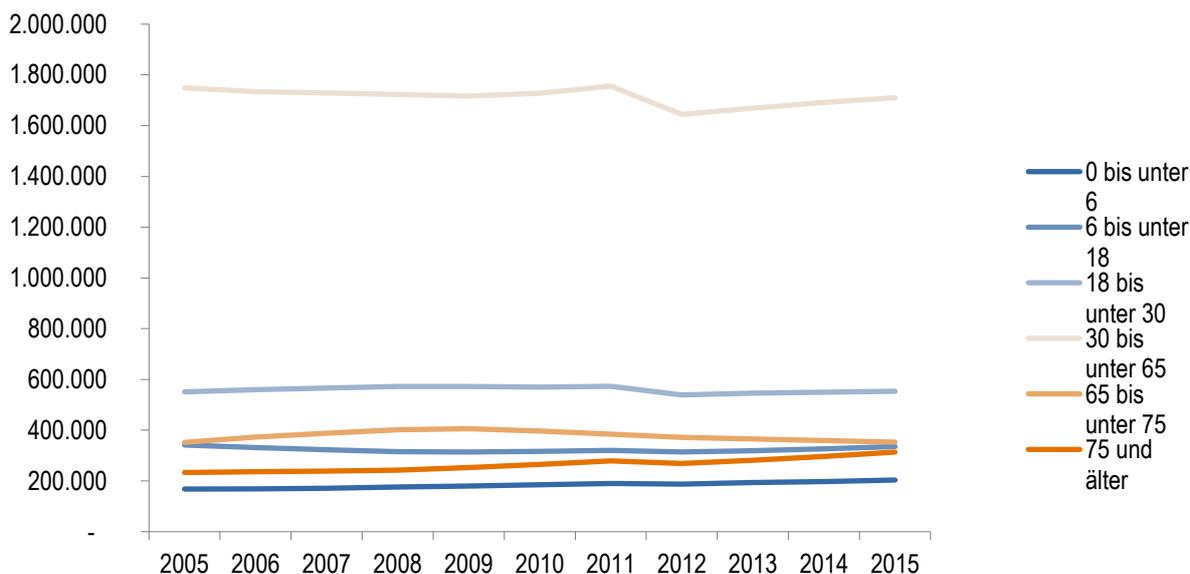


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

2.2.4 Altersstruktur

Die Anteile der unterschiedlichen Altersgruppen an der Berliner Gesamtbevölkerung verändern sich naturgemäß nur langsam. Im Zeitverlauf seit 2005 haben nur drei Altersgruppen prozentual zugenommen (siehe Abbildung 18, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Einerseits hat sich der Anteil der unter 6-Jährigen um 1,05 Prozentpunkte von 4,95 auf 6,00 erhöht. Weitaus höher mit 2,37 Prozentpunkten fällt die anteilige Entwicklung in der Altersgruppe der 75-Jährigen und älter aus, die 2015 9,24% der Gesamtbevölkerung Berlins ausmachen. Eine geringfügige Zunahme um 0,04 Prozentpunkte verzeichnet die Gruppe der 18 bis unter 30-Jährigen. Alle anderen Altersgruppen haben im Betrachtungszeitraum von 2005 bis 2015 anteilig verloren. Knapp die Hälfte der Berliner Einwohner gehören 2015 der Altersgruppe der 30 bis unter 65-Jährigen an, gefolgt von den 18 bis unter 30-Jährigen mit 16%. Mit jeweils rund 10% ist die Altersgruppe der 6 bis unter 18-Jährigen sowie die Gruppe der 65 bis unter 75-Jährigen vertreten. Knapp 9% der Einwohner sind mindestens 75 Jahre alt. Kinder bis unter 6 stellen ca. 6% der Einwohner.

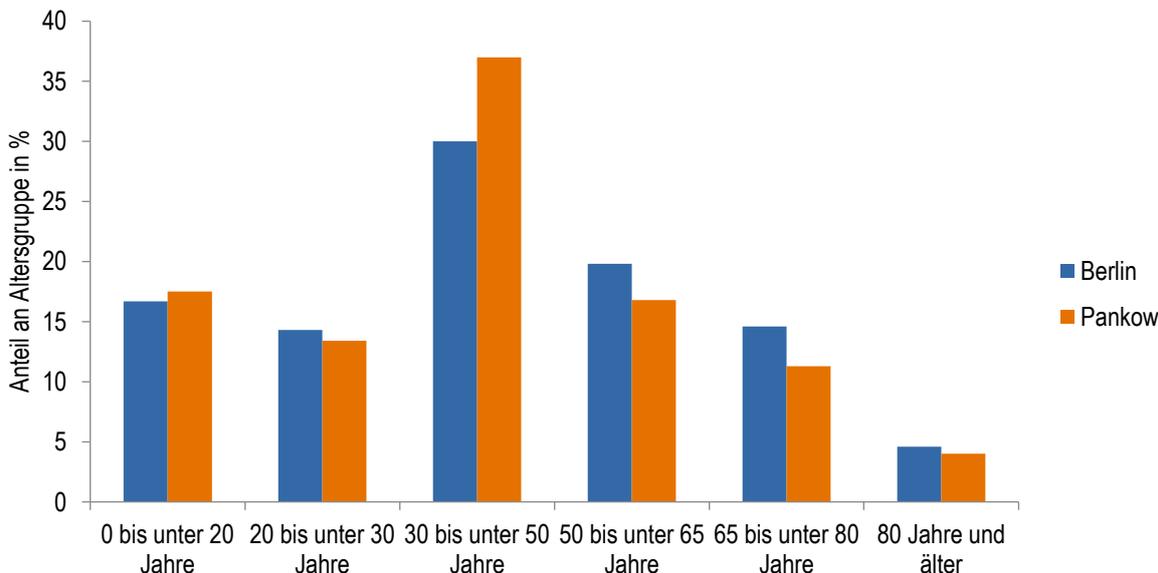
Abbildung 18: Veränderung der Altersstruktur in Berlin 2005 bis 2015



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Die Altersstruktur in Pankow weicht recht deutlich von dieser gesamtstädtischen Altersstruktur ab. Auffällig ist, dass Pankow im Vergleich höhere Bevölkerungsanteile bei den unter 20-Jährigen (Kinder und Jugendliche) sowie bei den 30- bis 50-Jährigen aufweist. Das deutet auf einen höheren Anteil an Familien im Bezirk hin. Hingegen leben anteilig weniger Menschen mit einem Alter von über 50 Jahren im Bezirk als im gesamtstädtischen Vergleich. In der Gesamtschau ist das Durchschnittsalter in Pankow mit 40,8 Jahren (2014) niedriger als in Gesamtberlin (2014: 42,9) (siehe Abbildung 19; IBB 2015: 98).

Abbildung 19: Altersstruktur der Bevölkerung von Pankow und Berlin im Vergleich 2014



Quelle: IBB 2015: 98, eigene Darstellung

2.2.5 Einwohnerstruktur

Mit Blick auf die Zusammensetzung der Einwohner in Berlin zeichnet sich folgendes Bild: Parallel zum Einwohnerzuwachs steigt die Anzahl und der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund in der Stadt stetig an. Zwischen 2010 und 2015 ist der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund um 4,2 Prozentpunkte von 25,7% auf 29,9% gestiegen. Zwischen 2010 und 2015 ist der Anteil der Ausländer an den Gesamteinwohnern um 3,7 Prozentpunkte von 13,5% auf 17,2% gestiegen. Über den Betrachtungszeitraum seit 2010 lag dabei der Anteil der Ausländer unter den Personen mit Migrationshintergrund im Schnitt bei etwa 54% (siehe Tabelle 1; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

Tabelle 1: Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung mit Migrationshintergrund in Berlin 2010 bis 2015

Jahr	Einwohner gesamt	darunter mit Migrationshintergrund darunter Ausländer
2010	3 387 562	872 132	457 806
2011	3 427 114	908 188	478 212
2012	3 469 621	949 183	503 945
2013	3 517 424	999 348	538 729
2014	3 562 166	1 017 599	573 342
2015	3 610 156	1 078 091	621 075

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

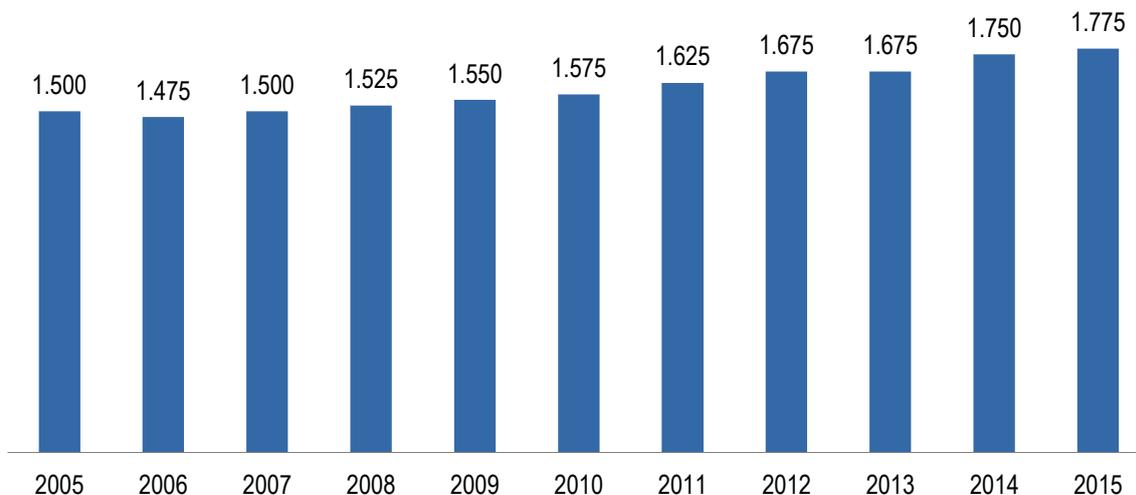
2.2.6 Haushaltseinkommen

Die mittlere jährliche Kaufkraft in Berlin beziffert die GfK in ihren Analysen für 2016 auf 19.900 EUR. Dies entspricht 91,4% des Bundesdurchschnitts. Unter diesem Kaufkraftbegriff ist das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld subsummiert (GfK GeoMarketing GmbH 2016).³

Für Angaben zur zeitlichen Entwicklung müssen aus methodischen Gründen die (auf 25,00 EUR gerundeten) Auswertungen des Mikrozensus herangezogen werden. Demnach ist das durchschnittliche mittlere Haushaltsnettoeinkommen von 1.500 EUR im Jahr 2005 auf 1.775 EUR im Jahr 2015 angestiegen (siehe Abbildung 20, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

³ Die GfK GeoMarketing GmbH rät von einer Zeitreihenbetrachtung ab, da sich die Berechnungsmethodik stetig ändert und die Daten unterschiedlicher Jahre nicht vergleichbar sind.

Abbildung 20: Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Jahresdurchschnitt)⁴ in Berlin 2005 bis 2014

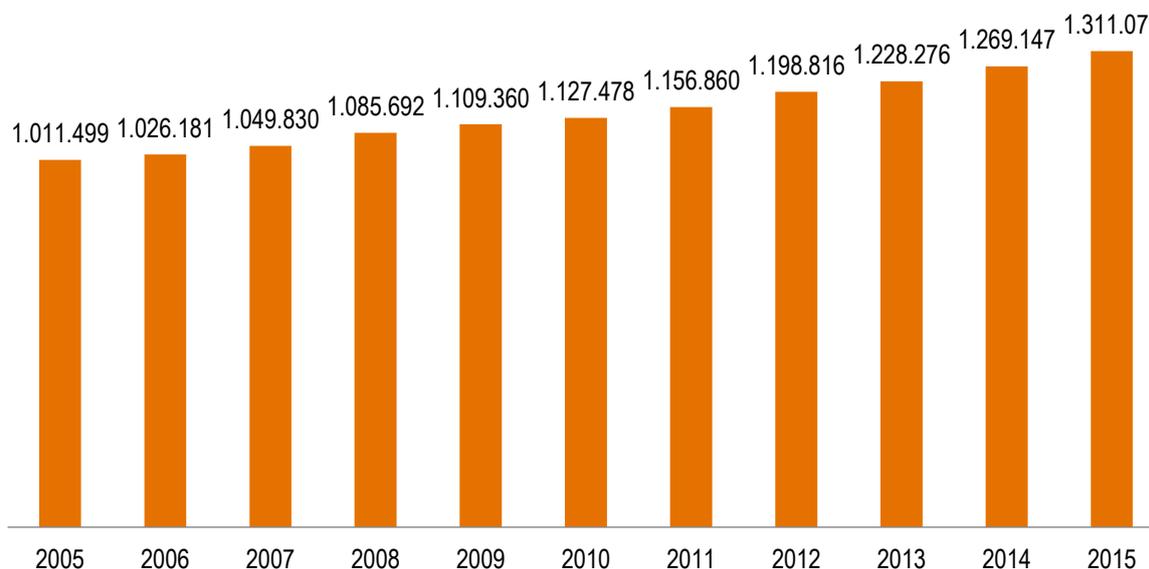


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

2.2.7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg im Betrachtungszeitraum seit 2005 stetig an. Ausgehend von 1.127.478 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2010 stieg die Zahl bis 2015 um 183.601 auf 1.311.079 Personen an (siehe Abbildung 21, Bundesagentur für Arbeit).

Abbildung 21: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Berlin 2006 bis 2015

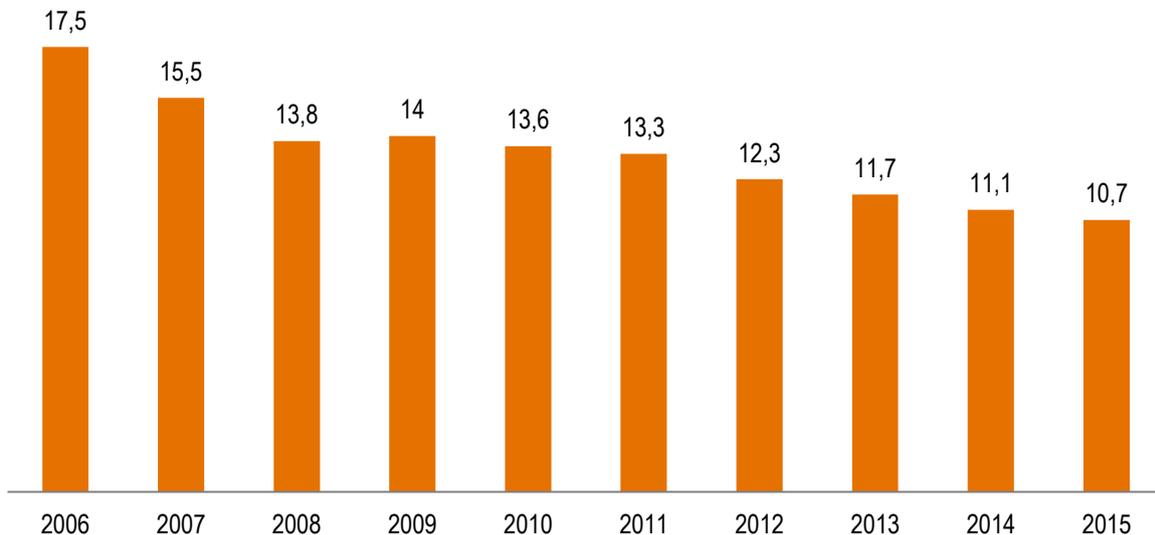


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

⁴ Ergebnisse des Mikrozensus (ab 2011 hochgerechnet an neuer Fortschreibung nach Zensus 2011).

Parallel mit der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten fiel die Arbeitslosenquote seit 2010 stetig von 13,6% um 3,6 Prozentpunkte auf 10,7% im Jahr 2015 (siehe Abbildung 22, Bundesagentur für Arbeit).

Abbildung 22: Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Berlin 2006 bis 2015

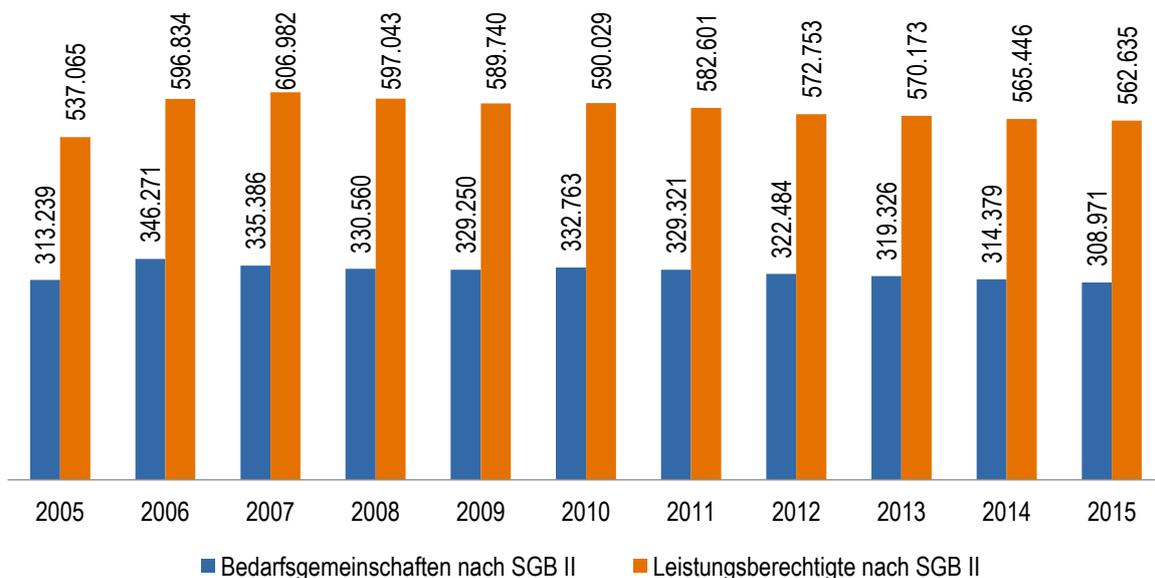


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

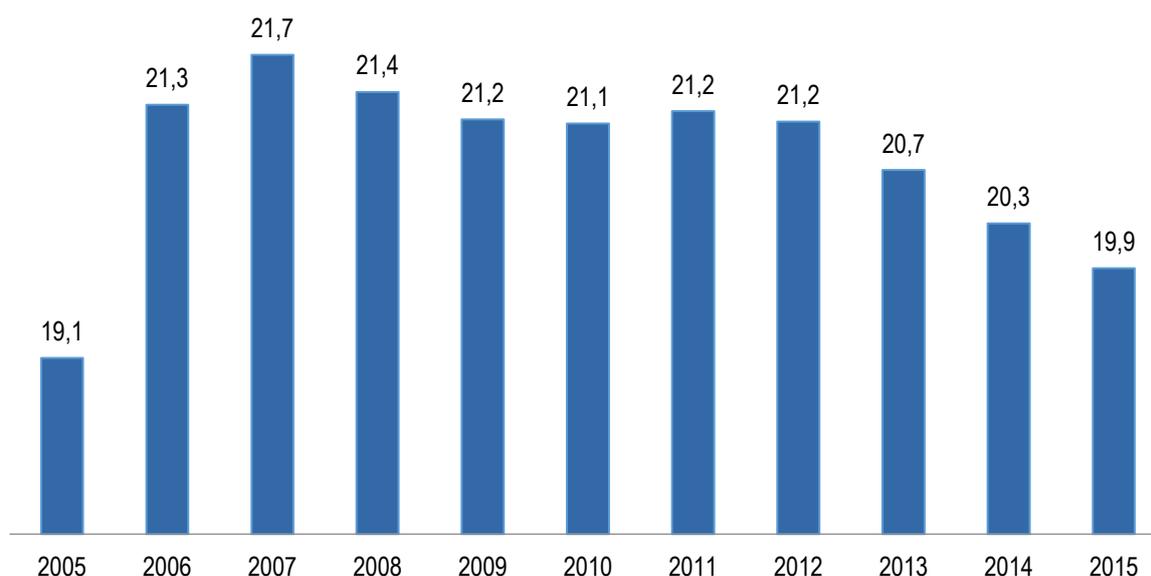
2.2.8 Bedarfsgemeinschaften und Leistungsberechtigte nach SGB II

Die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften und Leistungsberechtigten nach dem SGB II ist im Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 2006 leicht rückläufig. Während 2006 noch 596.834 Personen Leistungen nach dem SGB II bezogen, hat sich die Anzahl der Leistungsberechtigten bis 2015 auf 562.635 verringert (siehe Abbildung 23, Bundesagentur für Arbeit).

Abbildung 23: Bedarfsgemeinschaften und Leistungsberechtigte nach SGB II in Berlin 2005 bis 2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Abbildung 24: SGB II –Quote in Berlin 2005 bis 2015

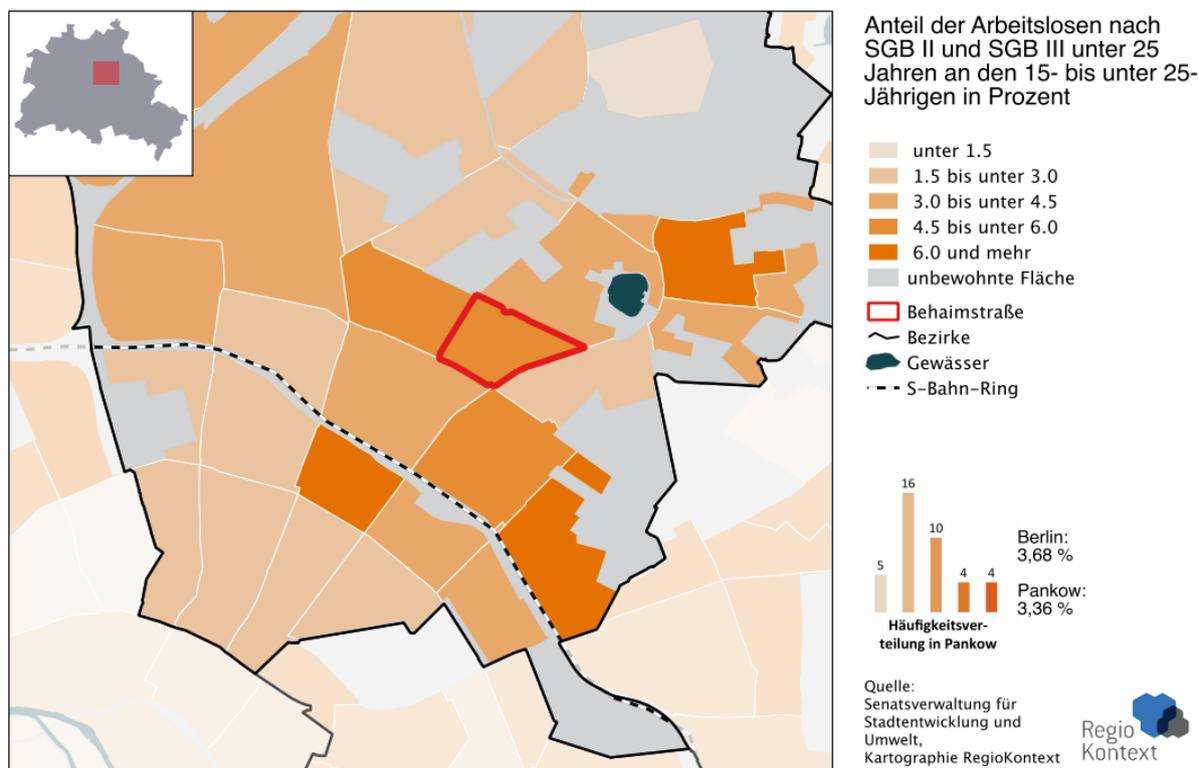
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Parallel zu dieser positiven Entwicklung stellt sich die SGB II-Quote⁵ im Zeitverlauf dar, die sich seit 2006 von 21,3 auf 19,9 in 2015 verringerte (siehe Abbildung 24, Bundesagentur für Arbeit).

Der Anteil der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und SGB III in Pankow lag 2014 mit 8,1% unter dem Berliner Durchschnitt von 10,2%. Im Pankower Planungsraum Behaimstraße lag der Anteil an SGB II und SGB III Empfängern zum 31.12.2014 wie in der Gesamtstadt bei 10,2% und damit oberhalb des Anteils auf der Bezirksebene (siehe Abbildung 25, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015).

⁵ Zur Berechnung der SGB II-Quote werden die Leistungsberechtigten zur Bevölkerung im Alter von 0 Jahren bis zur Regelaltersgrenze ins Verhältnis gesetzt.

Abbildung 25: Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) in Berlin-Pankow an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter 2014



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015; Datengrundlage Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, eigene Darstellung

2.2.9 Sozialwohnungsberechtigte Haushalte

Anspruch auf eine Wohnberechtigung hat ein Haushalt, der sich innerhalb der Einkommensgrenzen des § 9 WoFG (Gesetz über die soziale Wohnraumförderung) bewegt. In Berlin gilt dabei ein um 40% erhöhter Satz. So ist beispielsweise ein Ein- bzw. Zweipersonenhaushalt mit bis zu 16.800 EUR bzw. 25.200 EUR Jahreseinkommen sozialwohnungsberechtigt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt o.J. (a)). Berlinweit waren 2014 51,1% aller Haushalte sozialwohnungsberechtigte Haushalte. In Pankow lag der Anteil mit 42,2% leicht unterhalb des Berliner Werts (IBB 2015: 45).

2.2.10 Auswirkungen der aktuellen Flüchtlingssituation

Der starke Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern im Jahr 2015 stellte für das Land Berlin und die Bezirke eine enorme Herausforderung dar. Bis zum Jahresende 2015 kamen 79.034 Geflüchtete in Berlin an, davon blieben 54.325 in der Stadt (rbb 2016). Bis Oktober 2016 haben sich 14.927 geflüchtete Menschen in Berlin registriert (2015: 55.000 registrierte Flüchtlinge). Ende Oktober 2016 waren rund 37.000 Menschen in Aufnahme-, Gemeinschafts- und Notunterkünften untergebracht, davon rund 13.600 in Gemeinschaftsunterkünften. Mit fast 21.000 Personen lebt ein Großteil der geflüchteten Menschen in Notunterkünften. Weitere 14.000 leben in Wohnungen und Wohngemeinschaften bzw. in Aufnahmeeinrichtungen (ca. 2.600) (rbb 2016 (a)). Zum Zeitpunkt der Untersuchung leben noch ca. 3.300 Menschen in 38 Turnhallen in der Stadt (Der Tagesspiegel 2016). Sogenannte *Tempohomes* (Containerdörfer, Sammelunterkünfte) sollen als Übergangslösung für den Freizug von Turnhallen dienen bis die geflüchteten Menschen in Wohnungen oder Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) einziehen können (Berliner Woche 2016). Die neue Koalition verfolgt das Ziel, die Unterbringung geflüchteter Menschen kleinteilig und dezentral in Wohnungen zu organisieren (Koalitionsvereinbarung 2016: 21).

Wie die Integration in den regulären Wohnungsmarkt erfolgen kann, ist bislang unter den gegebenen Wohnungs- marktbedingungen noch weitgehend unklar. Seit 2011 gibt es einen Kooperationsvertrag „Wohnungen für Flücht- linge“ zwischen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) und den städtischen Wohnungsunterneh- men, die jährlich 275 Wohnungen zur Verfügung stellen. Im aktuellen Koalitionsvertrag ist vorgesehen, die Koope- rationsvereinbarung Wohnen für Flüchtlinge mit privaten Vermietern auszubauen (Koalitionsvereinbarung 2016: 198).

Für das ExWoSt-Modellvorhaben der GESOBAU AG in der Streustraße entfaltet diese jüngste Entwicklung keine Relevanz. Das Objekt ist bereits voll vermietet. Der Großteil der Neumieter stammt überwiegend aus Pankow/Wei- ßensee und Berlin gesamt.

