

MORO - „ROBau – Instrumente der Raumordnung für mehr Wohnungsbau neu denken“

Endbericht zu Maßnahme 4 "Ausbau Zusammenarbeit kommunale Ebene"

Ihre Ansprechpersonen:

Dipl.-Soziologe Björn Eisele/Dipl.-Geographin Katrin Trunec

Neitzel Consultants GmbH

Tel.: 023 02/8 89 45 – 16 und - 05

E-Mail: Eisele@neitzel-consultants.de/Trunec@neitzel-consultants.de

Witten, den 16. Dezember 2025

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Vorgehensweise	3
2.1 Online-Befragung	3
2.2 Online-Workshop	5
3. Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse	7
3.1 Einschätzung zur Situation im Land Brandenburg – Ergebnisse der Online-Befragung	7
3.2 Gespräch zur Situation im Land Berlin – Online-Workshop (Interview mit Frau Rießelmann (SenStadt, Abt. 1A – Stadtentwicklungsplanung)	12
3.3 Vorstellung erster Handlungsansätze zu künftigen Instrumenten	13
3.4 Angebot - Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektpartner	2
Abbildung 2: Projektablauf	3
Abbildung 3: Ergebnisse der Mentimeter-Umfrage 1	7
Abbildung 4: Einschätzung der Wohnungsmarktlage	8
Abbildung 5: Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum	9
Abbildung 6: Gewünschte informelle Instrumente zur Aktivierung der Wohnraumentwicklung	10
Abbildung 7: Handlungskonzept – Auswahl Handlungsfelder und Instrumentenschwerpunkte (Entwurf)	13
Abbildung 8: Ergebnisse der Mentimeter-Umfrage 2 (Durchschnittswert)	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Rücklauf nach Raumkategorien	4
Tabelle 2: Ablaufplan Online-Workshop	5
Tabelle 3: Teilnehmende	6
Tabelle 4: Ergebnisse der Mentimeter-Umfrage 2 (Anzahl der Nennungen)	14

1. Einleitung

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg steht vor deutlichen strukturellen Herausforderungen in der Wohnraumentwicklung. Beide Länder verzeichnen seit Jahren Bevölkerungszuwächse: Berlin wuchs von rund 3,37 Mio. Einwohner:innen im Jahr 2012 auf über 3,78 Mio. im Jahr 2023¹, Brandenburg von etwa 2,45 Mio. auf rund 2,58 Mio.² Im regionalen Vergleich zeigen sich jedoch stark divergierende Trends. Wachstumsimpulse konzentrieren sich insbesondere auf berlinnahe Gemeinden wie Schönefeld, Wustermark oder Großbeeren, während periphere Kommunen teils erhebliche Bevölkerungsverluste verzeichnen.

Diese räumliche Polarisierung stellt hohe Anforderungen an Planung und Steuerung: Wachstumsräume benötigen schnell mobilisierbare, flächensparende und gut angebundene Wohnbauflächen, während schrumpfende Regionen vor Aufgaben der Bestandsanpassung und infrastrukturellen Konsolidierung stehen. Gleichzeitig verändern sich die Bedarfe – etwa durch mehr altersgerechten Wohnraum – in allen Raumtypen.

Ein zentrales Ergebnis der raumordnerischen Forschung, u. a. des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), ist die zunehmende Bedeutung urbaner Verflechtungsräume. In diesen Zwischenräumen wirken Suburbanisierung, Nachverdichtung, Pendlerbeziehungen und interkommunale Abhängigkeiten