2.3 Entwicklung des Wohnungsangebots

2.3.1 Wohnungsbestand nach Gebäudeart und -struktur

2015 gab es berlinweit insgesamt 1.902.675 Wohnungen (siehe Tabelle 2). 1.653.120 Wohnungen, das entspricht ca. 87% des Gesamtbestandes, befinden sich im Geschosswohnungsbau. Nur etwa 10,5% entfällt auf das Seg- ment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Weitere rund 2,6% befinden sich in Wohnheimen und in Nichtwohngebäu- den (siehe Tabelle 2).⁶

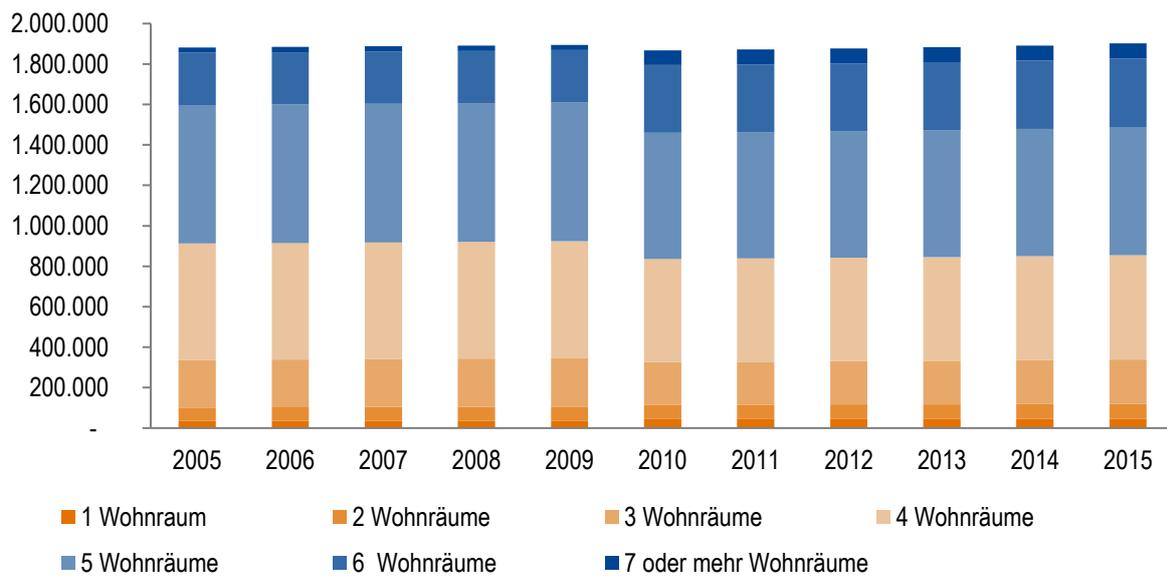
Tabelle 2: Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2005 bis 2015 in Berlin

Jahr	Einfamilien- haus	Zweifamilien- haus	Mehrfamilien- haus	Nichtwohn- gebäude	Wohn- heime	Wohnungen gesamt
2005	143.732	42.812	1.678.738	16.555	k.A.	1.881.837
2006	145.819	43.022	1.678.791	16.644	k.A.	1.884.276
2007	147.885	43.250	1.679.547	16.834	k.A.	1.887.516
2008	149.500	43.450	1.680.925	16.962	k.A.	1.890.837
2009	150.752	43.650	1.683.054	17.108	k.A.	1.894.564
2010	151.977	43.848	1.685.604	17.378	k.A.	1.898.807
2011	158.320	33.656	1.631.627	28.228	19.951	1.871.782
2012	160.108	33.798	1.634.806	28.284	19.988	1.876.984
2013	161.729	33.952	1.638.870	28.566	20.044	1.883.161
2014	163.457	34.070	1.644.841	28.814	20.616	1.891.798
2015	164.957	34.280	1.653.120	28.993	21.325	1.902.675

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

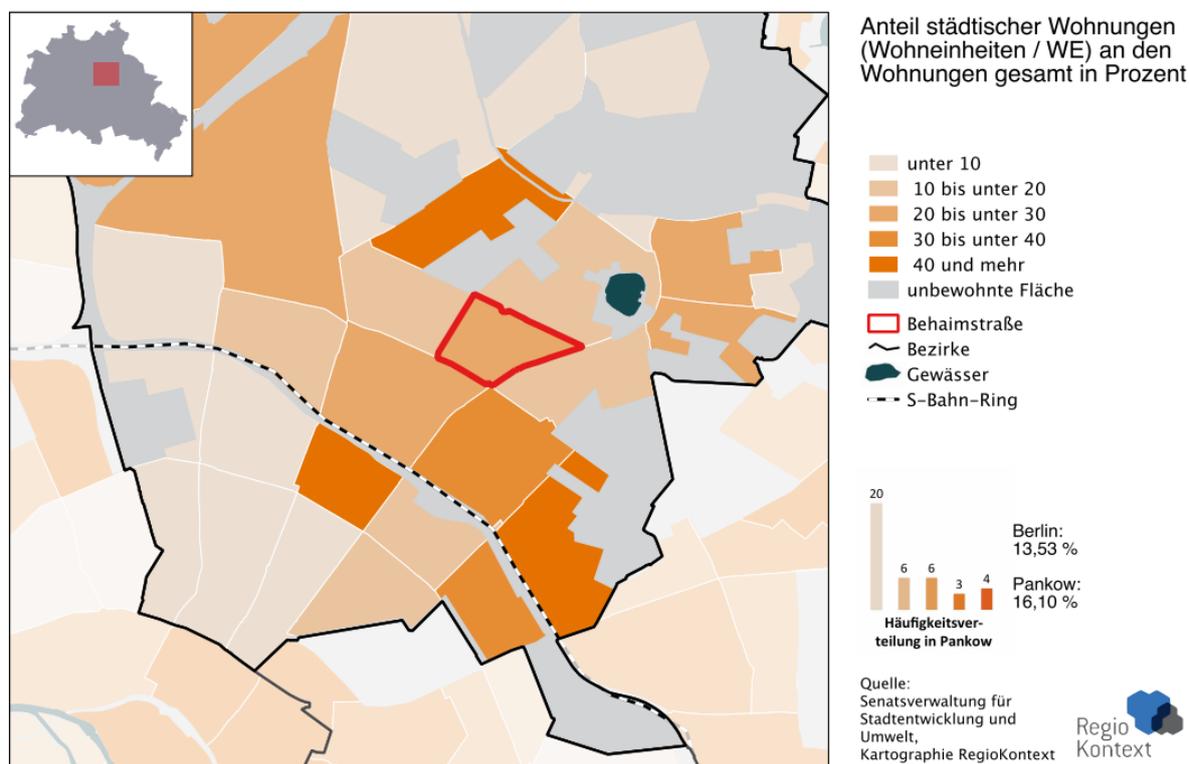
22% des Bestands im Jahr 2015 waren Ein- und Zweizimmerwohnungen, weitere 33% der Wohnungen verfügten über drei Zimmer. Über vier Zimmer und mehr verfügten 44% der Berliner Wohnungen (siehe Abbildung 26, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung).

⁶ Die Fortschreibung erfolgt auf Basis der Ergebnisse des Zensus vom 09. Mai 2011 einschl. Wohnheimwohnungen.

Abbildung 26: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume 2005 bis 2015 in Berlin

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Der weitaus größte Teil der Wohnungen in Berlin wird vermietet (2014: 84,7% Mietwohnungsanteil am gesamten Wohnungsbestand). Im gesamtstädtischen Vergleich weisen die Bezirke Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg (jeweils 93,8%), Mitte (93,2%), Pankow (86,8%), Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln mit jeweils 85,5% sogar überdurchschnittliche Mietwohnungsanteile auf. (IBB 2015: 41). 13,5% der Berliner Wohnungen befinden sich im Eigentum der sechs städtischen Wohnungsunternehmen. Mit 16,1% liegt deren Anteil im Bezirk Pankow noch oberhalb des Berliner Mittelwerts. Dies ist u.a. auch auf hohe Anteile von Großwohnwohnsiedlungen im Bezirk zurückzuführen, z.B. Berlin-Buch, Thälmannpark und Greifswalder Straße. Für den Planungsraum Behaimstraße lässt sich der Anteil städtischer Wohnungen aktuell mit knapp 21% beziffern – wie in allen zentrumsnäheren Planungsräumen also noch deutlich über dem Bezirksdurchschnitt (siehe Abbildung 27, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015). Hier schlagen insbesondere die Bestände der kommunalen Wohnungsunternehmen GESOBAU AG zu Buche, die hier über das Modellvorhaben hinaus über weitere Wohnungsbestände verfügt. So befinden sich in direkter Nachbarschaft des Modellvorhabens weitere Wohngebäude der GESOBAU AG.

Abbildung 27: Anteil der städtischen Wohnungen in Berlin, Pankow und im Planungsraum Behaimstraße

Quelle: Abbildung 30: Anteil der städtischen Wohnungen in Berlin, Pankow und im Planungsraum Behaimstraße (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datengrundlage Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, eigene Darstellung)

Die Gesamtwohnfläche in Berlin hat 2014 gegenüber 2010 um 1,96% zugenommen, die Zahl der Wohnungen stieg hingegen nur um 1,29% – ein deutliches Indiz dafür, dass die derzeit entstehenden Neubauwohnungen überdurchschnittlich groß sind. Entsprechend steigt auch die Wohnfläche je Wohnung seit 2010 kontinuierlich an. Dass hingegen die Wohnfläche je Einwohner gegen den allgemeinen Trend in Deutschland rechnerisch schrumpft, zeigt, dass die derzeitige Neubautätigkeit (noch) nicht mit dem Bevölkerungswachstum Schritt hält – und ist ein deutlicher Beleg für die Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die durchschnittliche Anzahl an Wohnräumen pro Wohnung blieb im Betrachtungszeitraum unverändert (siehe Tabelle 3).

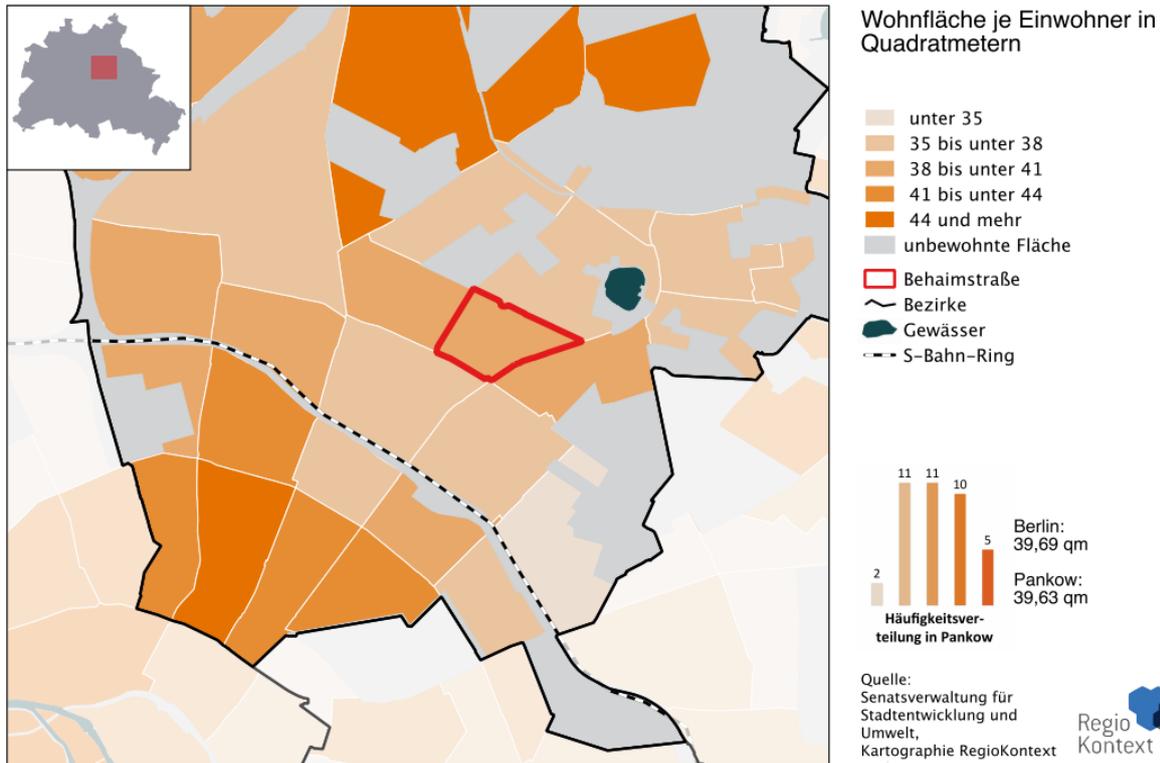
Tabelle 3: Strukturdaten zum Wohnungsbestand Berlin und Pankow 2010 - 2014

Jahr	Wohnungen	Wohnfläche in 1.000 (insgesamt) in m ²	Wohnfläche je Wohnung in m ²	Wohnfläche je Einwohner in m ²	Räume je Wohnung
2010	1.867.673	135.475	72,5	k.A.	3,5
2011	1.871.782	135.947	72,6	40,9	3,5
2012	1.876.984	136.550	72,7	40,5	3,5
2013	1.883.161	137.223	72,9	40,1	3,5
2014	1.891.798	138.124	73,0	38,8	-
Pankow:					
2013	208.388	15.049	72,2	40,5	3,4
2014	209.988	15.224	72,5	39,6	-

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

In Pankow liegt die rechnerische Wohnfläche je Einwohner mit 39,6 m² etwas über dem Berliner Durchschnitt (siehe Abbildung 28). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bezirk sehr unterschiedliche Wohnformen und Gebäudetypologien subsummiert – vom großmaßstäblichen Plattenbau bis zu Einfamilienhäusern. Die Wohnfläche je Wohnung fällt hier hingegen leicht unterdurchschnittlich aus, allerdings mit einem deutlich steigenden Trend allein zwischen 2014 und 2015.

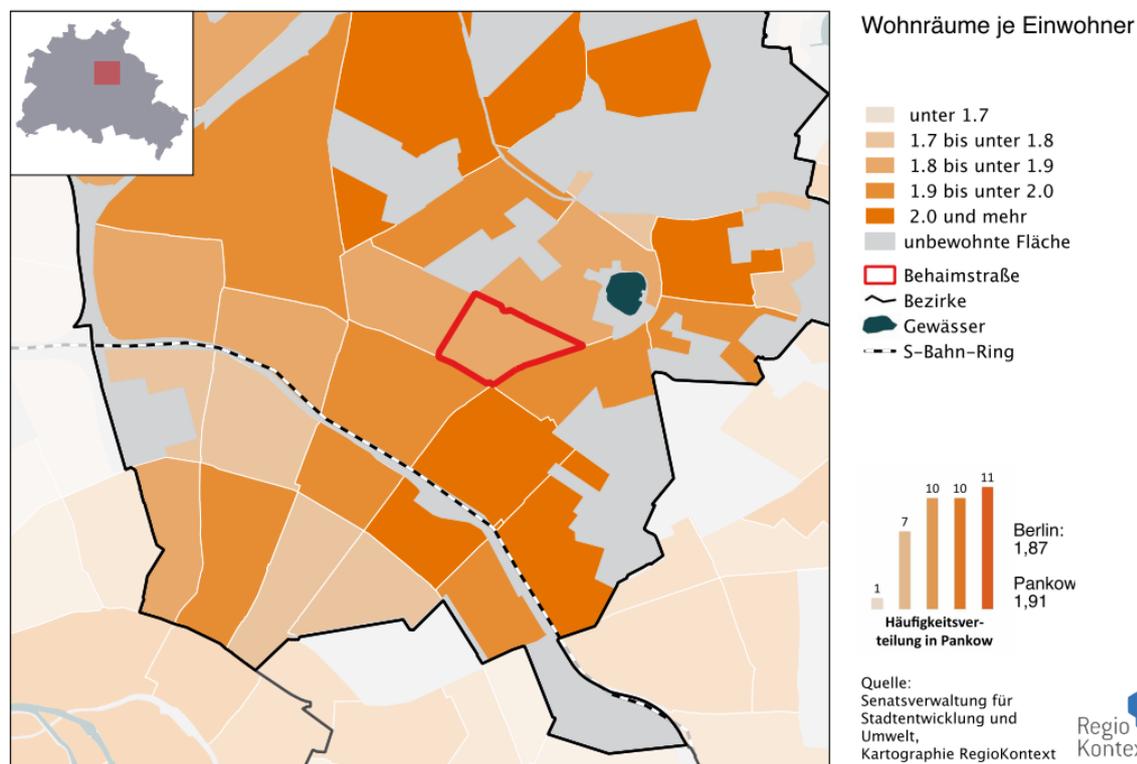
Abbildung 28: Wohnfläche je Einwohner in Berlin, Pankow und im Planungsraum Behaimstraße



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015, Datengrundlage Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, eigene Darstellung

Lässt man die reinen Einfamilienhausgebiete Pankows in der Betrachtung außen vor, weisen vor allem zentrumsnahe Gründerzeitgebiete des Prenzlauer Bergs (z.B. Kollwitzplatz, Helmholtzplatz, Teutoburger Platz etc.) überdurchschnittliche Wohnflächen pro Einwohner auf (siehe Abbildung 28) – und damit gerade dort, wo höchste Angebotsmieten im Bezirk aufzufinden sind. Damit ergeben sich deutliche Hinweise auf höhere Einkommen und ein anderes Bewohnermilieu als im ebenfalls gründerzeitlich geprägten Planungsraum Behaimstraße. Dieser weist – obgleich zumindest innenstadt-nah gelegen – mit 38,7 m² eine rechnerische Pro-Kopf-Wohnfläche auf, die im Bereich des Durchschnitts von Bezirk und auch Gesamtstadt liegt. Die kompakteren Bauformen der Zwischen- wie der Nachkriegszeit schlagen sich bei diesem Indikator ebenfalls erkennbar nieder. Die Planungsräume mit diesen Baujahres-Schwerpunkten zeigen die niedrigsten mittleren Pro-Kopf-Wohnflächen im Betrachtungsgebiet.

Abbildung 29: Anzahl der Wohnräume je Einwohner in Berlin, Pankow und im Planungsraum Behaimstraße



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015, Datengrundlage Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, eigene Darstellung

Bei der Anzahl der Wohnräume je Einwohner liegt der Planungsraum Behaimstraße im Bereich des Durchschnitts Berlins und somit knapp unter dem Durchschnitt Pankows (siehe Abbildung 29). In der näheren Umgebung (in vier von sechs direkt angrenzenden LORs) ist der Wert meist etwas höher. Ein direkter Zusammenhang mit der Bebauungsstruktur ist nicht zu erkennen.

2.3.2 Anteil und Entwicklung geförderter Mietwohnungen inkl. Belegungsrechte

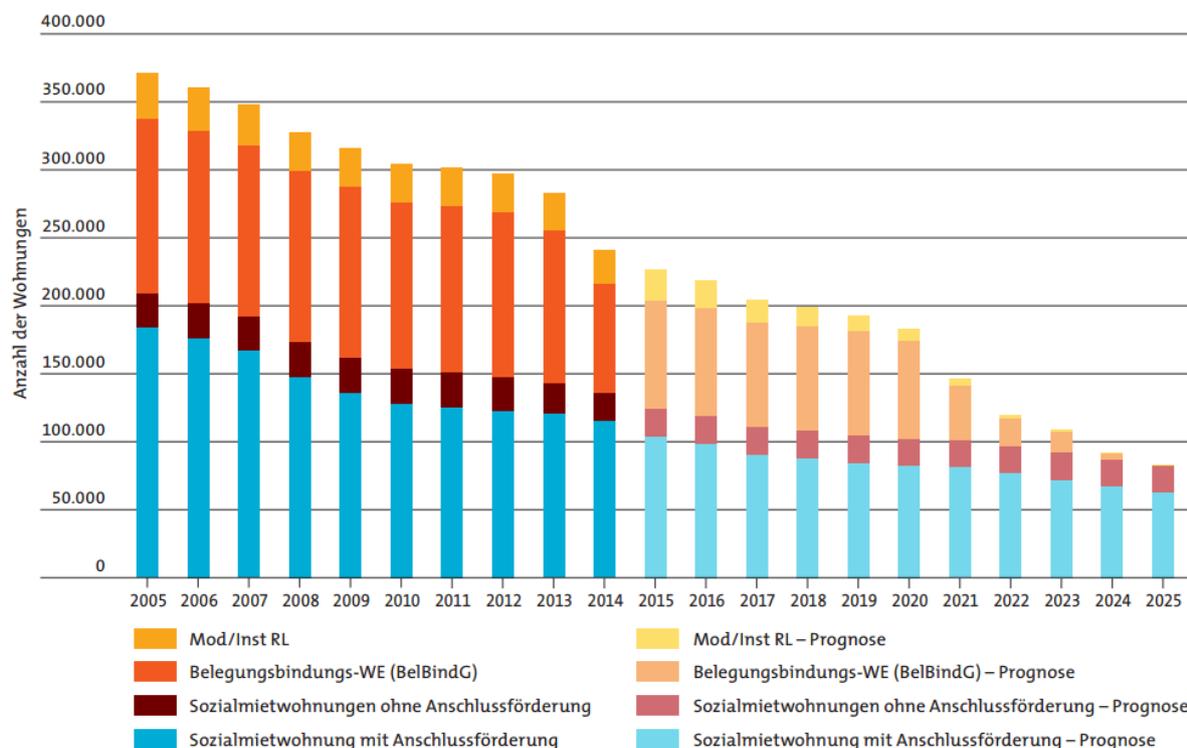
Der Anteil geförderter Wohnungen (1. Förderweg nach Wohnungsbindungsgesetz) lag 2014 mit rund 135.000 Sozialmietwohnungen bei ca. 8,4% aller Berliner Mietwohnungen. Diese Zahl nimmt sowohl absolut als auch anteilig seit Jahren konstant ab, da viele Belegungsbindungen auslaufen (siehe Abbildung 30). Zum Vergleich: 2005 gab es noch etwa 209.000 geförderte Wohnungen. Der Bestand ist damit allein in diesem Zeitraum um gut ein Drittel gesunken. (IBB 2015: 44)

Zu diesen über den ersten Förderweg geförderten Wohnungen kommen noch Mietwohnungen in den östlichen Bezirken hinzu, die 1996 im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt wurden. Dabei handelte es sich um etwa 112.000 Wohnungen Ende 2013. Das Belegungsbindungsgesetz ist 2013 ausgelaufen. Auf der Grundlage von kooperationsvertraglichen Vereinbarungen mit den städtischen Wohnungsunternehmen und den Genossenschaften konnte für knapp 80.000 Wohnungen die Beibehaltung einer Belegungsbindung vereinbart werden, um den Abbau der Sozialbindungen moderater zu gestalten. (IBB 2015: 44)

Eine dritte Variante geförderter Wohnungen, die Mietpreisbegrenzungen und Belegungsbindungen unterliegen, sind Wohnungen, in denen umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert wurden. Hiervon existierten Ende 2014 in Berlin rund 25.500 (2005: 34.000), und auch hier wird sich der rückläufige Trend fortsetzen (2025 voraussichtlich: 900). (IBB 2015: 44f.)

Mit dem 2014 eingeführten Wohnungsbaufonds (vgl. 2.3.1) wurde die öffentliche Wohnraumförderung als wohnungspolitisches Instrument wieder stärker in den Blick genommen, um das Abschmelzen der Sozialmietwohnungen zumindest in Teilen abzufedern. Im Jahr 2015 wurden die Förderrichtlinien modifiziert, um auch stärker private Wohnungsmarktakeure für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu gewinnen.

Abbildung 30: Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes Berlin bis 2025



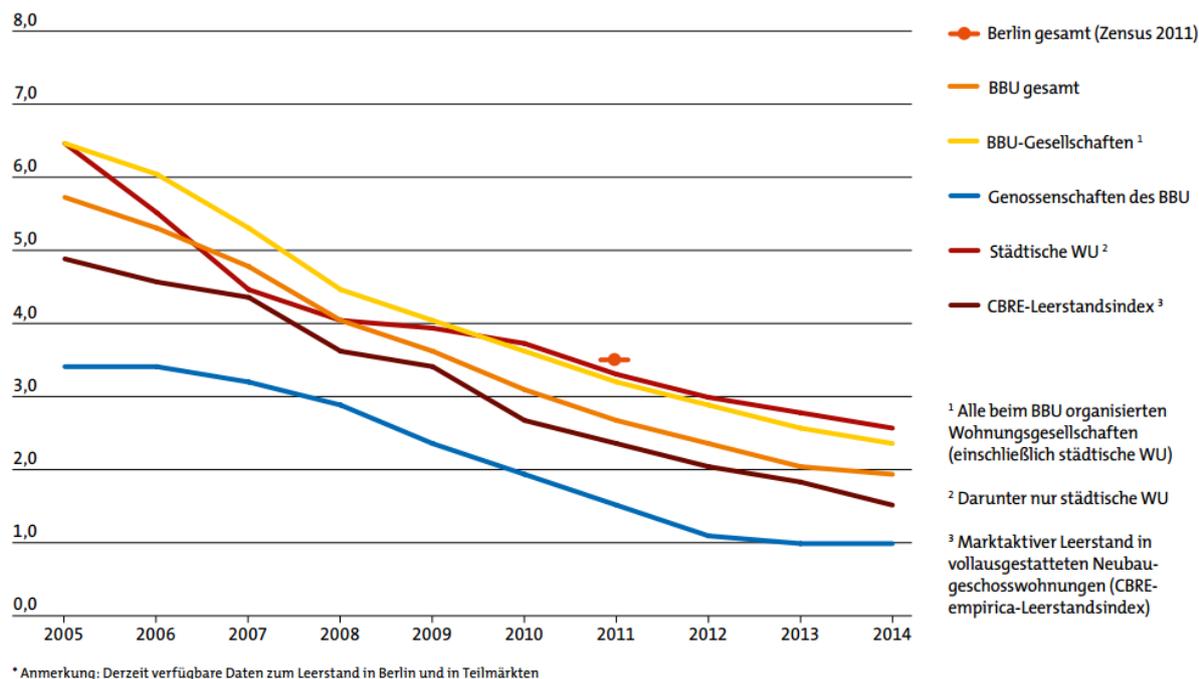
Quelle: IBB 2015: 44

Angaben zu Leerständen, Engpässen und Überhängen

Nach der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 wurde eine gesamtstädtische Leerstandsquote von 3,5% ermittelt (BBU 2015: 39). Zum Erhebungszeitpunkt standen somit ca. 66.000 Wohnungen in Berlin leer. Seitdem wurden keine aktuellen gesamtstädtischen Daten mehr erhoben. Für Teilmärkte liegen jedoch Werte vor.

So wurde bei den Mitgliedern des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) die Leerstandsquote zum Ende des Jahres 2014 auf 1,9% beziffert (BBU 2015: 39). Die Mitgliedsunternehmen des BBU (v.a. kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften) verwalten knapp 40% (ca. 700.000 Wohnungen) des Berliner Mietwohnungsbestands.

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der den marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen zum Stichtag 31. Dezember erfasst, weist für Ende 2014 einen Leerstand von 1,5% aus (siehe Abbildung 31; IBB 2015: 70). Mit Blick auf diese Quellen kann vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungs- und Haushaltswachstums seit 2010 davon ausgegangen werden, dass der gesamtstädtische Leerstand zwischenzeitlich ein Niveau deutlich unterhalb von 3% erreicht hat.

Abbildung 31: Entwicklung der Leerstandsquoten in Berlin nach Wohnungsanbietern

Quelle: IBB 2015: 70

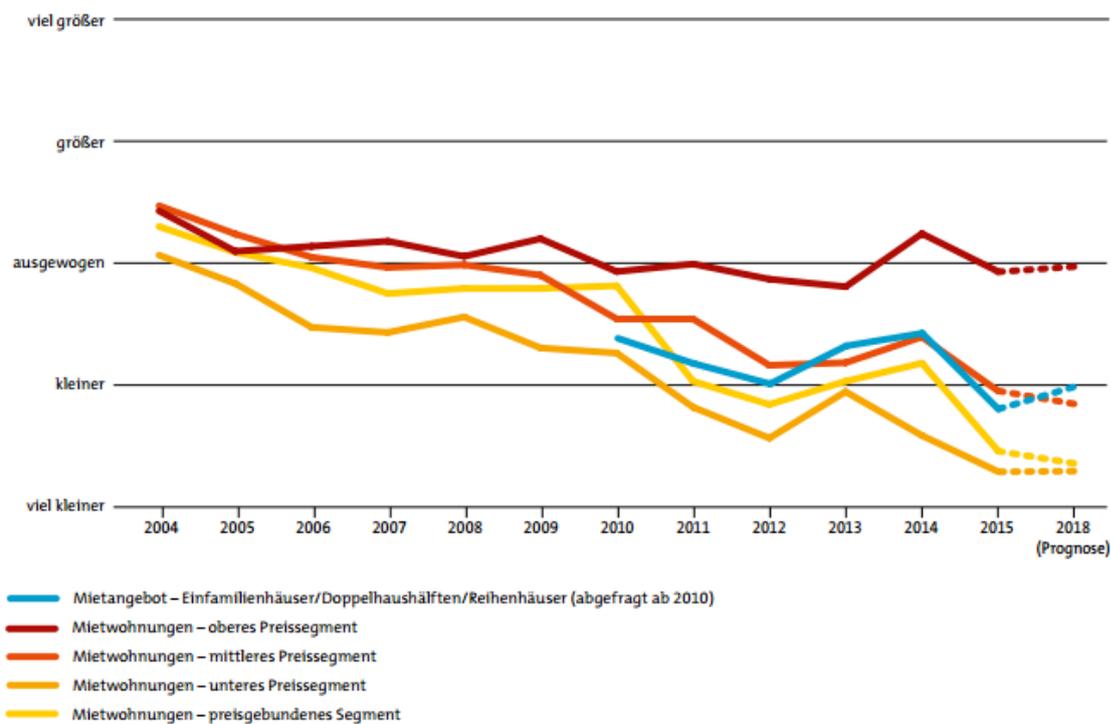
Bezogen auf den Projektstandort in Berlin-Weißensee gibt es keine Hinweise darauf, dass sich die Leerstandssituation hier gegenläufig zum Gesamttrend entwickeln könnte - eher im Gegenteil, denn der Projektstandort liegt nördlich des beliebten und einer starken Mietpreissteigerung unterworfenen Ortsteils Prenzlauer Berg. Weißensee profitiert derzeit stark von der Abwanderung junger Familien und Haushalte mit erhöhtem Flächenbedarf, die den angestiegenen Mieten in den innerstädtischen „Trendkiezen“ von Prenzlauer Berg und Friedrichshain nicht folgen können oder wollen. Die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU lag 2014 in Pankow gesamt bei 1,6% und im Altbezirk Weißensee, wo das Modellvorhaben liegt, bei 1,4%. (BBU 2015: 40, 42)

Eine Umfrage unter Berliner Wohnungsmarkexperten (IBB Wohnungsmarktbarometer) aus dem Jahr 2015 zeigt, dass die Angebotssituation in allen Mietsegmenten im Vergleich zu 2014 als weiter verschärft eingeschätzt wird und damit Angebotsengpässe fortbestehen oder gar zunehmen. Die Angebotssituation wird gemessen an der Nachfrage für das preisgebundene und untere Mietpreissegment gesamtstädtisch als besonders unausgewogen eingeschätzt. In diesem Segment ist das Angebot deutlich niedriger als die Nachfrage. Aber auch für das mittlere Mietpreissegment werden Angebotsdefizite konstatiert. Lediglich die Marktlage im oberen Mietpreissegment wird als ausgewogen eingeschätzt. (siehe Abbildung 32; IBB 2015a: 10)

Abbildung 32: Beurteilung der Marktlage nach unterschiedlichen Mietsegmenten

Beurteilung im Segment Miete

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:



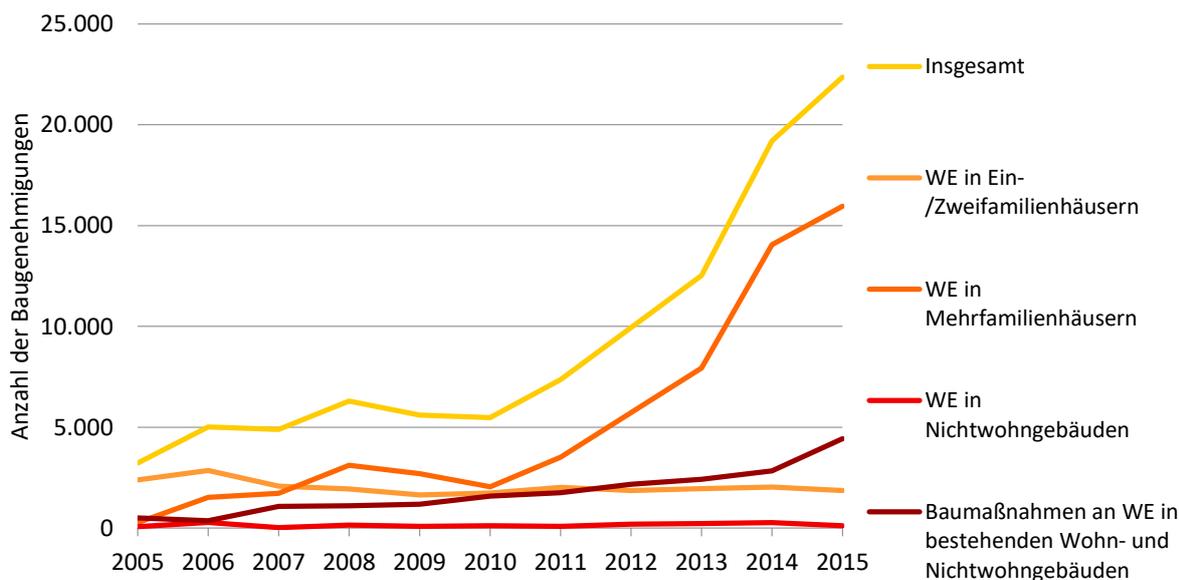
Quelle: IBB 2015a: 10

2.3.3 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die ansteigende Wohnungsnachfrage der letzten Jahre spiegelt sich in den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen wider. Die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Wohnungen in Berlin steigt seit 2010 kontinuierlich an. Die Fertigstellungszahlen folgen dieser Entwicklung grundsätzlich, erreichen aber ein deutlich niedrigeres Niveau als die Genehmigungen. Dabei weisen die Trends von Genehmigungen und Baufertigstellungen eine wachsende Diskrepanz auf, so dass sich ein deutlicher Überhang abzeichnet. 2015 standen 22.365 Baugenehmigungen 10.722 Baufertigstellungen gegenüber (siehe Abbildung 33 und Abbildung 34, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Es bleibt abzuwarten, ob diese „Bugwelle“ in den kommenden Jahren abgebaut werden kann und damit die hohen Genehmigungszahlen tatsächlich realisiert werden.

Ein Blick auf die Baufertigstellungen zeigt, dass sich das Wachstum der vergangenen Jahre fortsetzt. 2015 erreichte die Fertigstellungszahl mit 10.722 Einheiten einen Höchstwert im Betrachtungszeitraum seit 2005. Das Wachstum seit 2010 erfolgt dabei insbesondere zugunsten von Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (siehe Abbildung 34, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

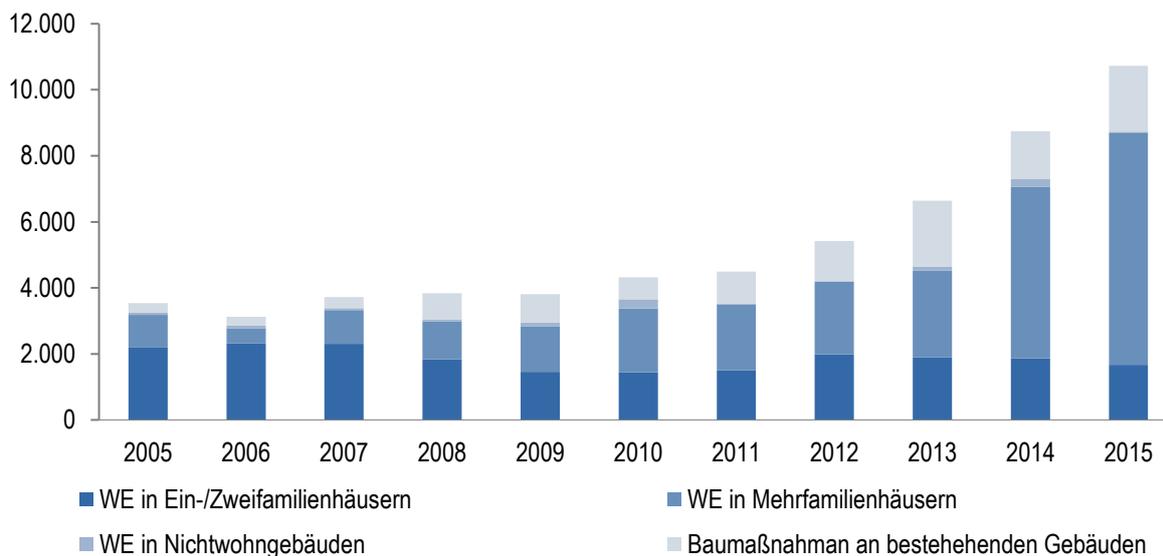
Abbildung 33: Anzahl der Baugenehmigungen 2005 bis 2015 in Berlin



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Unter die Summe der fertiggestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden fallen auch Nutzungsänderungen von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien. Aufgrund der Art der statistischen Erfassung lassen sich keine Aussagen darüber treffen, wie hoch innerhalb dieser Fertigstellungsgruppe die Anzahl der Wohnungen ist, die durch Nutzungsänderungen entstanden sind. Ein nicht unerheblicher Teil der fertiggestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden dürfte neben Nutzungsänderungen auch auf Dachgeschossausbauten in bestehenden Wohngebäuden zurückzuführen sein.

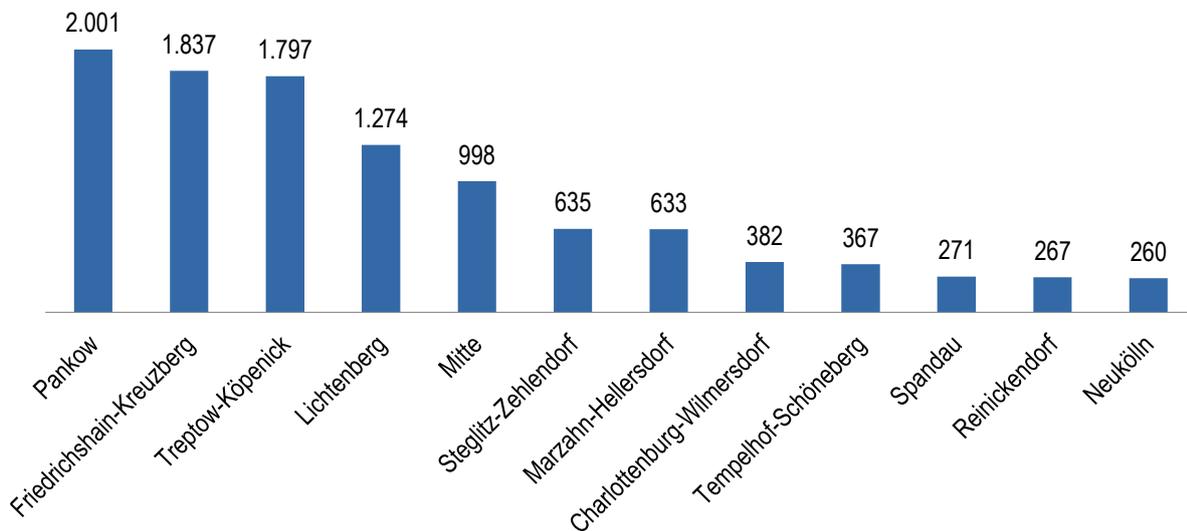
Abbildung 34: Anzahl der Baufertigstellungen 2005 bis 2015 in Berlin



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Im berlinweiten Vergleich liegt Pankow mit 2.001 Baufertigstellungen im Jahr 2015 auf dem ersten Platz unter den Berliner Bezirken. Hier wurden rund 18,7% aller Fertigstellungen (10.722) in Berlin realisiert. Ebenfalls vergleichsweise hohe Fertigstellungszahlen zeigen sich in Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick (siehe Abbildung 35, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

Abbildung 35: Wohnungsbau in den Berliner Bezirken 2015



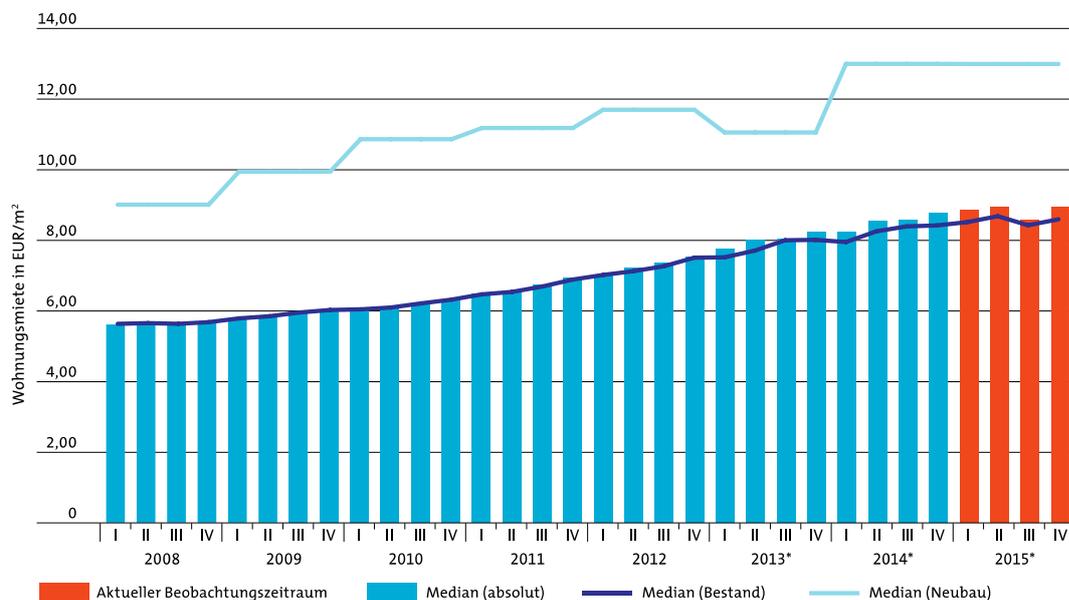
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

2.3.4 Entwicklung und Struktur der Angebotsmieten

Einen fundierten Einblick in die Marktentwicklung ermöglicht die Auswertung der Angebotsmieten, also desjenigen Marktbereichs, in dem sich die Mieten – stärker als etwa in den laufenden Bestandsmietverträgen – besonders dynamisch verändern.

Bei dieser Auswertung von Angebotsmieten, etwa auf Grundlage der Angebotsmarktdaten von Immobilien Scout, ist zu beachten, dass sie kein vollständiges Bild des Marktes abbilden. Nicht alle verfügbaren freien Wohnungen, insbesondere von städtischen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, werden über diese Plattform inseriert. Darüber hinaus verdecken die Durchschnittswerte strukturelle Unterschiede hinsichtlich z.B. Gebäudetyp, Lage, Baualter oder Sanierungsstand. Gleichwohl stellt die Auswertung dieser Daten einen guten Anhaltspunkt dar, um die Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt zu beobachten und zu bewerten.

Nach langjähriger Stagnation erhöhen sich die Angebotsmieten seit 2008 auf gesamtstädtischer Ebene sowohl bei der Wiedervermietung (Bestand) als auch bei der Vermietung von neu errichteten Wohnungen (Neubau). Dabei fällt der Anstieg bei der Wiedervermietung deutlich moderater aus als beim Neubau. Bei Erstvermietung im Neubau wurden durchschnittlich 13,00 EUR pro m² aufgerufen, bei der Wiedervermietung durchschnittlich 8,53 EUR pro m² nettokalt. Die Medianmiete über alle Vermietungen hinweg lag im Jahr 2015 bei 8,80 EUR nettokalt pro m² (siehe Abbildung 36; IBB 2015: 58).

Abbildung 36: Entwicklung der Angebotsmieten von 2008-2015 in Berlin (Median, nettokalt in EUR pro m²)

Anmerkung: * Ab I/2013 verfeinerte Datenbereinigung; als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quelle: IBB 2015: 58

Die Angebotsmieten differieren deutlich zwischen den Berliner Bezirken. Fünf der zwölf Berliner Bezirke wiesen 2015 eine höhere Medianmiete aus als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Darunter befindet sich auch der Bezirk Pankow, wo eine mittlere Angebotsmiete von 9,45 EUR pro m² nettokalt ermittelt wurde. 80% aller Mietangebote lagen hier in einer Preisspanne zwischen 7,02 EUR pro m² und 12,90 EUR pro m² nettokalt (siehe Tabelle 4, IBB 2015b): 22).

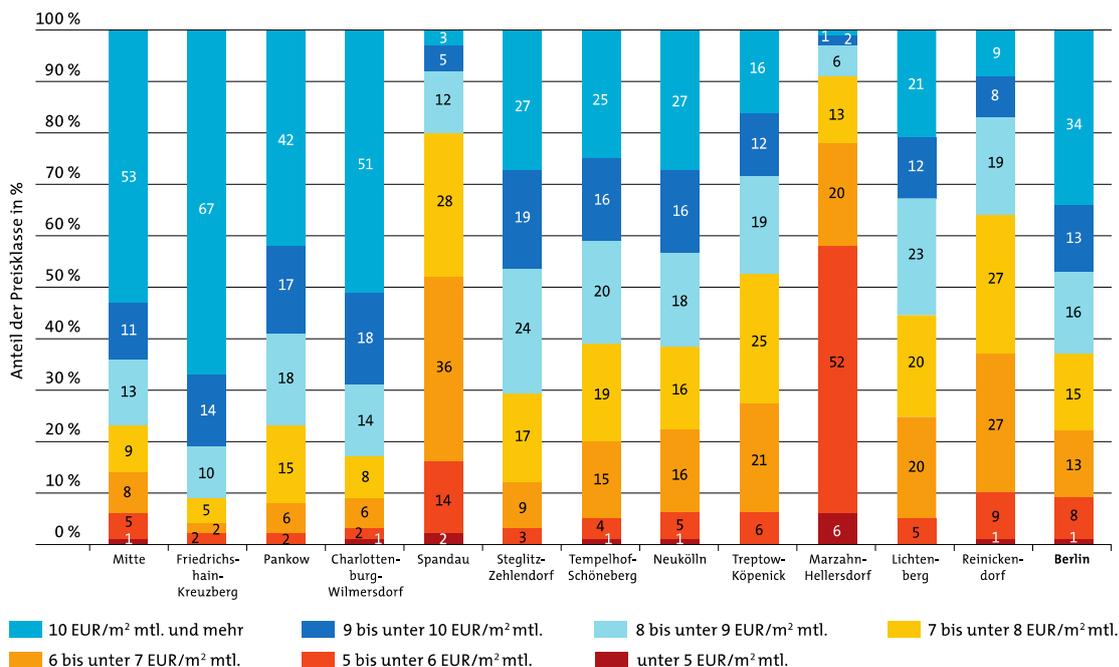
Tabelle 4: Angebotsmieten nach Bezirken 2015 (nettokalt in EUR pro m²)

Bezirke	Mittelwert (Median)	Spanne der überwiegenden Angebote (80 % der Angebote)
Mitte	10,06	6,50 - 15,00
Friedrichshain-Kreuzberg	10,99	8,02 - 14,00
Pankow	9,45	7,02 - 12,90
Charlottenburg-Wilmersdorf	10,00	7,14 - 14,00
Spandau	6,99	5,67 - 8,68
Steglitz-Zehlendorf	8,87	6,91 - 11,50
Tempelhof-Schöneberg	8,50	6,40 - 11,50
Neukölln	8,57	6,29 - 12,05
Treptow-Köpenick	7,81	6,25 - 10,35
Marzahn-Hellersdorf	5,76	5,20 - 7,85
Lichtenberg	8,10	6,26 - 11,50
Reinickendorf	7,50	6,00 - 9,72
Berlin	8,80	6,07 - 13,00

Quelle: IBB 2015b: 22

Die Verteilung einzelner Mietpreissegmente in den Bezirken zeigt, dass das Mietpreissegment ab 8,00 EUR pro m² nettokalt im Bezirk Pankow gut 77% aller Mietpreisangebote im Jahr 2015 ausmachte. Das untere Mietpreissegment bis unter 7,00 EUR pro m² nettokalt ist mit 8% aller Angebote kaum noch vorhanden. Die Verteilung der einzelnen Mietpreissegmente in Pankow koppelt sich damit deutlich von der gesamtstädtischen Angebotsstruktur ab. Bezogen auf die Verteilung der Mietpreisangebote gehört Pankow nach Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Steglitz-Zehlendorf zu den teuersten Bezirken in Berlin (siehe Abbildung 37, IBB 2015: 62).

Abbildung 37: Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt in EUR pro m²) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2015

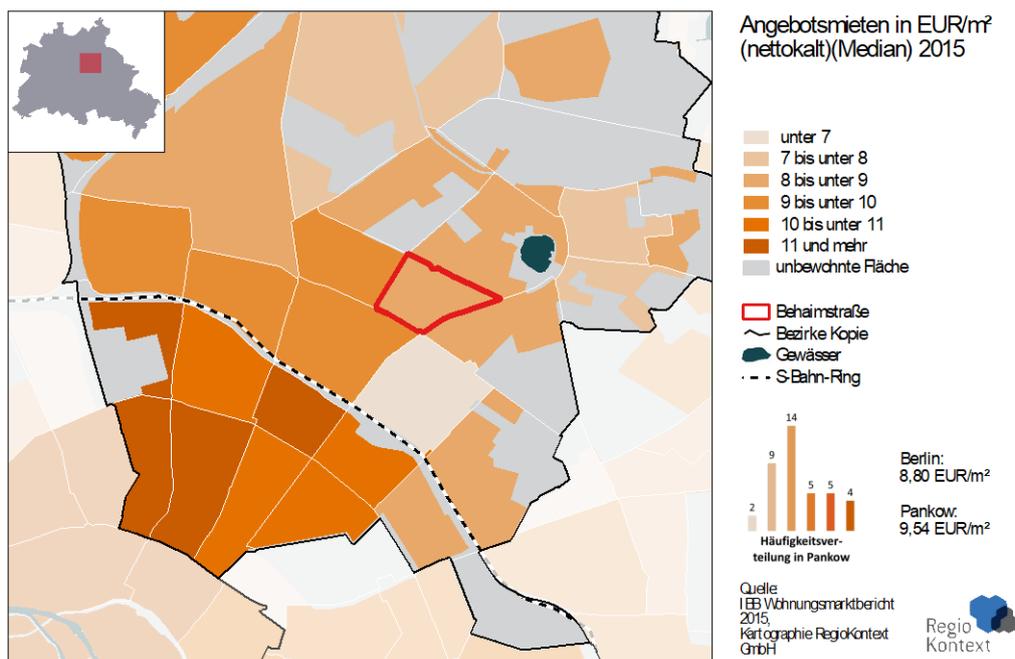


Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab (siehe auch Tabellenband).
 Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1-12/2015

Quelle: IBB 2015: 62

Innerhalb des Bezirks Pankow bildet sich eine große Bandbreite an Angebotsmieten ab. Im Durchschnitt des gesamten Bezirks werden Angebotsmieten von 9,45 EUR pro m² nettokalt aufgerufen (siehe Abbildung 38). In den zentrumsnahen Gebieten innerhalb des S-Bahn-Rings werden jedoch im Durchschnitt 10,00 EUR pro m² nettokalt und mehr erreicht. Im Planungsraum Behaimstraße, in dem sich das ExWoSt-Modellvorhaben Streustraße befindet, lag die durchschnittliche Angebotsmiete im Jahr 2015 zwischen 8,00 EUR pro m² und 9,00 EUR pro m² nettokalt und damit in etwa auf dem Niveau des gesamtstädtischen Wertes von 8,80 EUR pro m². (siehe Abbildung 38, Datengrundlage ImmobilienScout, eigene Berechnungen).

Im Rückblick auf die vergangenen Jahre ist zu konstatieren, dass sich die Angebote in Pankow zugunsten der höheren Mietpreissegmente verschoben haben. Der lokale Wohnungsmarkt in Weißensee zeigte von den 1990er Jahren bis etwa Mitte der 2000er Jahre eine vergleichsweise geringe Dynamik. Die Marktentge im benachbarten Ortsteil Prenzlauer Berg scheint inzwischen zunehmend auf Weißensee abzustrahlen, das im Ergebnis nun seinerseits steigende Mietpreise verzeichnet. Die Nachfrage kommt dabei insbesondere von jungen Familien und anderen Haushalten mit erhöhtem Wohnflächenbedarf aus dem Stadtteil Prenzlauer Berg.

Abbildung 38: Angebotsmieten (nettokalt in EUR pro m², Median) in den Planungsräumen von Pankow

Quelle: Datengrundlage Immobilienscout, eigene Darstellung

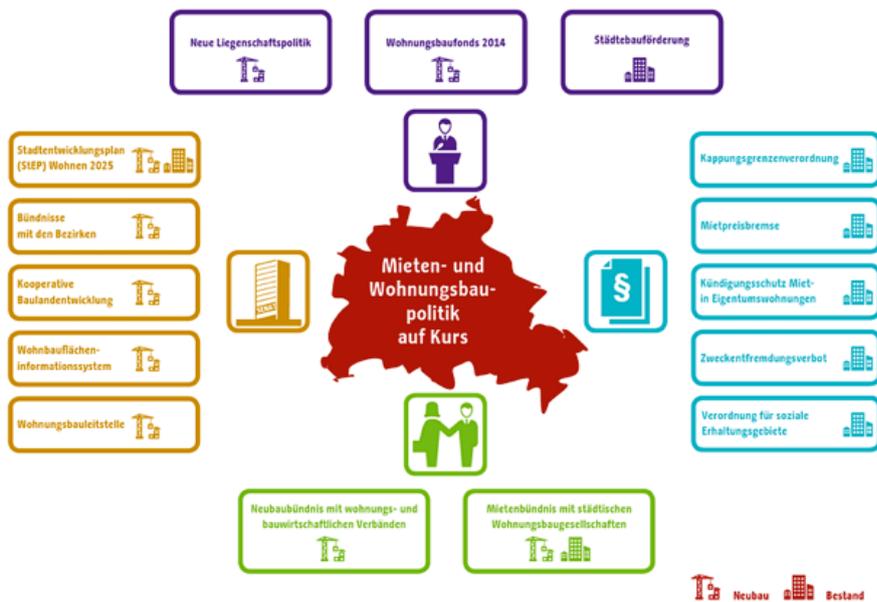
Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU sind ebenfalls steigende Neuvertragsmieten (Wiedervermietung) zu konstatieren. Bei den BBU-Unternehmen lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete im Jahr 2014 gesamtstädtisch bei 6,31 EUR pro m² nettokalt. In Pankow lag die Neuvertragsmiete der BBU-Unternehmen im Schnitt bei 6,39 EUR pro m² nettokalt. (BBU 2015: 63)

2.4 Mieten- und Wohnungspolitik in Berlin

Die ausreichende und adäquate Versorgung einkommensschwächerer Haushalte im gesamten Stadtgebiet stellt zunehmend eine Herausforderung dar. Vor diesem Hintergrund sind die aktuellen wohnungspolitischen Aktivitäten des Landes Berlin zu sehen, durch die Förderung des Neubaus den Markt allgemein zu entlasten und zugleich zu gewährleisten, dass ein nennenswerter Anteil der neu geschaffenen Wohnungen im preiswerten und bezahlbaren Mietmarktsegment entsteht. Hinzu kommen vielfältige Aktivitäten zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens im Bestand. Das wohnungspolitische Maßnahmen- und Instrumentenspektrum umfasst legislative, föderale und kooperative Ansätze (siehe Abbildung 39).

Trotz des vielfältigen Engagements des Landes und der Stadt Berlin steigen die Mietpreise weiter an (siehe Abbildung 36). Vor diesem Hintergrund fällt die Bewertung der bisher ergriffenen wohnungspolitischen Maßnahmen unterschiedlich aus. Im Rahmen der Barometerumfrage 2016 der Investitionsbank Berlin bewerteten Wohnungsmarktextperten ausgewählte wohnungspolitische Instrumente, die in den letzten Jahren in Berlin (wieder) in Kraft gesetzt wurden. Demnach sieht die große Mehrheit der Marktexpertinnen und -experten in der neu aufgelegten Wohnraumförderung den größten Beitrag für bezahlbares Wohnen in Berlin. Diese Antwortmöglichkeit wählten 61% der befragten Experten. Jeweils rund ein Drittel nennt Mietenbündnisse und das wieder in Kraft getretene Zweckentfremdungsverbot als effektiven Beitrag. Ähnlich hohe Werte erreichen soziale Erhaltungssatzungen/Milieuschutz sowie die Kappungsgrenzenverordnung.

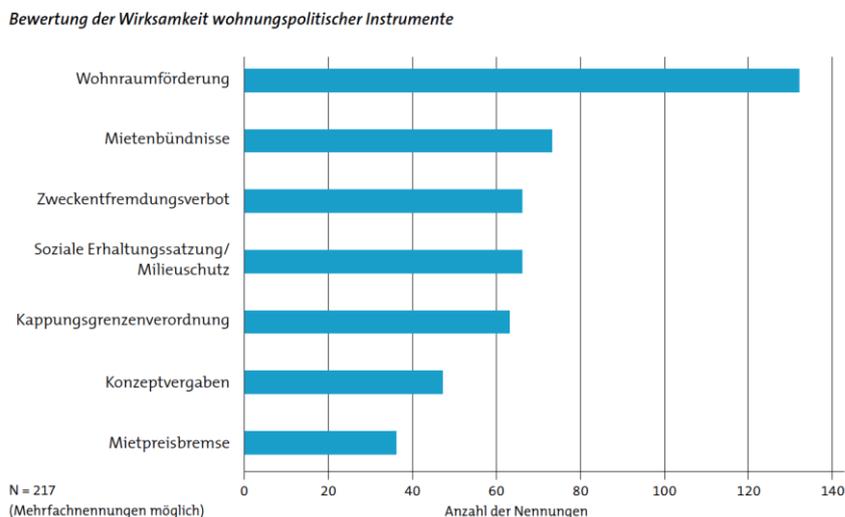
Abbildung 39: Das wohnungspolitische Maßnahmenpaket Berlins



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2014a: 2

Das preisdämpfende Instrument von Konzeptvergaben bei der Veräußerung von Baugrundstücken der öffentlichen Hand nennt rund ein Fünftel der befragten Marktakteure. Die Mietpreisbremse wurde knapp 40 mal genannt (siehe Abbildung 40, IBB 2016: 24). Im Folgenden werden die beiden aus Expertensicht wirksamsten wohnungspolitischen Instrumente näher vorgestellt.

Abbildung 40: Bewertung der Wirksamkeit wohnungspolitischer Instrumente im Rahmen der Expertenbefragung zum IBB Wohnungsmarktbarometer 2016



Quelle: IBB 2016: 24

2.4.1 Wohnungsbaufonds

Die soziale Wohnraumförderung wurde bis zum Jahr 2014 größtenteils (86%) von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen (IBB 2014: 73). Um unter den derzeitigen Kapitalmarktzinsbedingungen verstärkt Anreize für private Investoren zu schaffen, gelten seit September 2015 neue Förderkonditionen. Fördernehmer können nunmehr zwischen zwei Förderalternativen wählen. Die erste Förderalternative entspricht dabei weitgehend der alten Förderung. Hier werden zinslose Darlehen bis zu 64.000 EUR pro Wohnung, jedoch höchstens 1.200 EUR pro m² bewilligt. Unter dieser Förderung beträgt die durchschnittliche anfängliche Bewilligungsmiete maximal 6,50 EUR pro m² nettokalt. Dabei ist eine Varianz zwischen 6,00 EUR pro m² und 7,50 EUR pro m² je nach Wohnlage möglich. Der neue Förderansatz, der insbesondere auch Anreize für private Investoren setzen soll, sieht einen Tilgungszuschuss von 25% vor. Das Darlehen im zweiten Förderansatz beträgt 50.000 EUR pro Wohnung bzw. höchstens 1.000 EUR pro m². Hinzu kommt ein einkommensorientierter Zuschuss, so dass die Mieter in Abhängigkeit ihrer individuellen Einkommenssituation zwischen 6,00 EUR pro m² und 8,00 EUR pro m² nettokalt zahlen. Die öffentliche Hand leistet hier gestaffelt laufende Zuschüsse, wodurch sich die Miete auf bis zu 6,00 EUR pro m² monatlich reduziert. Mit dieser neuen Förderausrichtung rücken auch die mittleren Einkommensgruppen in den Fokus der Wohnraumförderung. So kann z.B. ein Einpersonenhaushalt mit bis zu 19.200 EUR Jahreseinkommen einen Wohnberechtigungsschein erhalten. Die Bindungsdauer beträgt in beiden Programmlinien 20 Jahre. (Berliner Mieterverein 2015: 7) Nach den geltenden Wohnraumförderbestimmungen (WFB) ist die Förderung des Umbaus von Gewerbe- in Wohnräume nicht ausgeschlossen. Ob ein Umwandlungsvorhaben in das Förderprogramm aufgenommen wird, muss jedoch im Einzelfall entschieden werden. Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurden bisher keine diesbezüglichen Förderanträge eingereicht.⁷

2.4.2 Mietenbündnis mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat im Jahr 2012 mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen und 2014 novelliert. Dieses ist in eine wohnungspolitische Gesamtstrategie (siehe Abbildung 39) des Berliner Senats eingebunden.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich im Zuge der Bündnisvereinbarung zu einer sozial verantwortlichen Bestandsbewirtschaftung, indem sie u.a. die gesetzlich möglichen allgemeinen Mieterhöhungsspielräume nach §§ 558 und 559 BGB nicht voll ausschöpfen. Allgemeine Mieterhöhungen dürfen innerhalb von vier Jahren maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) erfolgen und dabei nicht mehr als 15% betragen (statt 20% innerhalb von drei Jahren, wie es der Gesetzgeber ermöglichen würde). Die Modernisierungumlage wird auf maximal 9% (statt 11%) begrenzt. Darüber hinaus können Härtefallregelungen geltend gemacht werden. Ferner verpflichten sich die Bündnismitglieder, einen Teil ihrer Wohnungen bei der Neuvermietung an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben. Im Ergebnis solcher Maßnahmen betrug 2015 die durchschnittliche Bestandsmiete bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften 5,65 EUR pro m² (GESOBAU: 5,51 EUR pro m²) und bei der Neuvermietung 6,27 EUR pro m² (GESOBAU: 6,27 EUR pro m²). (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2016: 12) Damit bewegen sich die Mieten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften deutlich unterhalb des Marktdurchschnitts. Im Marktdurchschnitt lagen die Angebotsmieten 2015 bei 8,80 EUR pro m² (Median) (IBB 2015: 63).

Ende 2015 hat das Berliner Abgeordnetenhaus ein Wohnraumversorgungsgesetz beschlossen, dass das Mietenbündnis mit dem planmäßigen Auslaufen 2016 ablöst, und die wesentlichen mietpreisdämpfenden Maßnahmen des Mietenbündnisses aufgreift und rechtlich verankert. Auch das mit dem Bündnis angelegte Ziel, den Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erhöhen, wurde weiter forciert. Am 12.04.2016 hat der Berliner

⁷ Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Oktober 2015.

Senat mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine „Roadmap“ vereinbart. Demnach soll bis zum Jahr 2026 die Zahl der landeseigenen Wohnungen durch Bestandsankäufe und Neubau auf 400.000 Wohnungen anwachsen. Entsprechend soll sich der Wohnungsbestand der GESOBAU AG in den nächsten 10 Jahren von derzeit etwa 40.000 Wohnungen auf 52.010 Wohnungen im Jahr 2026 erhöhen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Wohnungszuwachs von 1.200 Wohnungen pro Jahr bis zum Jahr 2026. Etwa ein Drittel dieser Wohnungen sollen zu Einstiegsmietten von durchschnittlich 6,50 EUR pro m² vermietet werden (bei einer Spanne von 6,00 EUR pro m² bis 7,50 EUR pro m²). (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015(a): 3)

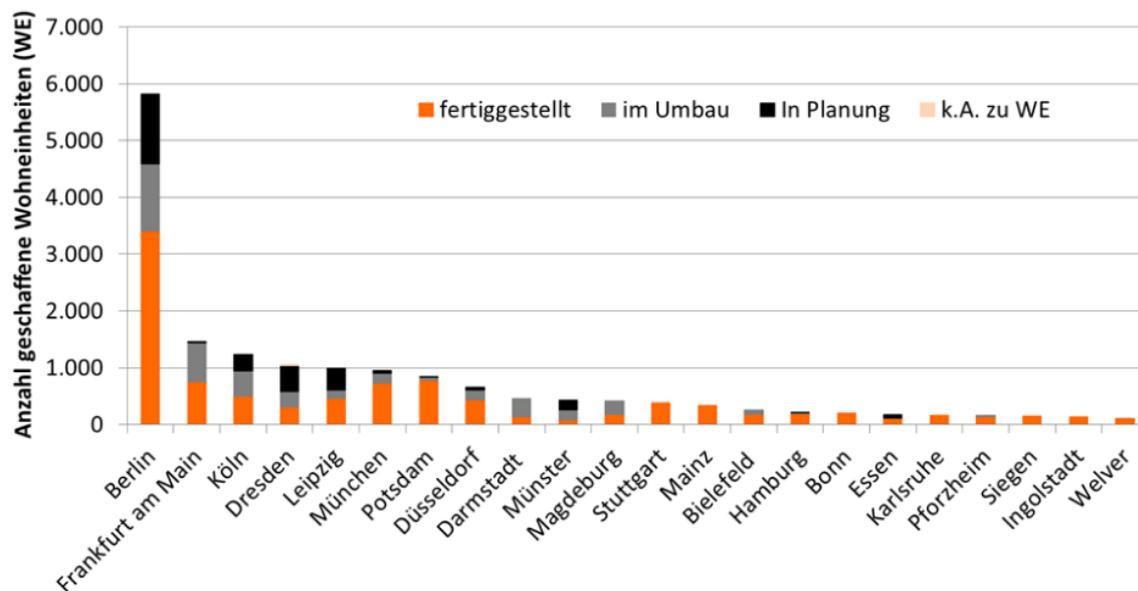
2.5 Die Relevanz von Umnutzungen in Berlin

Mit der stetig wachsenden Bevölkerung Berlins und dem damit verbundenen starken Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum spannt sich der Berliner Wohnungsmarkt seit einigen Jahren zunehmend an. Wohnungsleerstände unterhalb der Fluktuationsreserve und steigende Mieten sind deutliche Belege für die entstandenen Engpässe bei der Wohnraumversorgung. Verstärkt wird der Druck auf den Wohnungsmarkt durch den aktuell und voraussichtlich auch perspektivisch starken Zuzug von geflüchteten Menschen. Ein Teil dieser Menschen wird absehbar dauerhaft in Berlin bleiben und ebenfalls auf dem regulären Wohnungsmarkt Wohnraum nachfragen.

Mit der üblichen Verzögerung, die auch durch entsprechende Planungsvorläufe bedingt ist, reagiert der Markt nunmehr auf die zunehmende Marktanspannung mit einer Angebotsausweitung an Wohnraum vor allem durch Neubau (siehe Abbildung 34). Die zunehmende Relevanz von Umnutzungen kann u.a. darauf zurückgeführt werden, dass Wohnbauflächen teileräumlich immer knapper werden. Vor allem in innerstädtischen und integrierten attraktiven Lagen ist der Boden ein knappes Gut. Die begrenzte Bodenverfügbarkeit kann durch die Umnutzung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum in Teilen kompensiert werden. Die Ausschöpfung solcher Potenziale leistet zugleich einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung (Innenentwicklung, kurze Wege...) und oftmals auch zum Erhalt baukulturell bedeutsamer Bausubstanz.

Eine Quantifizierung von abgeschlossenen oder in Planung befindlichen Umnutzungsvorhaben in Berlin ist nicht möglich, da die amtliche Statistik zu den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen nicht in dieser Differenziertheit das Baugeschehen bzw. die Baufertigstellungen erfasst. Grundsätzlich finden derartige Umnutzungsvorhaben in Form von „Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden“ Eingang in die Statistik. Darunter werden unterschiedliche Maßnahmen subsumiert. Neben der Umnutzung von Gewerbe in Wohnen fallen darunter beispielsweise auch Dachgeschoss-Ausbauten, Wohnungsteilungen oder Wohnungszusammenlegungen. Im Rahmen der Kurzexpertise „Relevanz, Rahmenbedingungen und Potenziale für die Umnutzung von Nichtwohngebäuden im Nordosten Berlins“ wurden u.a. Gespräche mit den einzelnen bezirklichen Ämtern für Stadtentwicklung geführt, um einen Überblick über die Relevanz und Potenziale von Umnutzungen zu erhalten. Im Ergebnis zeigte sich jedoch, dass die Bezirke überwiegend keine quantifizierbare Aussagen zum Umnutzungsgeschehen in ihren Bezirken tätigen können. (vgl. 2.5.2).

Abbildung 41: Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten durch Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien in ausgewählten deutschen Städten



* Nur Kommunen mit mehr als 100 durch Umwandlung geschaffenen Wohneinheiten.
Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

Quelle: BBSR 2015: 17

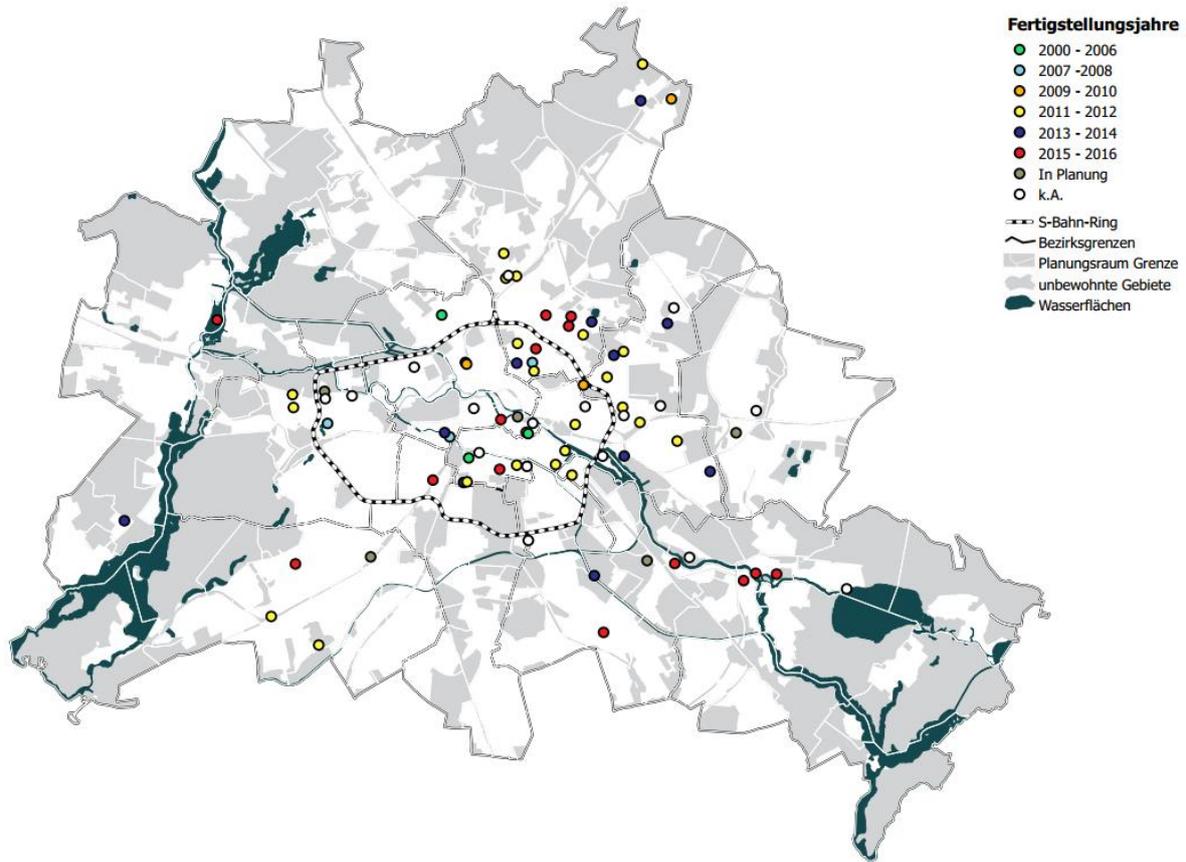
Eine Studie aus dem Jahr 2015 zum Thema „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ gibt einen Überblick über bundesweite Umwandlungsprojekte in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern. Hierbei wurden im Zuge von Recherchen 229 Umwandlungsprojekte erfasst, die seit 2006 realisiert bzw. geplant wurden. Im Vergleich der Länder zeigte sich das mit Abstand höchste Umnutzungsgeschehen in Berlin (siehe Abbildung 41). Mit rund 5.830 Wohneinheiten wurden hier rund 32% aller Wohneinheiten erfasst, von denen zum Erhebungszeitpunkt 3.410 fertiggestellt und sich weitere 1.170 im Umbau und etwa 1.250 in der Planung befanden. (BBSR 2015: 13ff.)

2.5.1 Quantität, räumliche Verteilung und Preisstrukturen von Berliner Umwandlungsvorhaben

Die folgenden Ausführungen stammen aus einer Kurzexertise, die im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ erstellt wurde. Ausgangspunkt der Kurzexertise war die BBSR-Studie „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ aus dem Jahr 2015 (BBSR 2015). Auf Grundlage dieser Studie sowie des Kurzgutachtens fußen die folgenden Aussagen auf 80 Umwandlungsprojekten mit ca. 8.950 Wohneinheiten in Berlin. Die Umwandlungsvorhaben des Kurzgutachtens wurden mittels einer intensiven Internetrecherche erfasst.

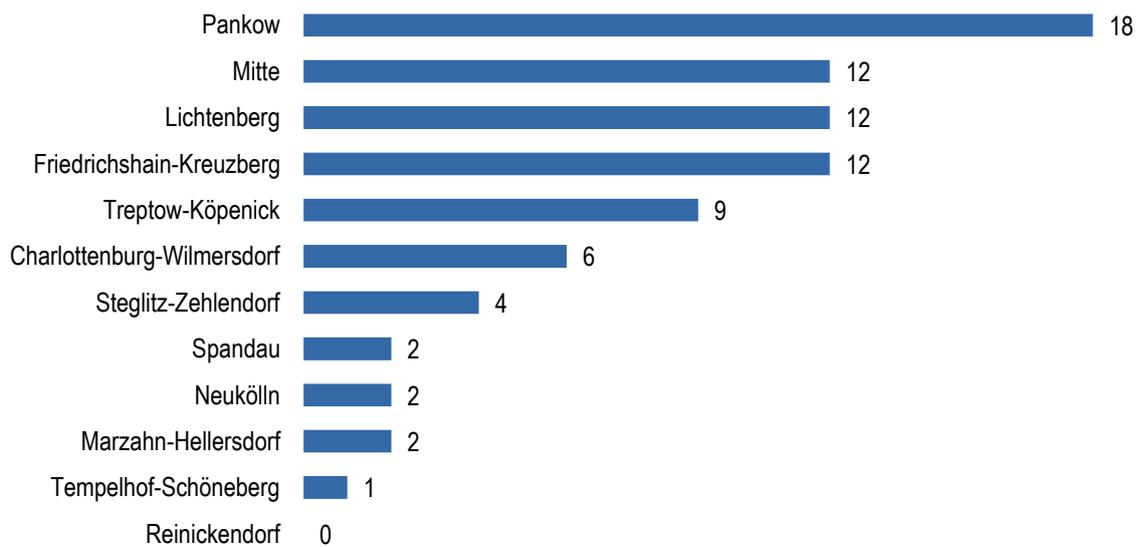
Mit Blick auf die gesamtstädtische Verteilung zeigt sich, dass sich das Umwandlungsgeschehen seit 2000 vor allem innerhalb des S-Bahn-Rings sowie nördlich und östlich des S-Bahn-Rings konzentriert (siehe Abbildung 42, RegioKontext 2016: 19).

Abbildung 42: Lage der Umwandlungsprojekte im Stadtgebiet von Berlin



Quelle: RegioKontext 2016: 19

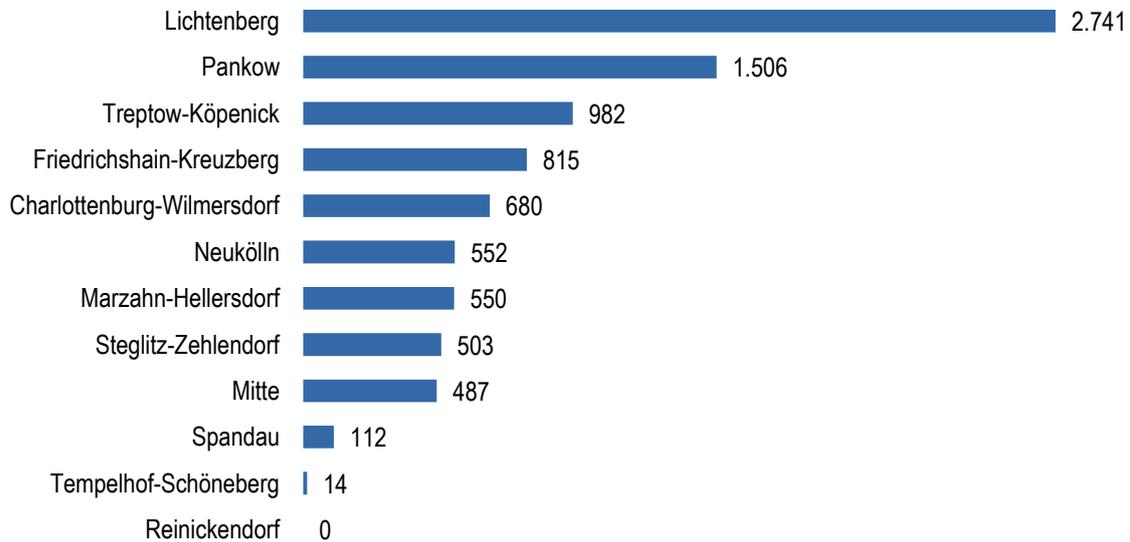
Abbildung 43: Anzahl der Umwandlungsprojekte in den Berliner Bezirken



Quelle: Projektliste BBSR, RegioKontext 2016: 13

Vergleichsweise viele Projekte zeigen sich in Pankow (18/80), Mitte, Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg (jeweils 12/80) (siehe Abbildung 43; RegioKontext 2016: 13). Auf diese vier Bezirke verteilen sich ca. 62% aller Wohneinheiten, die in Berlin im Zuge von Umnutzungen entstanden sind (siehe Abbildung 44, RegioKontext 2016: 14).

Abbildung 44: Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten durch Umnutzung in den Berliner Bezirken



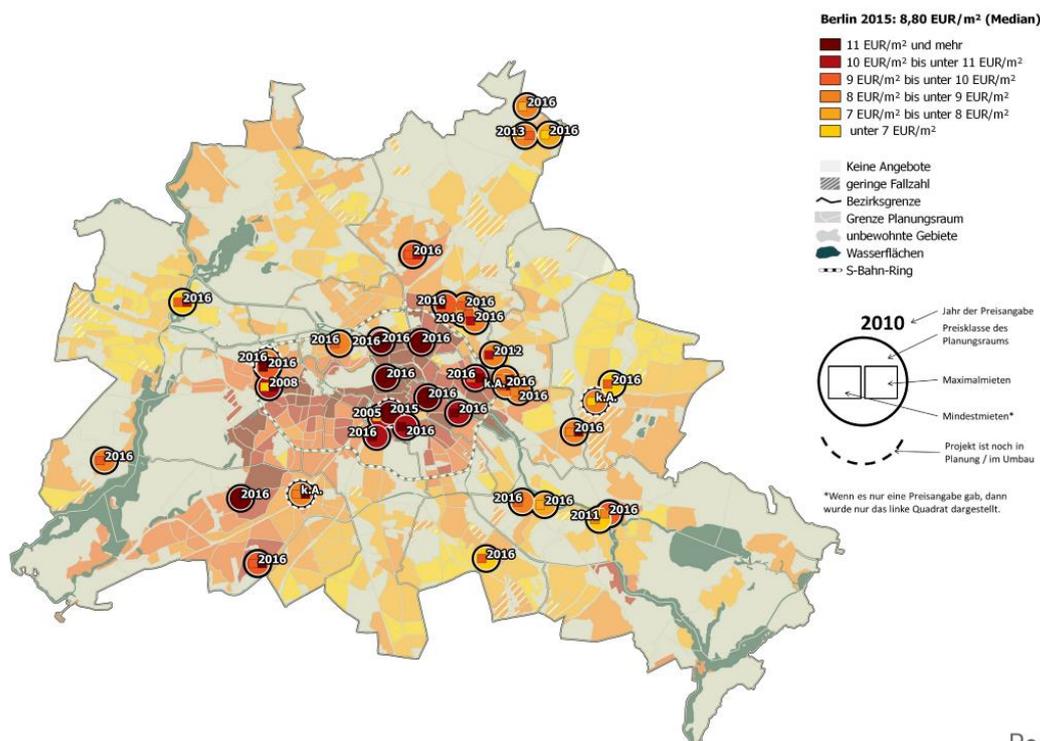
Quelle: Projektliste BBSR, RegioKontext 2016: 14)

Mit Blick auf die Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten zeigt sich, dass mit 62,4% weit mehr als die Hälfte aller geschaffenen Wohneinheiten in Umwandlungsprojekten realisiert worden sind, die mindestens 200 Wohneinheiten umfassen (siehe Tabelle 5, RegioKontext 2016: 15).

Tabelle 5: Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten durch Umnutzung in den Berliner Bezirken

Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Projekt	Anzahl Projekte	Anzahl WE	Anteil der WE an Gesamt WE	Anzahl der Projekte an allen Projekten
bis 19	13	116	1,3%	16,3%
20 bis 49	14	497	5,6%	17,5%
50 bis 99	17	1116	12,5%	21,3%
100 bis 199	12	1630	18,2%	15,0%
200 und mehr	16	5583	62,4%	20,0%
keine Angabe	8			10,0%
gesamt	80	8942	100,0%	100,0%

Quelle: Projektliste BBSR, RegioKontext 2016: 15

Abbildung 45: Einordnung der Projektmieten in die Berliner Angebotsmieten

Quellen: IBB Wohnungsmarktbericht 2015 (ImmobilienScout24), empirica 2015 ergänzt durch RegioKontext eigene Darstellung

Regio
Kontext

Quelle: Projektliste BBSR, RegioKontext 2016: 23

Die Auswertung der Mietpreise zeigt, dass sich hochpreisige Mietangebote in umgewandelten Objekten vor allem in zentralen Lagen befinden. An einigen Standorten in der Stadt, wie z.B. Kreuzberg, überschreiten die Mietpreise das mittlere Preisniveau im jeweiligen Planungsraum. Angebote am östlichen S-Bahn-Ring stellen sich preislich vergleichsweise moderater dar. In der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass fast ausnahmslos alle recherchierten Angebote oberhalb des mittleren Wertes der Angebotsmiete im jeweiligen Planungsraum liegen (siehe Abbildung 45, RegioKontext 2016: 23). Dabei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass Umwandlungsprojekte hinsichtlich des baulichen Aufwands oftmals fast mit Neubau gleichgestellt werden müssen.

2.5.2 Relevanz und Potenziale von Umwandlungen aus bezirklicher Sicht

Im Rahmen der Kurzexpertise wurden fünf der zwölf Ämter für Stadtentwicklung zur Relevanz und den künftigen Potenzialen von Umwandlungen im jeweiligen Bezirk befragt. Die restlichen sieben Ämter wurden nicht für ein Interview erreicht oder gaben die Rückmeldung, dass das Thema Umwandlung für sie keine Relevanz besitze. In der Gesamtschätzung zeigt sich, dass das Thema Umwandlung in den Berliner Bezirken faktisch nicht strategisch verfolgt bzw. unterstützt wird. In der Regel liegen den Bezirken auch keine statistischen Kenntnisse über das bisherige Umwandelungsgeschehen (Anzahl der Objekte, Wohneinheiten) vor. Hierfür wäre eine entsprechende statistische Erfassung im Genehmigungsverfahren erforderlich, das geschieht lediglich in einem der befragten Bezirke.

2.5.3 Die Rolle kommunaler Unternehmen im Umwandelungsgeschehen

Im Zuge der Erarbeitung der Kurzexpertise wurden sieben Umwandlungsprojekte in Berlin recherchiert, die durch kommunale Wohnungsunternehmen getragen werden. Insgesamt umfassen alle Projekte zusammen etwa 1.000 Wohnungen, d.h. ca. 11% aller durch Umwandlung geplanten oder geschaffenen Wohneinheiten gehen auf kommunale Wohnungsunternehmen zurück. Neben der GESOBAU AG mit drei Projekten, ist hier das Unternehmen

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH mit zwei Projekten sowie die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH mit jeweils einem Projekt aktiv.

2.5.4 Typische Objektkonstellationen

Das Umwandelungsgeschehen in Berlin differenziert sich offenkundig in zum Teil sehr unterschiedliche Einzelsegmente. Dies betrifft sowohl die Art der Objekte als auch vor allem die Art des Investors (s. 2.5.5). Als übergreifender Befund bleibt festzuhalten, dass das Umwandelungsgeschäft faktisch nur Einzelfälle kennt. Bei aller Routine, die etwa befragte Umwandlungsinvestoren bei der Umnutzung von Nichtwohngebäuden entwickelt haben, bestätigt sich, dass es eine Entwicklung solcher Objekte „von der Stange“ niemals geben kann (RegioKontext 2016: 35).

Dennoch lassen sich aus den hier betrachteten erfolgreichen Umwandlungsprojekten zumindest bestimmte typische Grundkonstellationen ableiten. Fasst man die Ergebnisse der Projektrecherchen sowie aus Investorengesprächen zusammen, kommen Umwandlungen von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden offenkundig vor allem unter den folgenden Ausgangskonstellationen zustande (RegioKontext 2016: 35f.):

- **Ein Gebäude bringt besondere äußere Merkmale mit.**

Eine gute Lage, vor allem aber eine besondere architektonisch-optische Kulisse (oder im Idealfall beides) bietet einen guten Ausgangspunkt für eine erfolgreiche und auch wirtschaftlich darstellbare Umwandlung. Im Ergebnis steht meist die Aufteilung und Vermarktung als hochwertige Eigentumswohnungen. Bei den Erwerbern greifen unter Umständen Anreizmodelle wie die Denkmal-AfA, so dass die Margengestaltung der Entwickler entsprechend flexibler ist.

z.B. historische Gerichtsgebäude, Krankenhäuser, Gefängnisse etc.

- **Ein Objekt bietet besondere Ausstattungsspezifika.**

Auch ohne baukulturell ein Highlight sein zu müssen, kann ein Objekt spezifische Merkmale mitbringen, die eine Umnutzung zum Wohnen attraktiv machen. Beispielsweise lassen vormalige Büro- oder Gewerbeimmobilien durch überdurchschnittliche Raumhöhen eine architektonische Gestaltung zu, die im Neubau oder auch im übrigen Bestand unter normalen Umständen nicht angeboten werden kann. Auch in solchen Fällen sind überwiegend Verkaufsverwertungen an (selbstnutzende) Einzelerwerber charakteristisch.

z.B. Warenhaus, Posttower, Steglitzer Kreisel

- **Ein Objekt ermöglicht Zeit- oder Kostenvorteile durch Aktivierung bestehender Bausubstanz.**

Bei dieser Konstellation stehen weniger architektonische Qualitäten als vielmehr klare kalkulatorische Vorteile im Fokus der Umwandlung: Sie kommt vor allem bei funktionalen und gut anpassungsfähigen Gebäudestrukturen zum Tragen, vor allem in Gestalt der Stahlbeton-Skelettbauweise. Die dadurch erreichte beschleunigte Umsetzbarkeit des Bauvorhabens ist in diesen Fällen das wesentliche Motiv.

z.B. Warenhaus, Bahnverwaltungsgebäude

- **Ein Objekt hat seine ursprüngliche Funktion verloren, aber städtebaulich eine wichtige Bedeutung und ist deshalb erhaltenswert.**

In diesen Fällen kann offenkundig anders gerechnet werden, da auch ein öffentliches Interesse an einer aktivierenden Neunutzung besteht. Im Idealfall können zusätzliche öffentliche Mittel, etwa aus der Städtebauförderung, aktiviert werden, die eine andere wirtschaftliche Rechnung zulassen.

z.B.: Steglitzer Kreisel (ohne direkte öffentliche Subventionierung)

Alle genannten Konstellationen haben eine Voraussetzung gemeinsam: Die Lage muss für die vorgesehene Wohnnutzung geeignet sein. Diese Auflistung und vor allem die im Zuge der Recherchen erfassten Praxisbeispiele lassen bereits erahnen, dass in bestimmten Objektkonstellationen meist auch spezifische Investorentypen aktiv werden. Auf diese Beobachtung geht der folgende Abschnitt ein.

2.5.5 Ansätze für eine Investorentypologie

Die Zugänge und Motivationen für eine Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude sind vielfältig. Anhand der in Berlin vorgefundenen Strukturen wird diese Vielfalt im Folgenden exemplarisch nach ausgewählten Attributen geordnet und in eine grobe Typisierung überführt. Dieser Ansatz erfolgt nicht unter dem Anspruch auf Vollständigkeit, sondern hat eher orientierenden Charakter für die Einschätzung unterschiedlicher Akteure. Zudem sind Mischformen und Varianten ohne Frage denkbar.

Nach den durchgeführten Auswertungen ergeben sich folgende vier exemplarische Haupttypen von Investoren:

- Typ 1: Umwandlungsspezialisten für historische Bausubstanz
- Typ 2: Spezialisten für Gewerbe- und Bürogebäude
- Typ 3: Umwandlung als Teil großmaßstäblicher Immobilienentwicklung
- Typ 4: Umwandlung bei Bedarf

Diese werden im Folgenden konkreter skizziert. Anschließend folgt eine tabellarische Übersicht der wesentlichen Merkmale. (RegioKontext 2016: 37f.)

▪ Typ 1: Umwandlungsspezialisten für historische Bausubstanz

Dieser Investorentyp nimmt in der Regel Einzelobjekte in den Blick, die gezielt für eine Umwandlung und spätere Aufteilung in Einzeleigentum erworben werden. Die hier betrachteten Investoren suchen hierfür gezielt nach historischer Bausubstanz. Besonders gefragt sind Objekte aus der Gründerzeit mit ihren typischen Merkmalen. Mitunter kommen für dieses Geschäftsmodell auch Objekte der Zwischen- oder Nachkriegszeit in Frage, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Voraussetzung dieser Immobilien ist ein gewisser *genius loci*, der meist im Zuge der späteren Vermarktung als Marke aufgegriffen wird („Wohnen im alten Gericht“). Dies kann sich auf eine besondere Architektur beziehen, auch bestehender Denkmalschutz wird meist akzeptiert. Ziel ist normalerweise eine Vermarktung an (eine größere Anzahl) Einzelerwerber, bei denen im gegebenen Fall die Möglichkeit einer Denkmal-Abschreibung zum Tragen kommt. Die meisten Projekte dieser Art werden als Eigentumswohnungen konzipiert. Mitunter entstehen auch Mietwohnungen, die ggf. erst später in die Vermarktung (z.B. an die Mieter) gehen. Unabhängig von der Wohnform erfüllen die meisten dieser Vorhaben einen gehobenen Standard. In der Umsetzung liegt das Augenmerk oft auf einer hochwertigen Ausstattung, weniger jedoch z.B. auf die späteren Bewirtschaftungs- und Betriebskosten. Zur Anwendung kommt eine klassische Projektfinanzierung, meist darlehensbasiert über Geschäftsbanken, hinzu kommt gelegentlich Private Equity (außerbörsliches Eigen- / Beteiligungskapital).

▪ Typ 2: Spezialisten für Gewerbe- und Bürogebäude

Anders als andere Umwandlertypen konzentrieren sich diese Akteure mit ehemaligen Büro- und Gewerbebauten gezielt auf eine bestimmte Gebäudeform und deren spezifische Vorteile. Hier stehen die Kosten- und vor allem Zeitvorteile, die im Zuge der Umwandlung realisiert werden können, im Vordergrund. Die Objekte werden gezielt für diese Art der Umwandlung erworben. Die wirtschaftliche Perspektive ist meist die eines Bestandhalters, je nach Objekt wird mitunter auch an Einzelerwerber veräußert. In der Mehrzahl entstehen jedoch im

weitesten Sinne „bezahlbare“ Mietwohnungen. Dabei kommt die Tatsache zum Tragen, dass die Gebäudesubstanz oftmals sehr ökonomische und extrem kompakte Wohnungszuschnitte erlaubt. Damit kann ein Vermarktungskonzept realisiert werden, bei dem die absoluten Wohnkosten moderat ausfallen. Zielgruppen für diese Wohnungen sind daher zum Teil kleine Haushalte mit begrenzten Budgets, wenngleich der Quadratmeterpreis nicht auf den ersten Blick als preiswert erscheint (z.T. bis 10,00 EUR pro m²). Daneben realisiert dieser Investorentyp durchaus ergänzend oder in dafür geeigneten Objekten gehobene Mietwohnangebote. Die Finanzierung erfolgt häufig über Eigenmittel, verbunden mit klassischer Immobilienfinanzierung in Form von Bankdarlehen.

- **Typ 3: Umwandlung als Teil großmaßstäblicher Immobilienentwicklung**

Dieser Investorentypus findet für Umwandlung geeignete Objekte innerhalb größerer Immobilienprojekte vor. Mitunter stehen sie im (räumlichen wie thematischen) Mittelpunkt einer solchen größeren Projektentwicklung, bei der überwiegend Neubau oder Wohnbestandsentwicklung erfolgt. Entsprechend gibt es keine unmittelbare Festlegung auf einen bestimmten Gebäudetyp. Die wirtschaftliche Perspektive differiert je nach Projektziel: Hier kann der stückweise Verkauf an Einzelerwerber vorgesehen sein, die Schaffung von Mietwohnungen auf eigene Rechnung oder auch für Dritte, ggf. mit späterer Beauftragung zur Bewirtschaftung. Die großmaßstäbliche Umsetzung erschließt hierbei auch Potenziale zur Querfinanzierung des eigentlichen Umwandlungsobjekts zumindest in der Bauphase (eher nicht im Betrieb). Das Mietpreisniveau kann je nach Objekt im gehobenen oder im mittleren Preissegment verortet werden. Die Kundenzielgruppen für Veräußerungen sind Einzel- oder institutionelle Erwerber. Die Finanzierungsformen sind in diesem Bereich vielfältig: Zur Anwendung kommen klassische Projektfinanzierungen und Bankdarlehen, z.T. auch kapitalmarktbezogene und mezzanine Finanzierungsformen sowie Private Equity anlageorientierter Auftraggeber.

- **Typ 4: Umwandlung bei Bedarf**

Einige Investoren betreiben das Umwandlungsgeschäft nicht gezielt, sondern primär deshalb, weil sich entsprechende Objekte im eigenen Bestand befinden und „angefasst“ werden müssen. Sofern sich ein solches Objekt nicht aus dem konkreten Kontext herauslösen und vermarkten lässt (oder nicht vermarktet werden soll), ist der Eigentümer regelrecht gezwungen, sich mit der Option einer Umnutzung zu befassen – wie im Falle des Modellvorhabens der GESOBAU AG. Dabei kann es sich um Einzelobjekte (z.B. Remisen im Hinterhof) als auch um Gebäude handeln, die im Zuge einer Ensemble-Entwicklung umgenutzt werden müssen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Die wirtschaftliche Perspektive hierbei ist die des vermietenden Bestandhalters, daher stehen beim Umbau Aspekte der späteren Bewirtschaftung (und daraus resultierender Kosten) durchaus im Fokus. Die entstehenden Mietwohnungen können in unterschiedlichen Preissegmenten angesiedelt sein. Die Beispiele reichen von gefördertem Wohnungsbau über das mittlere oder untere, in Einzelfällen bis hin zum gehobenen Mietpreissegment. Die Finanzierung dieser Vorhaben unterscheidet sich nicht von dem im Rahmen von Neubau oder Bestandsentwicklung sonst Üblichen. Dieser Investorentyp findet sich vor allem bei kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Grundsätzlich kommen aber auch andere Eigentümergruppen für dieses Investorenmodell in Frage.

Tabelle 6: Investorentypen für Umwandlungsprojekte und ihre Charakteristika

Investorentyp	Bevorzugter Gebäudetyp	Projektdimension	Wirtschaftliche Perspektive	Wohnform	Standard, Preissegment	Kundenzielgruppe	Finanzierung
Umwandlungsspezialisten für hochwertiges Wohneigentum	überwiegend historische oder gründerzeitliche Gebäude	Einzelobjekte	Verkauf	v.a. Eigentumswohnungen	Gehobenes Segment	Meist Einzelerwerber, z.T. mit AfA-Perspektive	v.a. Bankdarlehen, z.T. auch Private Equity
Spezialisten für Gewerbe- und Bürogebäude	Ehemalige Büro- oder Gewerbebauten	Einzelobjekte	eher Bestandhalter	v.a. Mietwohnungen	Bezahlbares Preissegment	eher eigene Bewirtschaftung, z.T. auch Verkauf an Einzelerwerber	klassischer Immobilienfinanzierung, Eigenmittel
Umwandlung als Teil großmaßstäblicher Immobilienentwicklung	unterschiedlich (je nach Kontext größerer Entwicklungsvorhaben)	größere Projektentwicklungen	Verkauf, Bestandhalter oder spätere Bewirtschaftung für Dritte	Eigentumswohnungen und Mietwohnungen	überwiegend gehoben, z.T. auch mittleres Preissegment	Einzelerwerber, institutionelle Erwerber; auch: eigene Bewirtschaftung	Bankdarlehen, z.T. auch kapitalmarktbezog. / mezzanine Finanzierungsformen, Private Equity anlageorientierter Auftraggeber
Umwandlung bei Bedarf	unterschiedlich	Einzelobjekte; tw. auch im Kontext größerer Vorhaben	Bestandhalter	Mietwohnungen	alle Preissegmente	eigene Bewirtschaftung	klassische Immobilienfinanzierung, Eigenkapital

Quelle: RegioKontext 2016: 39

2.6 Zwischenfazit

Unter den Bedingungen eines sich immer weiter anspannenden Wohnungsmarktes, wie sie sich in den letzten Jahren und aktuell in Berlin zeigen, zählt jeder Beitrag der Marktentlastung. Seit ca. 2010 spannt sich der Berliner Wohnungsmarkt wieder deutlich an. Von 2010 bis 2015 sind 4.045 Wohneinheiten durch die Umwandlung von Nichtwohngebäuden entstanden. Gemessen am Fertigstellungsvolumen des Betrachtungszeitraums 2010 bis 2015 von 40.336 Wohnungen (Baufertigstellungen im Wohnbau- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) ergibt sich ein Anteil von mindestens 10,0 %, den die erfassten Umwandlungsprojekte beitragen (Amt für Statistik Berlin Brandenburg). Hinzu kommen weitere 1.295 Wohnungen, die sich aktuell in der Planung bzw. in der Umsetzung befinden.

Angesichts dessen ist die überwiegende Zurückhaltung der Berliner Bezirksverwaltungen auch in sofern bemerkenswert, als dass hier überwiegend an integrierten Standorten hochwertige architektonische Lösungen zusätzlichen Wohnraum ermöglichen. Dennoch haben die Bezirke oft keine direkten Zugriffsmöglichkeiten auf die Objekte,

da sie häufig in privater Hand sind und dementsprechend allenfalls ein indirekter Einfluss geltend gemacht werden kann (bspw. über Beratungen oder aktive Kommunikation). Gleichzeitig zeigen die Untersuchungen deutlich, dass „Umwandlung von Nichtwohngebäuden“ allenfalls als Chiffre für eine Vielzahl von Projektansätzen gesehen werden kann, die in der konkreten Umsetzung oft nur wenig miteinander verbindet. Entsprechend lassen sich keine belastbaren Aussagen zum Potenzial für diesen Ansatz, neuen Wohnraum zu schaffen, ableiten. Zu vielfältig sind die vorgefundenen Rahmenbedingungen, Objekte und auch die Geschäftsmodelle der Akteure. Die Vielfalt wird auch aus den erstellten Objekt- und Investorentypologien ersichtlich. Mit Blick auf die künftigen Potenziale wirft zudem die wachsende Konkurrenz mit anderen Nutzungen v.a. gewerblicher Art die Frage auf, ob künftig weiterhin in dem zuletzt festgestellten Maßstab Umwandlungen von Nichtwohngebäuden zum Wohnzweck realistisch erwartet werden können.

3 Hintergrund zum Investor

- ▶ Als landeseigenes Unternehmen ist die GESOBAU AG strategischen Vorgaben unterworfen, die insbesondere auf die Schaffung und Bewahrung bezahlbarer Wohnungen in Berlin abzielen.
- ▶ In dieser Rollenbeschreibung ist eine aktive Umwandlungsstrategie im Sinne des Erwerbs geeigneter Nichtwohngebäude und deren Entwicklung bislang nicht Teil der Geschäftsstrategie.
- ▶ Wenn das Unternehmen Umwandlungen in Angriff nimmt, dann deshalb, weil sich geeignete Objekte, für die alternative Nutzungen ausgeschlossen werden, sich im eigenen Portfolio befinden. Das aktuell bestehende allgemeine Veräußerungsverbot des Gesellschafters zwingt das Unternehmen dann zur Aktivierung.
- ▶ Inzwischen werden in Umwandlungen zu Wohnzwecken zunehmend Potenziale gesehen, den eigenen Wohnungsbestand um attraktive hochwertigere Angebote zu ergänzen. Unter diesem Blickwinkel werden zunehmend in Frage kommende Objekte v.a. im eigenen Portfolio auf eine entsprechende Eignung geprüft.
- ▶ Die Abwägung geeigneter Nutzungen erfolgt auf Basis streng wirtschaftlicher Kriterien und renditeorientierter Sicht.

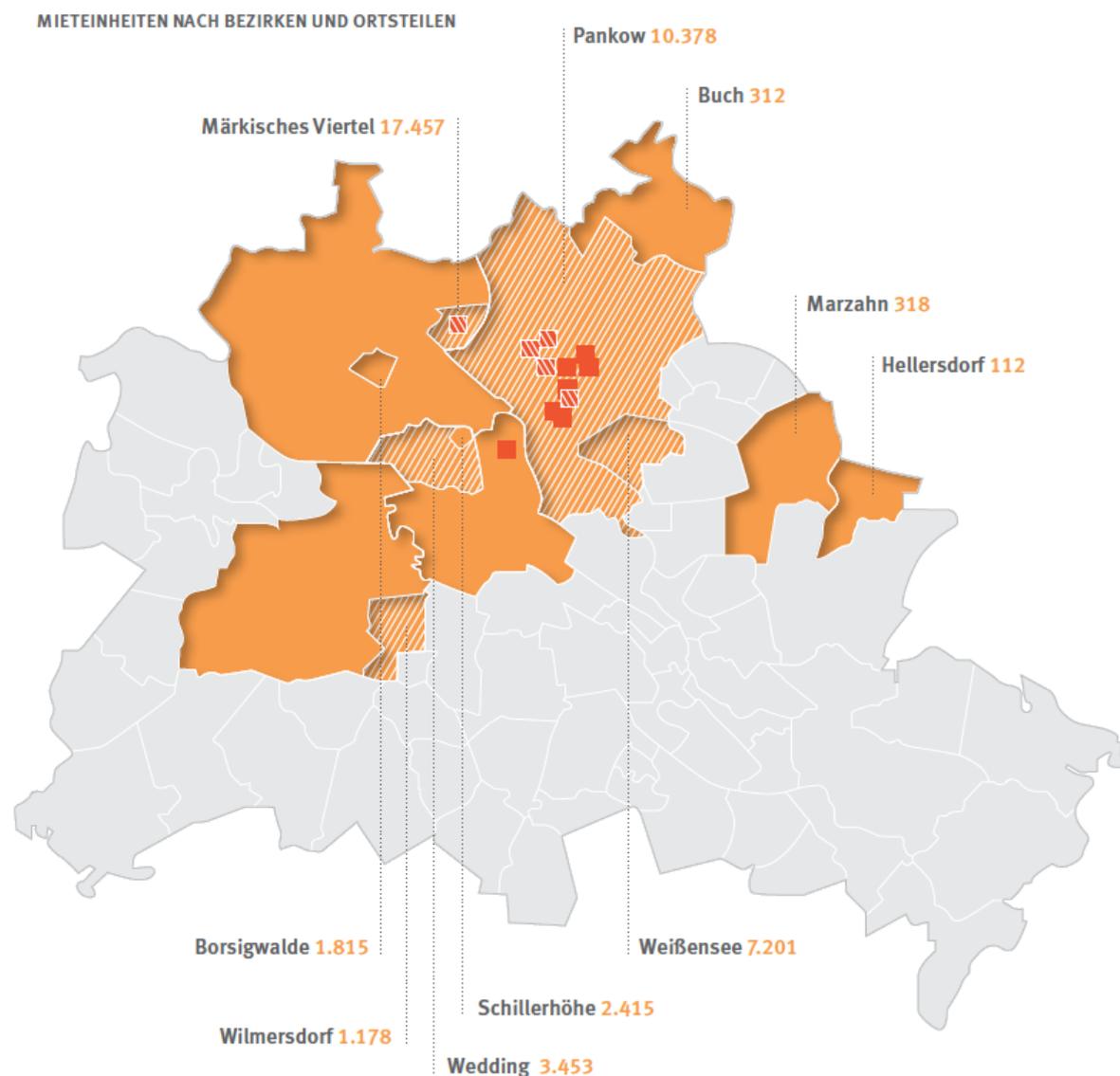
3.1 Wohnungsbestand und wohnungswirtschaftliches Handeln

Die GESOBAU AG ist ein kommunales Wohnungsunternehmen aus Berlin. Sie bewirtschaftet einen Bestand von rund 40.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden (Pankow, Weißensee, Wedding und Reinickendorf, aber auch im südlich gelegenen Stadtteil Wilmersdorf). (siehe Abbildung 46: Wohnungsbestand der GESOBAU AG nach Lagen)

Die Großsiedlung „Märkisches Viertel“ im Bezirk Reinickendorf, erbaut in den 1960er und 1970er Jahren, deren Gebäude seit 2008 energetisch modernisiert werden, ist ihr markantester Einzelbestand. Die GESOBAU AG engagiert sich für gute Nachbarschaften in „ihren“ Quartieren, unterstützt Bildungsinitiativen und Schulen und wirkt auf die sozialräumliche Integration aller Menschen hin, die in ihren Beständen leben. Die GESOBAU AG verfolgt eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie und wurde 2010 als erstes Immobilienunternehmen mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet. (GESOBAU AG o.J.) Das Unternehmen ist Partner im "Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" und verfolgt darüber hinaus eine eigene Neubauoffensive, die im Jahr 2014 initiiert wurde.

Die Wachstumsstrategie der GESOBAU AG sieht vor, dass sich der Wohnungsbestand des Unternehmens bis zum Jahr 2026 um 12.000 auf 52.000 Wohneinheiten erhöht. Davon sollen zwei Drittel der Wohnungen im Neubau entstehen, weitere Wohnungen werden angekauft. Um Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte bereitstellen zu können, werden dabei für ein Drittel der neu zu errichtenden Wohnungen Mittel des Neubauförderfonds des Landes Berlin in Anspruch genommen. Der räumliche Schwerpunkt der Neubauoffensive konzentriert sich auf den Bezirk Pankow, der seit einigen Jahren erhebliche Bevölkerungszuwächse verzeichnet und durch eine steigende Wohnraumnachfrage gekennzeichnet ist. (GESOBAU AG 2015b)

Der Neubau der GESOBAU AG erfolgt durch Lückenschlüsse und ergänzendes Bauen (Nachverdichtung) auf eigenen Grundstücken. Die einzelnen Neubauprojekte umfassen Größenordnungen zwischen 6 und 310 Wohneinheiten. Der Großteil der einzelnen Vorhaben bewegt sich dabei im Bereich zwischen 20 und 50 Wohneinheiten. Neben dem Neubau erfolgt die gezielte Bestandserweiterung durch Ankäufe von Wohnungen und Baugrundstücken. (GESOBAU AG 2015b)

Abbildung 46: Wohnungsbestand der GESOBAU AG nach Lagen

Quelle: GESOBAU AG 2016: 3

3.2 Rolle als kommunales Wohnungsunternehmen auf dem Wohnungsmarkt

Im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) sind die Ziele und Aufgaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen definiert. Demnach übernehmen die landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Wohnungsmarkt- und eine Versorgungsaufgabe. Die Wohnungsmarktaufgabe resultiert aus der Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Sie tragen aber auch Verantwortung für die Versorgung von Haushalten, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind und sich nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Wohnungsmieten nicht geförderter Wohnungen sollen für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein. (Senat von Berlin 2015) Im aktuellen Koalitionsvertrag der Legislaturperiode 2016 bis 2021 sind die sechs Wohnungsbaugesellschaften als die wichtigste Säule der sozialen Wohnraumversorgung verankert. Die Koalition erkennt den Gemeinwohlauftrag der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an. Die städtischen

Wohnungsbaugesellschaften sollen bei Neubauvorhaben mindestens 50% der Neubauwohnungen für Personenkreise mit einer Wohnberechtigung vorhalten (Koalitionsvertrag 2016: 21f.).

3.3 Wohnungsbestandserweiterung durch Nutzungsänderungen

Die folgenden Informationen basieren, wenn nicht anders angegeben, auf zwei Interviews mit Vertretern der GESOBAU AG. Vor dem Hintergrund des Ziels, den eigenen Bestand zu erweitern, beschäftigt sich die GESOBAU AG auch mit der Umnutzung und Entwicklung von Bestandsgebäuden. Umwandlungen bieten für die GESOBAU AG auch die Chance zum Erhalt der Bausubstanz sowie ggf. die Möglichkeit der kostengünstigen Nachnutzung. Die aktuelle Wohnungsnachfrage und die nachhaltige Nutzung der GESOBAU-Bestände ist zugleich Auftrag und Motivation des Unternehmens für Umwandlungsvorhaben. Ein Verkauf von Objekten der GESOBAU AG kommt aufgrund von Vorgaben des Anteiligners nicht in Frage.

Die GESOBAU AG hatte als Wohnungsunternehmen bereits Erfahrungen mit der Umwandlung von Nichtwohnimmobilien in Wohnungen gesammelt. Jedoch war zuvor kein Projekt dieser Größenordnung und der damit einhergehenden Komplexität realisiert worden, sondern lediglich die Umnutzung einzelner, kleiner Gewerbeeinheiten.

Umnutzungen von Gewerbeimmobilien zu Wohnimmobilien werden für die GESOBAU AG dann interessant, wenn eine weitere Gewerbenutzung aufgrund der Lage des Objektes nicht mehr sinnvoll erscheint. Das ist z.B. der Fall, wenn Gewerbeimmobilien aufgrund eines längeren Leerstandes schlechte Gebäudezustände aufweisen und/oder sich inmitten einer Wohnbebauung befinden und damit eine Nutzung für Gewerbezwecke grundsätzlich ungünstig ist – insbesondere dann, wenn die Standortbedingungen nicht mit der Nachfrage am Markt nach Büroimmobilien korrespondieren, z.B. hinsichtlich Lage, nutzbarer Fläche oder Zuschnitt.

Eine Nutzungsänderung von Bestandsgebäuden wird seitens der GESOBAU AG unter Maßgabe wirtschaftlicher Gesichtspunkte generell in Betracht gezogen, wenn Gewerbeobjekte entwickelt werden sollen. Das setzt allerdings das Vorhandensein entsprechender Gebäudebestände voraus. Der Anteil gewerblicher Flächen am Gesamtbestand der GESOBAU AG liegt aber derzeit bei lediglich 0,2%. Hier zeigen sich aktuell Grenzen für weitere Umwandlungsaktivitäten, denn die GESOBAU AG verfügt derzeit kaum über weitere geeignete potenzielle Umnutzungsobjekte. Ein gezielter Ankauf von Gewerbeobjekten mit anschließender Nutzungsänderung ist aus Sicht der GESOBAU AG grundsätzlich denkbar, allerdings müssen diese Vorhaben mit einem kalkulierbaren Risiko umsetzbar sein. Zu den finanziellen Risikofaktoren von Umwandlungsprojekten allgemein und beim Ankauf gehören z.B. potenzielle Schäden der Bausubstanz oder fehlende Bauunterlagen. Diese Risiken dürfen die Kernaufgaben der GESOBAU AG nicht gefährden. Zu den Kernaufgaben gehören Bestandserweiterungen auf eigenen Grundstücken durch Nachverdichtungen sowie der Neubau und Ankauf von Grundstücken für Wohnungsbauprojekte bzw. der Ankauf fertig entwickelter Wohnbauprojekte.

Bei der Prüfung von Vorhaben erfolgt grundsätzlich eine Einstufung, ob eine abweichende Nutzung der Gewerbefläche möglich ist. Anschließend erfolgt eine bauliche Zuordnung (z.B. Grundrisse) zu möglichen Zielgruppen wie z.B. Studierende. Hier erfolgt ein Abgleich, ob die bauliche Beschaffenheit für die entsprechende Zielgruppe geeignet ist und wie sich der Markt im Einzelsegment darstellt. Voraussetzung für die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie ist, dass nach der genannten Vorprüfung ein marktgerechtes Angebot geschaffen werden kann (Kosten-Preisrelation). Dies umfasst u.a. die Maßgabe einer objektbezogenen internen Rendite (ohne dass es unter den einzelnen Objekten zu einer Querfinanzierung kommt). Wenn die Prüfung positiv verläuft, wird eine Machbarkeitsstudie beauftragt.

Unabhängig davon können Nutzungsänderungen aus Sicht der GESOBAU AG grundsätzlich eine gute Option darstellen, um bezahlbaren Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen zu schaffen. Dennoch weist das Unternehmen dabei darauf hin, dass durch bei der Umnutzung von Gewerbebauten in Wohnimmobilien bislang kein Sozialwohnungsbau möglich ist.

Vor dem Hintergrund der bisher gesammelten Erfahrungen wäre es aus Sicht der GESOBAU AG wichtig, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften für Nutzungsänderungen zu vereinfachen, um stärkere Anreize dafür zu setzen. Rückblickend stellen die Baugenehmigungen in zeitlicher und finanzieller Hinsicht die größten Hürden dar. Mit einer Beschleunigung des Bauantragprozesses könnten Kosten gesenkt und Umwandlungsvorhaben insgesamt attraktiver werden. Auch könnten spezielle Förderprogramme das Umnutzungsgeschehen positiv beeinflussen, z.B. im Rahmen des Programms Stadtumbau.

3.3.1 Alte Tischlerei Weißensee

Unweit des Standorts des Vorhabens in der Streustraße, in der Heinersdorfer Str. 3a, hat die GESOBAU AG seit Januar 2015 das Gebäude einer ehemaligen Tischlerei im Blockinneren aus der Bauzeit 1910 in ein dreigeschossiges Wohngebäude im Energiestandard KfW 100 umgewandelt (siehe Abbildung 47). Hier entstanden auf ca. 1.122 Grundstücksfläche mit 650 m² Wohnfläche sechs Mietwohnungen mit jeweils vier Zimmern mit Wohnflächen zwischen 101 m² und 114 m². Die Wohnungen weisen einen loftartigen Charakter auf und sind beispielsweise mit einer Fußbodenheizung, einem Gäste WC und massivem Echtholzpaket ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich zwei barrierearme Wohneinheiten. In der Umgestaltung orientierte sich die GESOBAU AG an der gründerzeitlichen Architektur des Vorderhauses, in dem bereits Mieter der GESOBAU AG wohnen (GESOBAU AG 2015c). Die Wohnungen gingen im Sommer 2016 in die Vermarktung. Mit 13,50 EUR pro m² nettokalt gehört das Projekt in das höherpreisige Segment und liegt oberhalb der Mieten im Neubaubereich der GESOBAU AG (Pankower Gärten: 12,00 EUR pro m²).

Abbildung 47: Nord-West-Ansicht Alte Tischlerei Berlin-Weißensee, Heinersdorfer Straße - Ursprungszustand



Quelle: GESOBAU AG

3.3.2 Altes Fabrikgebäude in Berlin-Weißensee

Ein weiteres Vorhaben in räumlicher Nähe befindet sich in der Charlottenburger Straße 30. Dabei handelt es sich um ein altes Fabrikgebäude aus der Bauzeit um 1900 mit leerstehenden Gewerbeeinheiten (siehe Abbildung 48). Im Zuge der Umnutzung entstehen hier auf einer gesamten Wohnfläche von 1.067,32 m² 10 Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern mit einer Wohnfläche zwischen 87,04 m² und 120,98 m². Im Kellergeschoss wird eine Gewerbeeinheit mit 89,27 m² untergebracht.

Abbildung 48: Altes Fabrikgebäude Charlottenburger Straße

Quelle: GESOBAU AG

3.3.3 Gerichtshöfe in Berlin-Wedding

Bei den Gerichtshöfen handelt es sich um mehrere Gewerbehöfe aus der Bauzeit 1900 im Besitz der GESOBAU AG, die aktuell noch von rund 80 Künstlern und elf Gewerbemieter mit insgesamt 150 Mitarbeitern genutzt werden. Hier plante die GESOBAU AG den Beginn der Modernisierung ab 2018 für die Errichtung eines Kreativzentrums mit Studentenwohnen. Die dort noch ansässigen Nutzer fürchten um ihre wirtschaftliche Existenz, die mit einer Verlagerung ihres Standortes verbunden wäre. Vor dem Hintergrund des massiven Projektwiderstands der dortigen Akteure hat die GESOBAU AG die Modernisierung zunächst für den politischen Aushandlungsprozess um zwei Jahre verschoben. Laut Medienbericht in der „Berliner Woche“ ist die neue rot-grüne Bezirkskoalition gegen die Umbaupläne der GESOBAU AG. Grüne und SPD haben in der BVV Anträge gestellt, die Gerichtshöfe als Gewerbehof und Künstlerquartier zu erhalten. Das Beispiel macht deutlich, dass Umnutzungsvorhaben, wenn sie sich nicht auf leerstehende Gebäude beziehen, auch mit Widerständen aus der Öffentlichkeit und Politik verbunden sein können. (Berliner Woche 2016a); Berliner Woche 2016b)

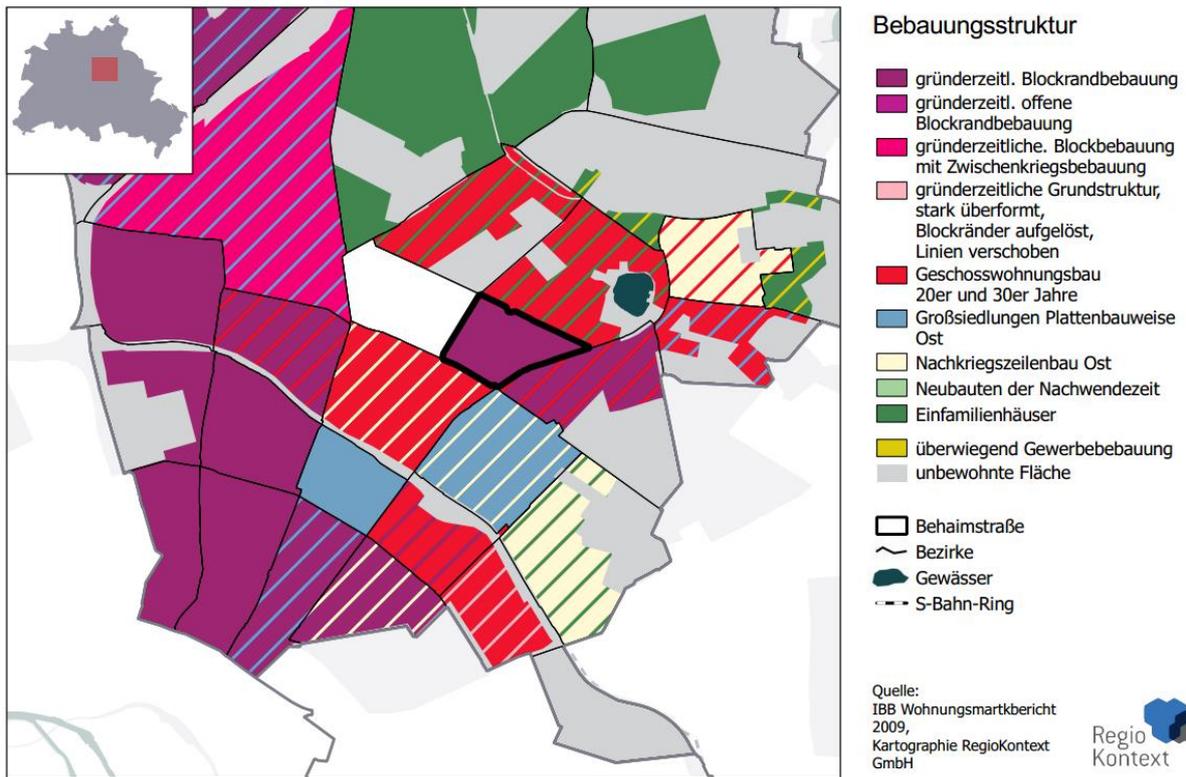
4 Lage und Vorgeschichte des Modellvorhabens Streustraße

- ▶ Die Vorgeschichte des Projekts prägt das gesamte Modellvorhaben, insbesondere, weil damit eine frühere „umgekehrte“ Nutzungsänderung, d.h. von Wohnen zu Gewerbe, rückgängig gemacht wird.
- ▶ In diesem Sinne war eine gewerbliche Nutzung jenseits der Eigenverwendung als Verwaltung durch die GE-SOBAU AG bzw. die Vorgänger-Unternehmen, hier regelrecht „fehl am Platze“.
- ▶ Neben dieser Rück-Umwandlung prägt die besondere baustrukturelle Mischung aus gründerzeitlichen Wohngebäuden, gründerzeitlichem Gewerbebau und der baulichen Ergänzung aus den 1990er Jahren das Projekt und seine Umsetzung.
- ▶ Die verhältnismäßig gut angebundene, attraktive Wohnlage, in der sich das Modellvorhaben befindet, prädestinierte das Projekt von Anfang an für eine Wohnnutzung. Alle anderen geprüften Nutzungsalternativen (studentisches Wohnen, Seniorenwohnen) hatten daher einen klaren Wohnbezug. Eine modifizierte gewerbliche Nutzung schied im Rahmen der Abwägung frühzeitig aus.

Der Bezirk Pankow weist eine Vielzahl von Bebauungsstrukturen auf. Diese reichen von den zentralen gründerzeitlichen Altbauquartieren von Prenzlauer Berg und Alt-Pankow über den Geschosswohnungsbau der 1930er Jahre (u.a. Planungsräume Erich-Weinert-Str., Anton-Saefkow-Park, Gustav-Adolf-Straße, Weißer See), Zeilenbauten der unmittelbaren Nachkriegszeit (PLR Volkspark Prenzlauer Berg, Buschallee) bis hin zum seriellen Geschosswohnungsbau (Plattenbau) in den Planungsräumen Thälmann-Park und Greifswalder Straße aber auch im randstädtisch gelegenen Stadtteil Buch. Hinzu kommen Einfamilienhäuser, zum Teil als subdominante (d.h. zweithäufigste) Bebauungsform (u.a. in PLR Gustav-Adolf-Straße, Weißer See), in äußeren Lagen (Karow, Buchholz, Blankenburg) vielfach auch als vorherrschende Gebäudestruktur. Der Planungsraum Behaimstraße, in dem sich das hier betrachtete ExWoSt-Modellvorhaben befindet, ist maßgeblich von gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt (siehe Abbildung 49).

Das Modellvorhaben Streustraße befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße. Der Standort ist gut an Tram- und Buslinien angebunden. Fußläufig erreichbar sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schulen und Kitas sind im Umkreis vorhanden. Die unmittelbar benachbarte Bebauung stammt aus unterschiedlichen siedlungsgeschichtlichen Epochen. Dazu gehören gründerzeitliche Bestände wie auch niedriggeschossige und aufgelockerte Bebauungsstrukturen aus den 1920/1930er Jahren sowie aus den 1950er und 1960er Jahren. Das Umwandlungsprojekt ist in eine gründerzeitlich geprägte Blockrandbebauung eingebunden. Die umliegende Nutzungsstruktur ist überwiegend durch Wohnnutzungen und gewerbliche Teilnutzungen geprägt.

Abbildung 49: Vorwiegende Bebauungsstrukturen in Pankow



Schraffur kennzeichnet etwaige Zweitdominanzen;

Quelle: eigene Erfassung und Darstellung

4.1 Beschreibung der Ausgangssituation des Modellvorhabens

Das Gesamtprojekt umfasst insgesamt fünf zusammenhängende Objekte: Streustraße Nr. 117, 118, 119 und 120 sowie Börnestraße 5A. Das jüngste Gebäude **Streustraße Nr. 117** (siehe Abbildung 50) wurde 1995 im Zuge eines Lückenschlusses als fünfgeschossiges Bürogebäude von und für die GESOBAU AG in kombinierter Mauerwerksbauweise errichtet. Das Gebäude verfügte seit seiner Errichtung über einen Fahrstuhl.

Abbildung 50: Bürogebäude Streustraße 117



Quelle: RegioKontext

Bei den Gebäuden in der **Streustraße 118 bis 120** (siehe Abbildung 51) handelt es sich um gründerzeitliche Vorderhäuser in Blockrandbebauung. Die vier Objekte in der Streustraße wurden während des Zeitraums der Büronutzung mittels Verbindungstüren durch Brandwände hindurch miteinander verbunden und mit einem aufwändigen Brandschutzsystem gesichert.

Abbildung 51: Vorderhäuser Streustraße 117-120



Quelle: RegioKontext

Das Objekt in der **Streustraße Nr. 118** wurde um die Jahrhundertwende als Wohngebäude in viergeschossiger Mauerwerksbauweise errichtet. Der Ausbau des Daches erfolgte ca. 1995. Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Straßenseitig verfügte das Gebäude über eine ungedämmte Putzfassade mit Stuckverzierung, hofseitig über eine glatte und ungedämmte Putzfassade. Ab dem 1. Obergeschoss befinden sich straßenseitig Balkone (jeweils 2 Balkone pro Geschoss, insgesamt 6 Balkone). Hofseitig sind ab dem 2. Obergeschoss Balkone vorhanden. Das Haus wurde bis Ende der 1980er Jahre hauptsächlich für Wohnzwecke genutzt und vermietet. In den 1990er Jahren wurde das Erdgeschoss zu Büro- und Gewerberäumen der damaligen „Kommunalen Wohnungsverwaltung“ (KVV) umgenutzt, die später Teil des Unternehmens GESOBAU AG wurde. In den oberen Geschossen (2. bis 4.

Etage) wurden die Wohnungen weiterhin vermietet. Dabei handelt es sich um neun Wohnungen mit insgesamt 636,74 m² Wohnfläche. Das Gebäude verfügt über einen Seitenflügel, der vor der Umwandlungsmaßnahme durch einen Verbindungsanbau mit dem – ebenfalls gründerzeitlichen – Hofgebäude des Objekts Börnestraße 5A verbunden war.

Das Objekt in der **Streustraße Nr. 119** wurde um die Jahrhundertwende als Wohngebäude in viergeschossiger Mauerwerksbauweise errichtet. Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug und das Dachgeschoss war nicht ausgebaut. Straßenseitig befand sich eine ungedämmte Putzfassade mit Stuckverzierung, hofseitig eine glatte und ungedämmte Putzfassade. Am Objekt waren keine Balkone oder Loggien vorhanden. Das Haus wurde bis Ende der 1980er Jahre hauptsächlich für Wohnzwecke genutzt und vermietet. Lediglich das Erdgeschoss diente bereits zu DDR-Zeiten als Büro- und Gewerbefläche der damaligen Kommunalen Wohnungsverwaltung (KVV), später der Wohnungsbaugesellschaft Weißensee. In den 1990er Jahren erfolgte die Umwandlung der Obergeschosse zu Büro- und Gewerberäumen der KVV.

Das Objekt in der **Streustraße Nr. 120** wurde um die Jahrhundertwende als Wohngebäude in viergeschossiger Mauerwerksbauweise errichtet. Das Gebäude verfügte über keinen Aufzug. Das Dachgeschoss war nicht ausgebaut. Straßen- und hofseitig befand sich eine glatte und ungedämmte Putzfassade. Am Objekt waren keine Balkone oder Loggien vorhanden. Das Haus wurde bis Ende der 1980er Jahre hauptsächlich für Wohnzwecke genutzt und vermietet. Lediglich das Erdgeschoss diente als Büro- und Gewerbefläche der damaligen Kommunalen Wohnungsverwaltung (KVV), später der Wohnungsbaugesellschaft Weißensee. In den 1990er Jahren erfolgte die Umwandlung der Obergeschosse zu Büro- und Gewerberäumen der Wohnungsgesellschaft (später GESOBAU AG).

Abbildung 52: Hofgebäude Börnestraße 5A während der Umbauarbeiten



Quelle: RegioKontext

Das Hofgebäude in der **Börnestraße 5 A** wurde um die Jahrhundertwende in Mauerwerkbauweise als viergeschossiger Gewerbebau/Fabrikgebäude mit Flachdach um die Jahrhundertwende errichtet (siehe Abbildung 52). Das Objekt verfügt über keinen Aufzug. Balkone und Loggien waren aufgrund der ursprünglichen Nutzung nicht vorhanden. Hofseitig (Richtung Nordwest) befindet sich eine Klinkerfassade (ungedämmt), eingangsseitig eine Putzfassade. Das angrenzende Nebengebäude verfügt über eine ungedämmte Putzfassade. Ein Teilbereich des Anbaus besteht nur aus einem Erdgeschoss, ein weiterer Teil aus zwei Geschossen. Zum Objekt Streustraße Nr. 118 existierte seit den 1990er Jahren ein zweigeschossiger Verbindungsbau (siehe Abbildung 53), der einen Anschluss an die Vorderhäuser der Streustraße gewährleistete. An der Nordwestfassade befand sich ein eingeschossiger verglaster Anbau (siehe Abbildung 54). Das Hofgebäude diente immer gewerblichen Zwecken und war seit den 1970er Jahren der KVV zugeordnet.

Abbildung 53: Hofgebäude Börnestraße 5A mit inzwischen abgerissenem Verbindungsanbau zum Vorderhaus Streustraße 118



Quelle: GESOBAU AG

Abbildung 54: Hofgebäude Börnestraße 5A mit inzwischen abgerissenem Vorbau



Quelle: GESOBAU AG)

4.2 Ideenfindung und Abwägung alternativer Nutzungen⁸

Erste Ideen und Vorschläge zur Nachnutzung der ehemaligen Zweigstelle der GESOBAU AG in der Streustraße kamen 2007/2008 auf. In der näheren Umgebung befinden sich insbesondere Altbauten in Blockrandbebauung. Büronutzungen existieren in dieser von Wohnbebauung geprägten Umgebung allenfalls vereinzelt in den Gebäuden. Da ein Verkauf durch die Vorgaben des Anteilseigners (Land Berlin) nicht in Frage kam, wurden für den hier untersuchten Gebäudekomplex in einem Abwägungsprozess auch andere Nutzungsvarianten erwogen.

Grundsätzlich müssen die Vorhaben des Unternehmens immer in Einklang mit den Zielen der Wohnraumversorgung im Rahmen des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten bzw. der RoadMap als Folgevereinbarung stehen. Eine Herausforderung speziell bei Umwandlungsvorhaben ist dabei im meist hohen Investitionsbedarf zu sehen, weil sich diese kostenintensive Umwandlung entsprechend in der Miete niederschlägt. Daher ist es durchaus üblich, dass Wohnungen, die in Umwandlungsvorhaben entstehen, preislich überwiegend nicht im Bereich geförderter Wohnungen liegen. Auch aus diesem Grund standen Umwandlungen bislang nicht unmittelbar im Fokus der GESOBAU AG.

Jedoch existieren im Besitz des Wohnungsunternehmens Gewerbeobjekte mit massiven Vermarktungsschwierigkeiten. Diese Objekte wurden vormals von kleineren Handwerksbetrieben genutzt und erweisen sich in der Wiedervermietung zu gewerblichen Zwecken häufig als schwerfällig, da neue Auflagen für Gewerberäume und neue Gebäudetechnik eine geringe Flächeneffizienz erzeugen. Überdies stehen sie oftmals in einem engen baulichen Kontext zu angrenzender Wohnbebauung. Diese ehemaligen Gewerbeobjekte dürfen – wie alle anderen Flächen oder Gebäude – aufgrund von Vereinbarungen der kommunalen Wohnungsunternehmen mit den Berliner Senatsverwaltungen nicht veräußert werden. Aus Objektsicht ist eine Revitalisierung im Zuge einer Umwandlung also nicht nur naheliegend, sondern faktisch auch alternativlos. Entsprechend wurde auch im Falle des hier betrachteten Objekts die Revitalisierung als Gewerbeobjekt verworfen. Nicht zuletzt wegen der Lage stellte sich eine nachhaltige Investition im Rahmen einer fortgesetzten Nutzung als Gewerbeobjekt als nicht wirtschaftlich dar. Schon zuvor war es lange Zeit nicht gelungen, Interessenten für eine weitere Büronutzung zu finden, was sich u.a. aufgrund der Lage der Objekte in einem Wohnquartier erklären lässt (untypischer Bürostandort). Somit stellte sich eine weitere Nutzung als Gewerbeobjekt als nicht realistisch dar (hohes Leerstands- und Vermietungsrisiko).

In Fällen wie diesem prüft die GESOBAU AG dann, welche anderweitige Nutzung überhaupt möglich und auch wirtschaftlich ist. Dafür werden unterschiedliche Szenarien entwickelt, bei denen mögliche Zielgruppen (Studenten, Senioren, Betreutes Wohnen, Flüchtlinge, Trägerkonzept) sowie deren spezifische Flächenanforderungen kombiniert betrachtet und eingeschätzt werden. Abschließend erfolgen die bauliche und die marktorientierte Zuordnung. Die unterschiedlichen Varianten, die grundsätzlich in Frage kommen, werden einer ersten fundierten Wirtschaftlichkeitsberechnung unterzogen.

Für die GESOBAU AG steht die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Fokus. Angesichts dieser Maßgabe wurde parallel schon frühzeitig die Umnutzung für Wohnzwecke (mit gleichzeitiger Aufwertung des angrenzenden Wohnbereiches) erwogen. Ebenfalls betrachtet wurde die Umnutzung für „besondere“ Wohnzwecke“ (Zielgruppen: Studierende und Betreutes Wohnen) mit gleichzeitiger Aufwertung des angrenzenden Wohnbereiches.

Die Variante **Seniorenwohnen** wurde zunächst insbesondere für den Neubau in der Streustraße 117 angedacht, weil dieser über einen Aufzug verfügt. Die Erfahrungen für die Kalkulation dieser Variante konnten innerhalb der GESOBAU AG insbesondere durch ein anderes Umwandlungsprojekt erlangt werden, in dem ein ehemaliges Schwesternwohnheim zu einem Gebäude zur Senioren-Betreuung umgenutzt wurde, bei dem je nach Bedarf Leistungen hinzugebucht werden können. Im Zuge der Bestandsanalyse tat sich allerdings das gravierende Problem

⁸ Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf Vorträgen und Interviews von Mitarbeitenden der GESOBAU AG.

der ungünstigen Gebäudeausrichtung auf, da die Hälfte des Gebäudes komplett nach Norden ausgerichtet ist. Dies hat Auswirkungen auf die Grundrisse: So sind bei Wohnungen für Senioren tendenziell kleinere Einheiten geplant, um die Bezahlbarkeit zu erhalten. Diese werden dann um gemeinsame Aufenthaltsmöglichkeiten ergänzt und kombiniert vermietet. Im konkreten Fall hätten jedoch entweder die Aufenthaltsräume oder die privaten Räume der Mieter komplett nach Norden und damit im Dunkeln gelegen. Da gerade Seniorenhaushalte eine Zielgruppe mit tendenziell höherer täglicher Aufenthaltsdauer in der Wohnung sind, stellt Helligkeit einen relevanten Faktor dar. Die Wohnfläche war zudem durch die großen Gemeinflächen und nicht vermietbaren Flächen um 175 m² im Vergleich zur optimalen Ausnutzung reduziert.

Bei der Variante **Studierendenwohnen** standen insbesondere Einzimmer-Apartments im Fokus der Planungen, da das Angebot von Wohngemeinschaften von der GESOBAU AG nicht präferiert wird. Aufgrund der Gebäudetiefe des Neubaus in der Streustraße 117 wären hier allerdings nur Wohngemeinschaftsmodelle in Frage gekommen. Für die weiteren Gebäude hätte sich die Anzahl der nötigen Versorgungsstrukturen für Sanitärbereich und Haustechnik um zwölf zusätzliche Stränge verdreifacht. Allein für diese kostenintensive Anpassung wurden zusätzliche 175.000€ veranschlagt. Zusätzlich wären durch die benötigten Zugänge für Einzimmer-Apartments weitere nicht vermietbare Flurflächen entstanden. Dies hätte die genutzte Fläche um 125 m² im Vergleich zu einer optimalen Auslastung reduziert.

In der letztendlich realisierten Variante mit relativ großen Wohnungen wurden die Wohneinheiten „durchgestreckt“, so dass jede Wohnung über Räume nach Norden und nach Süden verfügt. Der Wohnbereich wurde dabei im hellen Teil angelagert.

Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage im Bezirk Pankow und der geringeren Umbaukosten im Verhältnis zum Neubau, entschied sich die GESOBAU AG für die Umnutzung der Gewerbeobjekte in „normalen“ Wohnraum. Die vorhandene Bausubstanz und die Vorgaben der Bestandsgebäude sowie die daraus resultierenden Grundrisse sprachen für eine Umnutzung in der jetzt realisierten Form als wirtschaftlichste Alternative. Entsprechende Eingriffe in die Bausubstanz waren trotz erheblicher Bauauflagen und Einhaltung der zeitgemäßen Normen vertretbar und mit realisierbarem Mitteleinsatz darzustellen. Weiterhin konnten durch zusätzlichen Auf- und Ausbau der Dachgeschosse neuer Wohnraum gewonnen und ebenfalls ein nennenswerter Anteil an barrierearmen Wohnungen geschaffen werden. Letzteres war nur möglich durch die neu entstandenen Wohnungen in der Streustraße 117, bei denen die fortgesetzte Nutzung des vorhandenen Aufzugs möglich war. Alle übrigen Gebäude blieben ohne Aufzug.

Nach erfolgreicher Prüfung und der Entscheidung für eine Variante erfolgt die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie, die im Wesentlichen eine planungstechnische Vorstudie darstellt und damit als Instrument zur Abstimmung mit dem Bezirk anzusehen ist. Sie ist nicht als eine Studie zur Markteinschätzung anzusehen. Die GESOBAU AG und die Bezirksverwaltung in Pankow arbeiten auf dieser Grundlage im Rahmen eines "gentlemen's agreement" zusammen. So verzichtet die GESOBAU AG auf einzelne Bauvoranfragen und Bauvoranträge und entlastet damit die Bezirksverwaltung. Allein auf Grundlage der abgestimmten Machbarkeitsstudie werden weitere Planungen beauftragt und der finale Bauantrag gestellt. Somit ermöglicht die Machbarkeitsstudie Planungssicherheit auf beiden Seiten im Rahmen der notwendigen Detailabstimmungen mit dem Bezirk (vgl. hierzu v.a. 4.4).

4.3 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen⁹

Bei einer Nutzungsänderung handelt es sich um ein "Vorhaben" nach § 29 BauGB. Damit sind die Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den §§ 30 bis 37 BauGB einschlägig. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Planungsrechtlich wurde hier die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Hiernach ist das Vorhaben zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Genehmigungsverfahren erfolgte nach § 64 der Berliner Bauordnung (BauOB) im vereinfachten Verfahren. Bei einer Nutzungsänderung vormals zu gewerblichen Zwecken genutzter Objekte entfällt der Bestandsschutz. Damit gelten die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich) zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsänderung. Aufgrund der Fortentwicklung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprachen die baulichen Standards der umzuwandelnden Objekte nicht mehr den geltenden Vorschriften. Vor diesem Hintergrund waren Anpassungen bezüglich des Brandschutzes, Wärme- und Schallschutzes, Stellplätzen und Abstandsflächen erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen stellten die daraus resultierenden Anforderungen eine große Herausforderung dar.

Beim Umnutzungsvorhaben in der Streustraße waren insbesondere bauordnungsrechtliche Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes zu berücksichtigen. Am 29.05.2013 wurden bauakustische Messungen durchgeführt. Die Trittschalldämmung entsprach in den Gebäuden Streustraße 119 und 120 nicht überall den Mindestanforderungen nach DIN 4109. Vor diesem Hintergrund bestand die Notwendigkeit, die bestehenden Holzbalkendecken zu ertüchtigen oder durch Massivdecken zu ersetzen. (GESOBAU AG 2013) Aufgrund der Ungewissheit über den Zustand der Substanz aller Holzbalkendecken (nur stichprobenartig geprüft) mit ggf. unkalkulierbaren Folgekosten und der Tatsache, dass eine Ertüchtigung zeitaufwändiger gewesen wäre, hat sich die GESOBAU AG für einen Austausch der Holzbalkendecken durch Massivdecken entschieden. Die bestehenden Treppen- und Deckenhöhen in den Wohnungen waren aus bauordnungsrechtlicher Sicht hingegen vertretbar.

Gemäß § 51 der Berliner Bauordnung müssen in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Im Rahmen der Umnutzung hat sich die GESOBAU AG dazu entschlossen, die barrierefreien Wohnungen nicht auf die Erdgeschosse der einzelnen Gebäude zu verteilen, sondern in der Streustraße Nr. 117 zu konzentrieren, da in diesem Gebäude bereits ein Aufzug vorhanden war, der alle Geschosse ebenerdig erschließt.

Weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften für das Umnutzungsprojekt resultierten aus der Lage in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Weißensee Süd“ nach § 172 BauGB vom 17. November 1996. Hiernach bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 BauGB. Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebiets in Form seines historischen Straßen- und Ortsbildes sowie seiner Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe zu erhalten. Mit dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB soll sichergestellt werden, dass der Gebietscharakter bewahrt wird, der vor allem durch die Gebäudetypologie sowie deren Stellung zum Straßenraum bestimmt ist. Auch sollen die regelmäßig wiederkehrenden Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Bebauungszeit erhalten bleiben. Dazu gehören Dachform und -eindeckung, Putzart und -farbe, Fassadengliederung, Art und Lage der Öffnungen und Materialart. Sollen Neubauvorhaben errichtet werden, müssen sich diese in das vorstädtische Ortsgefüge einordnen. (Bezirk Pankow von Berlin: Erhaltungsverordnung) Aufgrund der Erhaltungssatzung sind alle Maßnahmen an der

⁹ Die Ausführungen basieren soweit nicht anders vermerkt auf verschiedenen Interviews mit unterschiedlichen Vertretern und Vertreterinnen der GESOBAU.

Außenhaut von Gebäuden genehmigungspflichtig. Mit dem Stadtentwicklungsamt/Fachbereich Stadtplanung (Bauberatung/Einzelvorhaben) mussten im Fall des Vorhabens Streustraße die Gliederung, Material und Farbgestaltung der Fassaden und Fenster abgestimmt werden. Im Rahmen der Nutzungsänderung war der Ausbau der Dachgeschosse in den Häusern Streustraße 119 und 120 vorgesehen. Diese wurden aufgrund der Erhaltungssatzung nicht in ihrer ursprünglich geplanten Gestaltung genehmigt. Der Ausbau der Dachgeschosse durfte maximal die Höhe und den Winkel der angrenzenden Bebauung des Gebäudes Streustraße Nr. 118 aufweisen. Die Dachgeschosse wurden entgegen der ursprünglichen Planung abgesenkt. Die geplanten Balkone mussten aus baustrukturellen Gründen durch Loggien ersetzt werden. Diese nachträgliche Änderung war seitens der GESOBAU AG eine unerwartete Auflage aus der Genehmigungsphase heraus und verzögerte die Erteilung der Baugenehmigung und damit den Beginn der Ausführungsarbeiten, die ursprünglich für März 2014 vorgesehen waren. Auch die Farbgestaltung der Fassaden und der Fenster brachte Abstimmungsbedarfe mit dem Amt für Stadtentwicklung mit sich, die im Vorfeld in dieser Form nicht erwartet worden waren.

Rückblickend stellte die Eintragung der Baulasten für die fünf Grundstücke die größte Herausforderung dar. Für jedes Grundstück wurde ein Bauantrag eingereicht. Erst nach Eintragung dieser Baulasten ins Grundbuch wurde die Baugenehmigung erteilt. Aus Sicht der GESOBAU AG nahm die Eintragung sehr viel Zeit in Anspruch, vor allem vor dem Hintergrund, dass es sich im angrenzenden Bereich ausschließlich um Grundstücke des Unternehmens handelte. Es ging damit nicht um eine Zustimmung zur Abstandsflächenüberschreitung, sondern lediglich um die Eintragung der Baulasten. Das hat den Genehmigungsprozess zusätzlich zu den Abstimmungen um die Gestaltung der Fenster und der Fassade erheblich verlängert. Die GESOBAU AG war in ihren Planungen davon ausgegangen, dass die erforderlichen Baugenehmigungen im März 2014 vorliegen und die Ausführungsarbeiten entsprechend beginnen können. Die Baugenehmigungen wurden schließlich im Juni 2014 erteilt.

Da es im Land Berlin keine Stellplatzverordnung gibt, entfiel im konkreten Fall bei der Umwandlungsmaßnahme die Notwendigkeit der Bereitstellung von Pkw-Stellplätzen.

4.4 Kommunikation und Abstimmung

Auf Initiative der GESOBAU AG wurde – unabhängig vom konkreten Umwandlungsvorhaben in der Streustraße – mit dem Bezirk Pankow ein Kommunikations- und Abstimmungsprozess eingeführt, um die Genehmigung von Neubauvorhaben des kommunalen Wohnungsunternehmens generell zu beschleunigen. Dies zielt darauf ab, etwaige Verzögerungen im Genehmigungsprozess zu vermeiden oder zumindest frühzeitig identifizieren und minimieren zu können. Im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Sitzungen (alle vier bis sechs Wochen) werden genehmigungsrelevante Einzelfragen zu allen Neubauprojekten der GESOBAU AG in Pankow besprochen und ein Überblick über die aktuellen Bearbeitungssachstände in den einzelnen Projekten dargestellt. An den Sitzungen nehmen der Amtsleiter, der Bürgermeister, die Leiterin des Stadtplanungsamtes sowie Vertreter der GESOBAU AG teil. Seitens der GESOBAU AG wird diese Form der Kommunikation mit dem Amt als hilfreich wahrgenommen, um offene Fragen zu klären und den Genehmigungsprozess zu beschleunigen. Diese Struktur wurde allerdings erst etabliert, als sich das betrachtete Modellvorhaben bereits in der Umsetzung befand. Ein solcher Kommunikationsansatz wäre aus Sicht der GESOBAU AG auch im Falle des Projekts Streustraße sehr hilfreich gewesen.

4.5 Ziele des Projektes

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen die neu geschaffenen Wohnungen in den ehemaligen Bürogebäuden genutzt werden, um ein familiengerechtes und lebenswertes Quartier mit guter Nachbarschaft zu entwickeln. Das Umnutzungsprojekt umfasst fünf Gebäude, von denen vier Objekte um die Jahrhundertwende zu Wohn- und Gewerbebezwecken errichtet wurden und weitgehend bis auf neun Mietwohnungen von der GESOBAU AG als Un-

ternehmenssitz bzw. Zweigstelle genutzt wurden. Im Zuge der Umwandlungsmaßnahme wurden auf einer Wohnfläche von rund 3.340 m² insgesamt 45 neue Wohneinheiten geschaffen. Die Ein- bis Vier-Raum- Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen ca. 30 m² und 114 m² Wohnfläche auf. Knapp drei Viertel der neuen Wohnungen verfügen über mindestens drei Zimmer und sind daher besonders für Familien geeignet. Die genaue Aufteilung kann der folgenden Tabelle entnommen werden (Tabelle 7).

Tabelle 7: Wohnungsschlüssel in den Gebäuden Streustraße 117-120 und Börnestraße 5A

Anzahl Zimmer	Anzahl Wohnungen	Größe	
		von	bis
1	2	29,7 m ²	56,8 m ²
2	13	50,7 m ²	73,8 m ²
3	21	76,6 m ²	94,8 m ²
4	9	91,0 m ²	112,5 m ²

Quelle: GESOBAU AG 2015d

5 Darstellung und Sachstand des Modellvorhabens

- ▶ Durch seine gemischte Baustruktur aus gründerzeitlichen und Nachwende-Objekten weist das Vorhaben eine besondere Spezifik auf. In dieser Form konnte es nur als Ensemble angefasst und nutzungsseitig umgedeutet werden.
- ▶ Auf dieser Grundlage gelang eine behutsame Umwandlung mit Rücksicht auf bestehende (und bewohnte) Umgebungsstrukturen. Eine isolierte Entwicklung einzelner Objekte wäre aufwändiger ausgefallen und hätte den bestehenden Gesamtcharakter innerhalb des Blocks fraglos stärker verändert.
- ▶ Gerade auch im Bereich der gründerzeitlichen Altbauten erfolgten enorme Eingriffstiefen (z.B. komplette Neuorientierung der Treppenerschließungen) und mussten „im Spagat“ zwischen gestalterischen Vorgaben (u.a. durch die Lage im Erhaltungsgebiet), zeitgemäßen Wohnqualitäten und energetischen Vorgaben erfolgen.
- ▶ Geförderter Wohnungsbau wäre unter diesen komplizierten und aufwändigen Rahmensetzungen wirtschaftlich nicht vorstellbar gewesen. Gemessen am baulichen Aufwand, der das Vorhaben eher mit Neubau vergleichen lässt, sind die im Ergebnis erzielten wirtschaftlichen Mieten ohne Frage als moderat und für die Zielgruppen bezahlbar anzusehen.

Mit den ersten Planungen für das Umwandlungsvorhaben wurde im Jahr 2013 begonnen. Der Baubeginn erfolgte Anfang 2014. Erste Wohnungen waren im Frühjahr 2015 bezugsfertig. Seit Mai 2016 sind alle Wohnungen fertiggestellt und vermietet.

5.1 Beschreibung der Projektkonzeption

Im Zuge der Baumaßnahmen wurden die hofseitigen Fassaden nach den Anforderungen der EnEV 2009 mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen. Die straßenseitigen Fassaden durften hingegen aufgrund der Vorgaben in der Erhaltungssatzung nicht sichtbar gedämmt werden. Der Endenergiebedarf des Gebäudeensembles liegt bei ca. 130 kWh pro m² und der Primärenergiebedarf bei ca. 75 kWh pro m² pro Jahr. Die Beheizung erfolgt über einen neuen Fernwärmeanschluss über das Grundstück Streustraße Nr. 117. Die Herrichtung der Sanitäranlagen und der Küchen erfolgt in allen Wohnungen im GESOBAU-Standard (siehe Abbildung 55 & Abbildung 56). Die Bestandsmieter im Objekt Streustraße Nr. 118 sind während der Sanierungsarbeiten in ihren Wohnungen verblieben. Bis auf die Fenstersanierung wurden hier keine Sanierungsmaßnahmen in den Innenräumen vorgenommen.

Abbildung 55: Sanitäranlagen im GESOBAU-Standard

Quelle: RegioKontext

Abbildung 56: Küche im GESOBAU-Standard

Quelle: RegioKontext

Die Klinkerfassade am Objekt **Streustraße Nr. 117** ist auch nach der Umwandlung in Mietwohnungen unverändert erhalten geblieben. An der hofseitigen Fassade wurden Balkone und Loggien angebracht (siehe Abbildung 57). Die Balkone wurden so errichtet, dass diese nicht tiefer als 1,50 m sind und in der Breite max. ein Drittel der Fassadengesamtbreite als untergeordnete Bauteile einnehmen. Im Inneren fanden umfangreiche Entkernungsarbeiten statt (siehe Abbildung 58). Neue Wohnungsgrundrisse wurden angelegt und das Treppenhaus instandgesetzt (siehe Abbildung 59). Die markanten blauen Fenster wurden aufgrund des guten Erhaltungszustands beibehalten (siehe Abbildung 57 & Abbildung 60). Ein Austausch der Fenster hätte zudem höhere Baukosten verursacht. Im Gegensatz zum Neubau lassen sich bei Umwandlungen die Flächen nicht immer frei zuschneiden und perfekt ausnutzen. Aufgrund der Bestandssituation ließen sich die Raumzuschnitte in der Streustraße 117 nicht frei gestalten. So mussten die Wohnungsgrundrisse an tragende Wände, die nicht versetzt werden konnten, angepasst werden. An der rückwärtigen Hoffassade befindet sich eine Bestandsfluchttreppe, die die oberen Etagen 2 bis 4 erschließt (siehe Abbildung 57).

Abbildung 57: Hoffassade der Streustraße 117 mit vorgehängten Balkonen und Terrassen



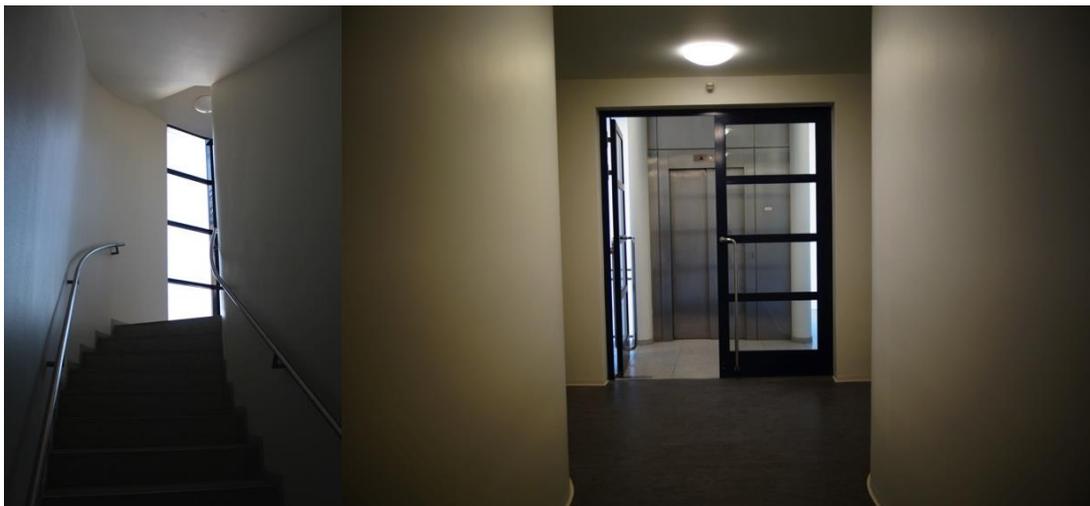
Quelle: RegioKontext

Abbildung 58: Entkernungsarbeiten in der Streustraße 117



Quelle: RegioKontext

Abbildung 59: Instandgesetztes Treppenhaus und Aufzugsanlage in der Streustraße 117



Quelle: RegioKontext

Abbildung 60: Innenraumansicht einer Erdgeschosswohnung in der Streustraße 117

Quelle: RegioKontext

Bei dem Objekt **Streustraße Nr. 118** wurde im Zuge des Umwandlungsprojekts die Putzfassade an der Straßenseite instandgesetzt und mit einem geänderten Farbanstrich versehen. An der Hoffassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angebracht. Im Treppenhaus erfolgten Instandsetzungsmaßnahmen und Malerarbeiten.

Auch am Objekt **Streustraße Nr. 119** wurde die straßenseitige Fassade im Zuge der Umbaumaßnahmen instandgesetzt und mit einem neuen Anstrich versehen. Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut, in diesem Kontext erfolgte auch eine Innendämmung. An der Hoffassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angebracht und Balkone wurden der Fassade vorgestellt. In den Erdgeschosswohnungen wurden Terrassen mit Holzfußboden angebracht. Ein im Zuge von Umwandlung und Neustrukturierung überflüssig gewordenes Treppenhaus wurde abgebrochen und das verbleibende Treppenhaus instandgesetzt.

Das Objekt in der **Streustraße Nr. 120** wurde ähnlich umgebaut. Auch hier wurde die Putzfassade an der Straßenseite instandgesetzt und farblich behandelt. An der Hoffassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angebracht und Balkone wurden der Fassade vorgestellt. In den Erdgeschosswohnungen wurden Terrassen mit Holzfußboden angebracht. Hinzu kam die Instandsetzung des Treppenhauses.

Beim Hofgebäude in der **Börnestraße 5A** sind die gedämmte eingangsseitige Fassade (siehe Abbildung 61) sowie die hofseitige Klinkerfassade im Zuge der Umwandlung erhalten geblieben (siehe Abbildung 62). Nach Abbruch des eingeschossigen Vorbaus (siehe Abbildung 54) wurde die hofseitige Fassade an dieser Stelle analog zu den oberen Geschossen mit Klinkern verkleidet. Hofseitig erhielten alle Wohnungen einen vorgestellten Balkon mit Metallstützen (siehe Abbildung 62). Im Erdgeschoss entstanden Terrassen mit Holzfußboden. Das bestehende Treppenhaus, das eine ungünstige seitliche Erschließung erzwungen hätte, wurde abgerissen und stattdessen mittig im Gebäude ein neues Treppenhaus angelegt, um für alle Wohnungen eine optimale Erschließung zu erreichen. Die Putzfassade des Nebengebäudes wurde instandgesetzt und farblich behandelt. Das direkt angrenzende Nebengebäude dient nun der Unterbringung der Haustechnik und als Fahrradabstellraum.

Abbildung 61: Eingangsfassade Hofgebäude Börnstraße 5A

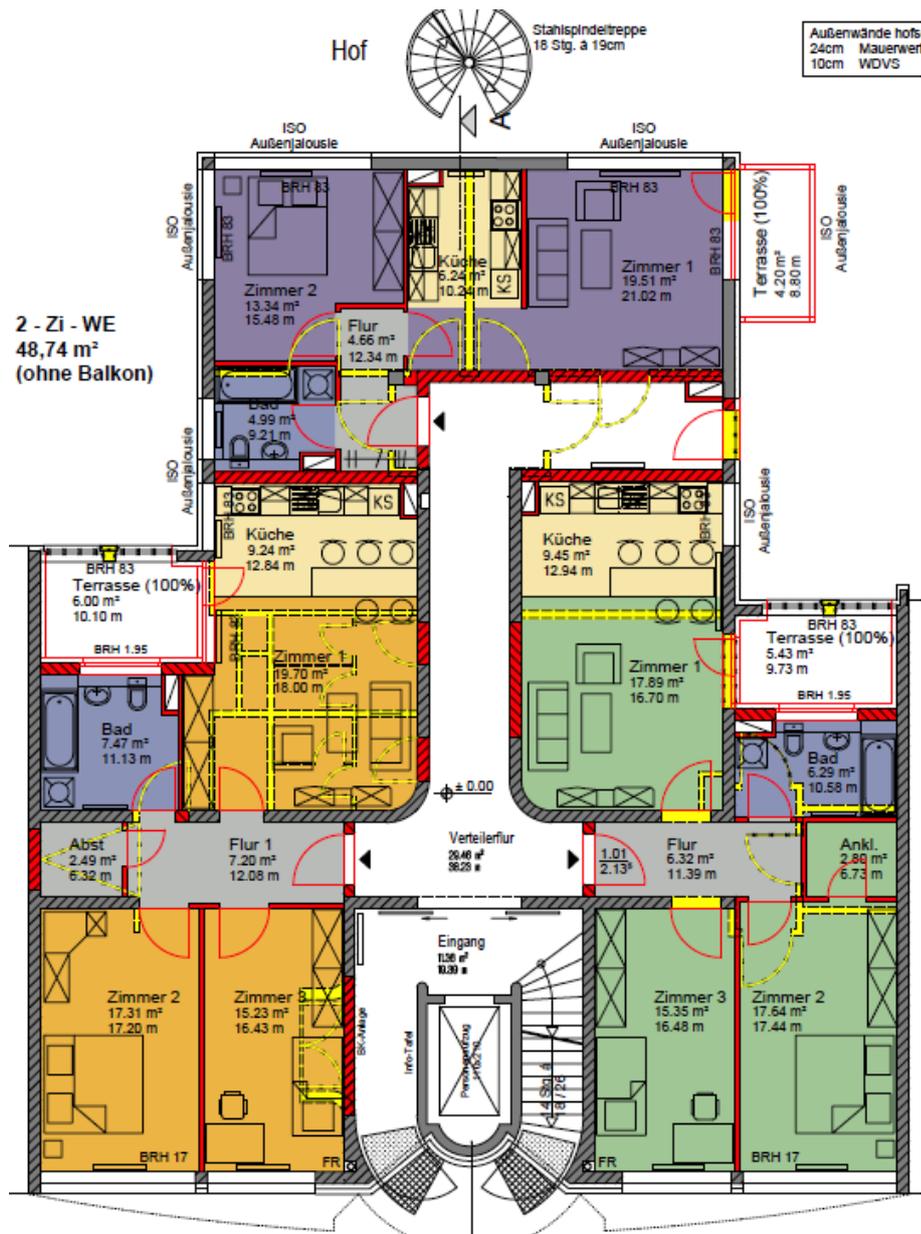
Quelle: RegioKontext

Abbildung 62: Klinkerfassade Hofgebäude Börnstraße 5A mit vorgestellten Balkonen

Quelle: RegioKontext

Beispielhaft werden im Folgenden die Grundrisse der Streustraße 117 vorgestellt. Hierbei unterscheidet sich das Erdgeschoss von den weiteren Geschossen 1-4 in der Quadratmeterzahl einer 2-Zimmer-Wohnung. Im Erdgeschoss werden drei Wohnungen errichtet, davon eine 2-Zimmer-Wohnung (51 m²) und zwei 3-Zimmer-Wohnungen (81 bzw. 84 m²). Alle drei Wohnungen haben ein Tageslichtbad sowie einen Zugang zum Hof.

Abbildung 63: Streustraße 117, Grundriss EG



Quelle: GESOBAU AG 2015a: 5

Die Geschosse 1 bis 4 haben ebenfalls drei Wohnungen, von denen eine 2-Zimmer (65 m²) und zwei 3-Zimmer-Wohnungen sind (81 bzw. 84 m²). Auch hier verfügen alle Wohnungen über Tageslichtbäder. Zudem wurden in allen Geschossen Loggien bzw. Terrassen zum Hof errichtet und das Dachgeschoss wurde ausgebaut/erneuert.

5.2 Stand der Umsetzung¹⁰

Die Umbauarbeiten fanden in den Jahren 2014/2015 statt. Das Projekt ist zwischenzeitlich komplett abgeschlossen und alle Wohnungen sind vermietet. Die letzten Wohnungen in der Streustraße 117 wurden im 1. Quartal 2016 fertiggestellt und vermietet. Die eingezogenen Mietparteien stammen nach Aussage des GESOBAU-Kundenzentrums überwiegend aus Pankow oder dem übrigen Berlin.

5.3 Finanzierung und Mieten

Für die Finanzierung des Umwandlungsprojekts wurden Mittel der KfW aus dem Programm 151/152 („Energieeffizient Sanieren“) in Anspruch genommen. Die Gesamtkosten für die Umbaumaßnahmen liegen kalkuliert bei ca. 3,99 Mio. EUR. Die Bruttobaukosten ohne Baunebenkosten betragen 4.085.000 EUR, d.h. 1.224 € pro m² Wohnfläche. Die Bruttobaukosten inklusive 8,8% Baunebenkosten belaufen sich auf 4.444.600 EUR und damit auf 1.332 EUR pro m² Wohnfläche (GESOBAU AG 2015a).

Die Mietpreisspanne über das gesamte Vorhaben reicht von 7,50 EUR pro m² bis 9,50 EUR pro m². Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen im Komplex liegt bei etwas über 8,00 EUR pro m² - und damit unter den Vergleichsmieten des freien Wohnungsmarkts. Über wohnungsspezifische Zu- und Abschläge erfolgt eine Abstufung der Mietpreise: Mietzuschläge werden etwa für Wohnungen vorgenommen, die über einen Aufzug angebunden sind sowie für Dachgeschoss- oder Erdgeschosswohnungen mit Gartenterrasse. Mietmindernd wirken sich hingegen dunkle Zimmer oder gefangene Räume aus. Die nach Fertigstellung einsetzenden Vermarktungsaktivitäten wurden regelmäßig seitens der Projektforschung verfolgt. Quellen hierfür waren die Homepage der GESOBAU AG und die Internetplattform Immobilienscout. Im Folgenden werden für 16 der 45 neu geschaffenen Wohnungen die Ergebnisse dargestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Wohnungen erfasst sind. Insbesondere ist auch darauf hinzuweisen, dass vermutlich die preisgünstigeren Wohnungen nicht über die einschlägigen Vermarktungskanäle in die Vermietung gegangen sind. Die Angaben dienen daher eher als Orientierung.

¹⁰ Alle Angaben stammen von der GESOBAU, sofern nicht anders benannt.

Tabelle 8: Ausgewählte Mietpreise Streustraße 117 bis 120

Gebäude	Etage	Zimmeranzahl	Wohnungsfläche in m ²	Nettokaltmiete insgesamt in €	Nettokaltmiete pro Quadratmeter in €/m ²
Streustraße 117	EG	2	50,73	492,08	9,70
	EG	3	78,32	759,70	9,70
	EG	3	81,53	790,70	9,70
	DG	2	64,97	623,71	9,60
	DG	3	78,03	749,09	9,60
	EW	3	81,12	758,47	9,35
Streustraße 118	EG	3	80,39	728,33	9,00
	1.OG	2	62,18	564,35	9,00
Streustraße 119	DG	4	91,04	810,26	8,90
	EG	2	65,39	599,63	9,20
	EG	3	77,09	695,35	9,00
	EW	3	83,39	764,69	9,20
	EW	3	82,88	735,15	8,90
Streustraße 120	EG	2	64,02	587,06	9,17
	1.OG	4	91,41	836,40	9,15
	EW	4	93,32	844,55	9,00

Quelle: Homepage GESOBAU AG, Inserate Immobilienscout, eigene Berechnungen RegioKontext

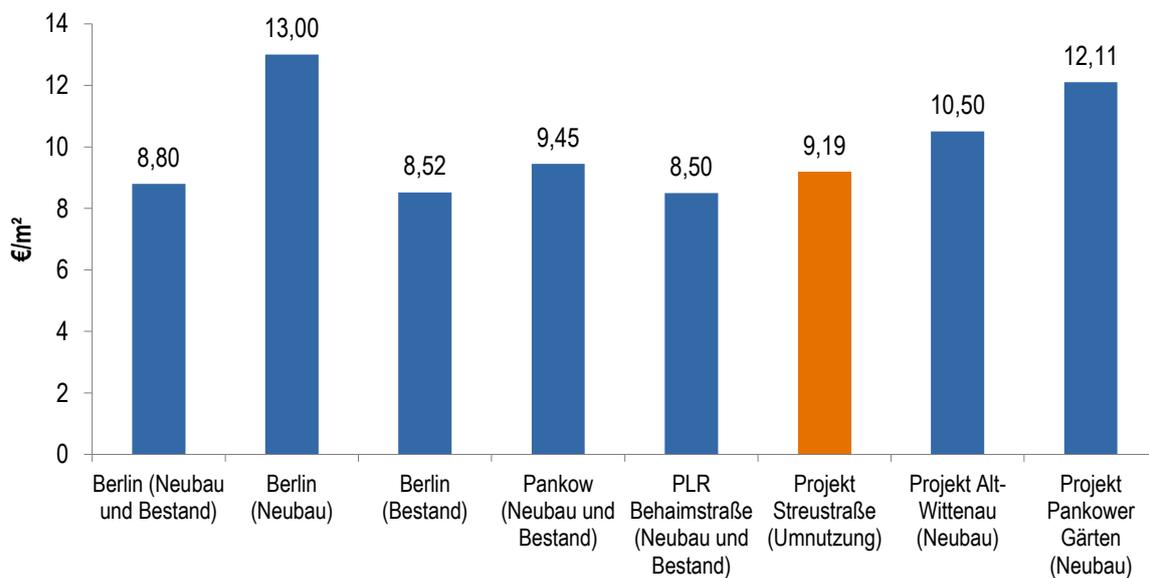
Wie sind diese Kaltmieten in das lokale Preisgefüge einzuordnen? Die Abbildung 65 stellt Angebotsmieten für unterschiedliche Neubauprojekte der GESOBAU AG und auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen vergleichend dar. Im Rahmen der Neubauoffensive hat die GESOBAU AG das Vorhaben „Pankower Gärten“ als Neubauankaufprojekt realisiert. Das Projekt „Pankower Gärten“ umfasst 100 Wohnungen sowie 6 Gewerbeeinheiten im KfW-Effizienzhaus 70 Standard. Bei den fertiggestellten Wohnungen handelt es sich mit etwa 80% überwiegend um größere (Familien)-Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern. Die folgenden Mietpreise, die für dieses Projekt recherchiert wurden, beziehen sich auf 92 der 100 neu geschaffenen Wohneinheiten. Die Mietpreisspanne bewegt sich zwischen 6,90 EUR pro m² und 12,54 EUR pro m² nettokalt. Knapp 70% der Wohnungen liegt im Mietsegment von 12,11 EUR pro m² und mehr. Es ergibt sich eine rechnerische Durchschnittsmiete von 10,66 EUR pro m² nettokalt bzw. eine Medianmiete von 12,11 EUR pro m².¹¹

Ein weiteres Neubauankaufprojekt befindet sich im Bezirk Reinickendorf. Unter dem Projektnamen „Alt Wittenau“ entstanden hier 68 Mietwohnungen im EnEV-Standard 2009. Bei den fertiggestellten Wohnungen handelt es sich um Ein- bis Dreizimmerwohnungen. Knapp 41% der Wohnungen verfügen über zwei Zimmer, weitere 30% über drei Zimmer. Die Mietpreisspanne liegt zwischen 6,50 EUR pro m² und 11,90 EUR pro m² nettokalt. 25% der Wohnungen liegen dabei im untersten Segment von 6,50 EUR pro m² nettokalt. Die übrigen Wohnungen beginnen mit Preisen von 10,30 EUR pro m² nettokalt. Daraus resultiert eine durchschnittliche Miete von 9,72 EUR pro m² nettokalt bzw. eine Medianmiete von 10,50 EUR pro m² nettokalt. (GESOBAU AG 2016a)

¹¹ GESOBAU 2016.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Mietpreise der beiden Neubauprojekte "Pankower Gärten" und "Alt Wittenau" der GESOBAU AG deutlich unterhalb des gesamtstädtischen durchschnittlichen Angebotsniveaus im Neubau von 13,00 EUR pro m² (IBB 2015: 58) nettokalt im Jahr 2015 liegen. Für das Projekt in der Streustraße ist zumindest für die 16 aufgeführten Wohnungen (siehe Abbildung 64) zu konstatieren, dass der durchschnittliche Mietpreis oberhalb des gesamtstädtischen Angebotsniveaus im Bestand sowie über der mittleren Angebotsmiete im Planungsraum Behaimstraße (Bestand und Neubau)¹² liegt. Das Projekt positioniert sich damit preislich zwischen dem allgemeinen Niveau für Bestandswohnungen, das allerdings auch unsanierte Objekte umfasst, und dem des Wohnungsneubaus. Angesichts des Modernisierungsgrades der umgewandelten Wohnungen in der Streustraße, die zum Teil (fast) Neubaustandard erreichen, erscheint dies als angemessen.

Abbildung 65: Mietpreise im Vergleich 2015



Quelle: Homepage GESOBAU AG, Inserate Immobilienscout, eigene Berechnungen RegioKontext

¹² Basis: Angebotsmieten der Immobilien Scout GmbH; IBB Wohnungsmarktbericht 2015.

5.4 Vertiefende Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Umwandlungsprojekts

Anhand der Eckdaten lässt sich anschaulich zeigen, dass auch unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen eine Umwandlung eines Nichtwohngebäudes zu Wohnzwecken so zu realisieren ist, dass sich kalkulatorische Endmieten ergeben, bei denen zumindest grundsätzlich von Bezahlbarkeit gesprochen werden kann. In Bezug auf die Projektkosten wurden folgende Ansätze für die einzelnen Kostengruppen nach DIN genannt:

Tabelle 9: Baukosten nach Kostengruppen

Kostengruppe	Betrag in € netto	EUR pro m ²
200 Herrichten und Erschließen	52.500	13,21
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	2.919.312	734,68
400 Bauwerk – technische Anlagen	1.071.132	269,56
500 Außenanlagen	34.262	8,62
700 Baunebenkosten	581.905	146,44
Gesamt	4.659.111	1.172,51

Gesamtfläche: 3973,6 m²

Quelle: Interview mit einem Vertreter der GESOBAU AG; Darstellung und Berechnungen: RegioKontext

Alle übrigen Werte, die in der nachfolgenden Berechnung verwendet werden, sind überwiegend keine „Echtdaten“. Die weitere Berechnung erfolgt vielmehr anhand fiktiver, praxisüblicher Ansätze.

Ausgangspunkt der Betrachtung sind die vom Investor GESOBAU AG genannten Baukosten. Diese betragen inklusive Nebenkosten durchschnittlich netto 1.172,52 EUR pro m² für das gesamte Projekt (1). Bezieht man die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19% ein, ergibt sich ein Wert von 1.395,29 EUR pro m². Dieser Wert ist insofern der relevantere Ausgangswert, als die gesetzliche Mehrwertsteuer in voller Höhe in die Betrachtung eingeht, da bei der Vermietung an private Haushalte kein Vorsteuerabzug möglich ist. Dies bedeutet in der Praxis, dass die Mehrwertsteueraufwendungen – anders als etwa bei der Vermietung gewerblicher Immobilien an Mieter mit Berechtigung zum Vorsteuerabzug – in voller Höhe durch Mieten wieder erwirtschaftet werden müssen. Die laufenden Kosten des Grundstücks bleiben bei dieser Betrachtung unberücksichtigt (2).

Unterstellt wird für diese Betrachtung der übliche 20-prozentige Anteil an Eigenkapital (4), die übrigen 80% werden über freie Marktdarlehen finanziert (5). Beide Finanzierungsbereiche verursachen Kosten, wobei die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals (6) aufgrund des höheren Verlustrisikos und des höheren Aufwands in der Regel höher angesetzt wird als bei vergleichbaren Anlageformen (wie z.B. Tagesgeld). Das Fremdkapital, also die aufgenommenen Darlehen, müssen einerseits verzinst, andererseits getilgt werden. Heutzutage üblich ist hierbei das Annuitätendarlehen, bei dem aus Zins- und Tilgungsverpflichtung eine mittlere Kapitaldienstsumme berechnet wird, die über die gesamte Laufzeit (bzw. über die Laufzeit der Zinsbindung) stets den gleichen Wert hat. Für den Zinsanteil an dieser Annuität werden in der Betrachtung 2,7% angesetzt (8).

Tabelle 10: Ableitung der rechnerisch wirtschaftlichen Nettokaltmiete

Nr.	Posten	Prozent	Bezug	Euro
(1)	Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten			1.395,29
(2)	Grundstückskosten			0,00
(3)	Bruttobaukosten insgesamt			1.395,29
(4)	<i>davon Eigenkapital</i>	20 %		279,06
(5)	<i>davon Fremdkapital</i>	80 %		1.116,23
(6)	Jährliche EK-Verzinsung	5 %	auf (4)	13,95
(7)	Jährliche Annuität	5,7 %	auf (5)	63,63
(8)	<i>davon Zins</i>	2,7 %		
(9)	<i>davon Tilgung (Mittelwert über gesamte Laufzeit)</i>	3,0 %		
(10)	Jährlicher Kapitaldienst			77,58
(11)	Bewirtschaftungskosten pauschal auf Endmiete	25 %	auf (12)	25,86
(12)	wirtschaftliche Jahres-Nettokaltmiete			103,44
(13)	wirtschaftliche Nettokaltmiete pro Monat		(12) / 12	8,62

Quelle: Interview mit einem Vertreter der GESOBAU AG; Darstellung und Berechnungen: RegioKontext

Für unterstellte mittlere Tilgung von 3% ergibt sich rechnerisch eine vollständige Abbezahlung des Darlehens über 33,3 Jahre (9). Dieser Ansatz liegt oberhalb der Abschreibungssätze, mithin würde so ambitionierter getilgt, als der steuerliche Wertverzehr angesetzt ist (linear 2,5% pro Jahr). Gleichwohl sprechen verschiedene Argumente für die verbreitete Praxis, schneller zu tilgen als es die Maßgabe einer fristenkongruenten Finanzierung (Fristenkongruenz bei Tilgung = steuerliche Abschreibung) vorsieht: Zu nennen ist beispielsweise das derzeit günstige Zinsniveau, das eine stärkere Tilgung bei gleichem Kapitaldienst erlaubt und die Belastung schneller zurückführen lässt. Überdies wird die derzeitige steuerliche Behandlung von Wohngebäuden mit Abschreibungssätzen von 2% zu kritisch beurteilt, der tatsächliche Wertverzehr aufgrund der ständig steigenden Anteile an technischer und damit weniger langlebiger Gebäudeausstattung steigt. Umso wichtiger ist es, freie Erträge aus der Vermietung (Cash flow) gerade dann wieder zu generieren, wenn die Ertüchtigung und Instandsetzung der ersten Gebäudeteile ansteht. In der Summe von Zins und Tilgung ergibt sich also eine regelmäßige Annuitätzahlung von 63,63 EUR pro m² und Jahr (7). Rechnet man die Verpflichtungen aus Eigen- und Fremdfinanzierung zusammen, ergibt sich ein jährlicher Kapitaldienst von 72,58 EUR pro m². Diese Summe muss also durch Mieterträge erwirtschaftet werden – zuzüglich der Kosten der Bewirtschaftung (11). Diese decken die Kosten der Hausverwaltung, von Mieterwechseln, temporärem Leerstand etc. ab und werden üblicherweise pauschal mit 25% der finalen Nettokaltmiete angesetzt. So ergibt sich in Addition von Kapitaldienst und Bewirtschaftungskosten der Betrag von 103,44 EUR pro m² und Jahr, der unter Berücksichtigung aller Einzelpositionen kostendeckend ist (12). Dividiert man dieses Ergebnis durch 12 Monate, kommt man zu einer wirtschaftlichen Nettokaltmiete von 8,62 EUR pro m² im Monat (13).

Dieser Wert stellt einen rechnerischen Durchschnittswert über das gesamte Umwandlungsprojekt dar. Er liegt im Bereich dessen, was die GESOBAU AG für die Wohnungen, die im Umwandlungsprojekt entstanden sind, bei der Vermietung verlangt: Die tatsächliche Spreizung der Mieten liegt bei 7,50 € pro m² bis 9,50 € pro m². Dabei muss berücksichtigt werden, dass die laufenden Kosten des Grundstücks in dieser Überschlagsrechnung in Ermangelung geeigneter Referenzwerte unberücksichtigt blieben. Überdies bestanden schon vor Beginn der Umbaumaßnahmen Mietverträge mit neun Altmietern-Haushalten die ihre Wohnungen durchgängig, auch während des Umbauprozesses, bewohnten und auch heute über Mietverträge mit Konditionen verfügen, die zweifelsohne niedriger ausfallen dürften. (Die betroffenen Wohnungen waren nur mittelbar von der Modernisierung betroffen, in den Wohnungen erfolgten keine wesentlichen Baumaßnahmen.)

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die GESOBAU AG mit diesem Modellprojekt den Nachweis erbracht hat, dass eine Umwandlung unter den hier vorgefundenen konkreten Rahmenbedingungen zu Preisen realisierbar ist, die unterhalb des Mietniveaus am freien Wohnungsmarkt liegen – ohne dass auf eine angemessene Eigenkapitalrendite verzichtet werden muss. Zweifelsohne profitiert sie hierbei von den Vorteilen als großes Wohnungsunternehmen mit entsprechenden eigenen Planungskompetenzen und den Mengenvorteilen als großer Auftraggeber für Wohnungsbau und baubezogene Dienstleistungen. Im Umkehrschluss wird daran aber auch deutlich, welche Gewinnmargen ein privatwirtschaftlicher Investor, der ein solches Projekt in Form von einzeln vermarkteten Eigentumswohnungen umsetzt, realisieren könnte. Umso beispielgebender und – unter Aspekten der sozialen Wohnungspolitik nachhaltiger – ist das hier beschriebene Mietwohnungsprojekt der kommunalen GESOBAU AG einzuschätzen.

6 Schlussbetrachtung

Das Projekt der GESOBAU AG zeigt eindrucksvoll, wie Umwandlung von Nichtwohngebäuden unter den Vorzeichen einer starken Wohnungsmarkttanspannung einen wirksamen Beitrag zu mehr bezahlbaren und – zumindest in Teilen generationengerechten – Wohnangeboten erbringen kann. Das gilt nicht nur für das konkrete Forschungsprojekt, sondern auch für die in diesem Rahmen erarbeiteten Erkenntnisse zum Gesamtumfeld: Umwandlungen von Nichtwohngebäuden haben in den letzten Jahren einen beachtlichen Beitrag an zusätzlichen Wohnungen für den Berliner Wohnungsmarkt erbracht: Fast 9.000 Wohnungen entfallen allein auf die 80 Berliner Projekte, die im ExWoSt-Forschungsfeld über mehrere Forschungsvorhaben hinweg identifiziert werden konnten. Die tatsächliche Zahl ist fraglos noch deutlich höher. Gemessen am gesamten Wohnungs-Fertigstellungsvolumen der Stadt Berlin zwischen 2010 und 2015 trugen die Wohnungen aus den erfassten Umwandlungsprojekten mindestens einen Anteil von 10,0 % bei.

Die GESOBAU AG steht mit diesem ExWoSt-Modellvorhaben fast prototypisch für den Investorentypen, der die Umwandlung von Nichtwohngebäuden primär bedarfsbezogen betreibt. Die Gebäude des Modellvorhabens standen seit Aufgabe der Zweigstelle der GESOBAU AG bereits seit einigen Jahren zu großen Teilen leer. Neue Interessenten für eine Büro- oder andere Gewerbenutzung konnten über mehrere Jahre hinweg nicht gefunden werden, was auch auf den für eine Büronutzung untypischen Standort zurückzuführen ist. Damit war die GESOBAU AG gezwungen, eine neue tragfähige Nutzung im Ensemble zu realisieren, zumal ein Verkauf der Objekte aufgrund der Vorgaben des Anteilseigners nicht in Frage kam. Eine Umwandlung in Wohnraum erwies sich nicht nur als die wirtschaftlich sinnvollste Option. Sie passte auch unmittelbar zur Zielformulierung des Landes Berlin, den kommunalen Wohnungsbestand sukzessive zu erhöhen. Dass diese Maßgabe auch durch Umnutzung und nicht allein durch Neubau oder Zukauf erfüllt werden kann, belegt das Projekt in der Streustraße auf geradezu beispielgebende Weise. Es zeigt aber auch die Grenzen auf: So eindeutig die geplanten (und letztlich in der Vermarktung auch umgesetzten) Sollmieten dem Erfordernis einer grundsätzlichen Bezahlbarkeit entsprechen, so eindeutig ist auch der Befund, dass im Rahmen einer Umwandlung mit diesen baulichen Eingriffstiefen die Schaffung von sozial und mietpreis-gebundenem Wohnraum nicht leistbar ist.

Bemerkenswert ist, dass die GESOBAU vor dem Hintergrund der hier erworbenen Kompetenzen bereits aktiv weitere Umwandlungsprojekte angeschoben hat. Auch diese Projekte erfolgen aus dem eigenen Bestand heraus, und erschließen dem Unternehmen eine Möglichkeit, das eigene Portfolio um hochattraktive, weil zum Teil baulich einzigartige Angebote zu ergänzen. Eine Fortsetzung dieser Aktivitäten setzt aber die Verfügbarkeit von weiteren geeigneten Objekten im eigenen Bestand voraus. Der gezielte Erwerb wird hingegen inzwischen nicht nur durch den verschärften Wettbewerb seitens anderer Wohnimmobilienentwickler um die wenigen verbleibenden und hierfür geeigneten Immobilien erschwert und verteuert; auch die wachsende Nutzungskonkurrenz mit Büro- oder anderen gewerblichen Nutzungen, die sich aus der guten wirtschaftlichen Konjunktur ergibt, erschwert die Akquisition zusätzlich. Wirkliche Potenziale können daher vordringlich nur bei eigenen Objekten bestehen, die kalkulatorisch noch Spielräume zulassen.

Aus der Gesamtrecherche bleibt festzuhalten, dass die bereits realisierten Umwandlungen in Berlin nicht nur einen quantitativen Betrag beim Wohnungsangebot erbringen. Die zahlreichen Beispiele wurden überwiegend an integrierten, infrastrukturell gut angebundenen Standorten und oft als hochwertige architektonische Lösungen realisiert. Damit erfolgt auch in qualitativer Hinsicht ein nicht zu unterschätzender Beitrag, der auf der Nachfrageseite offenkundig seinerseits auf großes Interesse stößt.

7 Quellenverzeichnis

7.1 Literatur

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistiken zu Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Einwohner, Bevölkerung, Altersstruktur, Wanderungen, Haushalte, Haushaltseinkommen, Wohnungsbestand.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015) Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. BBSR Online-Publikation 09/2015. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/DL_ON092015.pdf?__blob=publicationFile&v=2. (Zugriff 10.05.2016).

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (o.J.): Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/UeberRaubeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download_ROP2035/DL_ROP2035_uebersicht.html?nn=444934. (Zugriff 15.11.2016).

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.) (2015): BBU Wohnungsmarktmonitor 2015: Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg. Berlin.

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.) (2014): BBU Wohnungsmarktmonitor 2014: Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg. Berlin.

Berliner Mieterverein e.V. (2015): MieterMagazin 11/215. <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/mmo/mietermagazin-1115.pdf>. (Zugriff 16.11.2015).

Berliner Woche (2016): Ab Februar: 280 neue Nachbarn in Tempohomes. <http://www.berliner-woche.de/lichterfelde/politik/ab-februar-280-neue-nachbarn-in-tempohomes-d113857.html>. (Zugriff 22.11.2016).

Berliner Woche (2016a): Gesobau stoppt Gerichtshöfe-Umbau. <http://www.berliner-woche.de/wedding/bauen/gesobau-stoppt-gerichtshoefe-umbau-d113381.html>. (Zugriff 28.11.2016).

Berliner Woche (2016b): Studenten statt Gewerbe: Gesobau will Gerichtshöfe zu Wohn- und Kreativzentrum umbauen. <http://www.berliner-woche.de/wedding/bauen/studenten-statt-gewerbe-gesobau-will-gerichtshoefe-zu-wohn-und-kreativzentrum-umbauen-d110845.html>. (Zugriff 28.11.2016).

Bezirk Pankow von Berlin. Städtebauliche Erhaltungssatzung „Weißensee Süd“. http://tilmansteffen.de/erhaltungssatzung/erhaltungssatzung_berlin_weissensee_sued.pdf. (Zugriff 16.11.2015).

BNP Paribas Real Estate (2016): At a Glance Q3 2016. Büromarkt Berlin. https://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2016-10/2016-q3_bnppre_aag_buero_berlin_de.pdf?myDate=&endDay=&dateSince=&dateSince_user=&dateType=pdate&endYear=&cids=uat_20861&cids=uat_20705&types=ReCoResearch&beginMonth=&text=&wrkspc=cfo4_15509&searchResearch=true&endMonth=&dateSince_unit=&beginDay=&beginYear=&otherCountries=false&csrftoken=8bshHQelsi-KYwaPX&id=cfo4_15951&hreflang=de. Zugriff (15.11.2016).

Bundesagentur für Arbeit: Statistiken zu Arbeitslosenquote, Bedarfsgemeinschaften, SGB II-Quote, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Der Tagesspiegel (2016): Ausschreibungen für Tempohomes kosten zusätzliche Millionen. <http://www.tagesspiegel.de/berlin/landesamt-fuer-fluechtlinge-in-berlin-ausschreibungen-fuer-tempohomes-kosten-zusaetzliche-millionen/14863572.html>. (Zugriff 23.11.2016).

Engel & Völkers Commercial GmbH (2015/2016): Büroflächen: Marktreport Berlin 2015/2016. https://www.engelvoelkers.com/wp-content/uploads/2016/03/Berlin_BFV_2015-2016_web.pdf. (Zugriff 18.05.2016).

- Engel & Völkers Commercial GmbH (2014/2015): Büroflächen: Marktreport Berlin 2014/15. <https://www.engel-voelkers.com/wp-content/uploads/2015/05/Engel-V%C3%B6lkers-Marktreport-B%C3%BCrofl%C3%A4che-2015.pdf>. (Zugriff 21.11.2016).
- GESOBAU AG (2016): Berlin gestalten. Geschäftsbericht 2015. https://www.gesobau.de/fileadmin/user_upload/Unternehmen/Dokumente/GESOBAU_GB15_160329_Web.pdf. (Zugriff 16.05.2016).
- GESOBAU AG (2016a): Die GESOBAU erweitert Bestand durch Neubau. <http://www.gesobaut.de/>. (Zugriff 24.05.2016).
- GESOBAU AG (2015a): Kurzpräsentation Sanierungskonzept Streustraße zum 17.02.2015. Berlin.
- GESOBAU AG (2015b): Neubauoffensive. Die GESOBAU wächst durch Neubau und Zukauf. <http://www.gesobau.de/unternehmen/nebauoffensive/>. (Zugriff 16.11.2015).
- GESOBAU AG (2015c): 6 neue Mietwohnungen für Berlin in Weißensee. <http://www.gesobau.de/unternehmen/nebauoffensive/alte-tischlerei/>. (Zugriff 16.11.2015).
- GESOBAU AG (2015d): Streustraße: 45 neue Mietwohnungen in Pankow-Weißensee. <http://www.gesobaut.de/project/streustrasse-45-neue-mietwohnungen-in-pankow-weissensee/>. (Zugriff 04.05.2016).
- GESOBAU AG (2013): Sanierungskonzept für das Projekt Streustraße (inkl. Gutachten). Berlin 2013 (unveröffentlichtes Material).
- GESOBAU AG o.J.: Deutscher Nachhaltigkeitspreis 2010. <https://www.gesobau.de/unternehmen/nachhaltigkeit/deutscher-nachhaltigkeitspreis-2010/>. (Zugriff 04.05.2016).
- GfK GeoMarketing GmbH (2016): GfK Kaufkraft Deutschland 2016. <http://www.gfk.com/de/insights/press-release/kaufkraft-der-deutschen-steigt-2016-um-2-prozent> (Zugriff 25.11.2016).
- IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2016): IBB Wohnungsmarktbarometer 2016. Berlin.
- IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2015): IBB Wohnungsmarktbericht 2015. Berlin.
- IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2015a): IBB Wohnungsmarktbarometer 2015. Berlin.
- IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2015b): Tabellenband zum IBB Wohnungsmarktbericht 2015. http://www.ibb.de/PortalData/1/Resources/content/download/ibb_service/publikationen/IBB_WMB_Tabellenband_2015.pdf (Zugriff 17.05.2016).
- IBB Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2014): IBB Wohnungsmarktbericht 2014. Berlin.
- Jones Lang LaSalle GmbH (2016): Office Market Profile. <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Office-Market-Profile-Berlin-Germany-JLL.pdf?582ac038-e8a8-4848-9b35-5851a7bca5e9>. (Zugriff 18.05.2016).
- Koalitionsvereinbarung 2016: Zwischen SPD/Die Linke und Bündnis 90/ Die Grünen für die Legislaturperiode 2016-2021. https://gruene.berlin/sites/gruene.berlin/files/2016-11-16-koalitionsvereinbarung_2016-21_final_0.pdf. (Zugriff 28.11.2016).
- Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin. Wohnungen für Flüchtlinge. <https://www.berlin.de/lageso/soziales/asyl-aussiedler/wohnungen-fuer-fluechtlinge/>. (Zugriff 16.11.2015).
- rbb (2016): Flüchtlinge in Berlin. Zahlen und Fakten. Wie viele Flüchtlinge kommen? <http://www.rbb-online.de/politik/thema/fluechtlinge/berlin/2016/03/container-unterkuenfte-verzoegerung-bau.html>. Zugriff 04.05.2016).
- rbb (2016a): Mach wie vor wohnen 37.000 Flüchtlinge in Sammelunterkünften. <http://www.rbb-online.de/politik/thema/fluechtlinge/berlin/2016/11/Berlin-Fluechtlinge-Unterbringung-Bezirke-Notunterkuenfte.html>. (Zugriff 03.11.2016).

- RegioKontext (2016): Relevanz, Rahmenbedingungen und Potenziale für die Umnutzung von Nichtwohngebäuden im Nordosten Berlins. Kurzexpertise im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016): Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Jahresbericht 2015. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/mietenbuenndnis/mietenbuenndnis_bericht2015.pdf. (Zugriff 23.11.2016).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/. (Zugriff 05.05.2016).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2015a): 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landes-eigentum. Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/gesellschaften/download/roadmap_400000_bezahlbare_wohnungen.pdf. (Zugriff 10.05.2016).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2014): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download.shtml>. (Zugriff 09.11.2016).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2014a): Mieten- und Wohnungspolitik auf Kurs. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungspolitik/download/Miet_Wohnungspolitik_Flyer.pdf. (Zugriff 16.11.2015).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt o.J.: Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/. (Zugriff 02.11.2016).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt o.J. a): Berliner Mietfibel. Wohnberechtigungsschein (WBS). http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml. (Zugriff 10.11.2016).
- Senat von Berlin (2015): Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln). Vorlage zur Beschlussfassung. <http://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/d17-2464.pdf>. (Zugriff 23.11.2016).

7.2 Experteninterviews

Prokurist der GESOBAU AG (Oktober 2015 und November 2016)

Projektleiterin (Oktober 2015)

Kundencenterleiter der GESOBAU AG (November 2015 und Januar 2016).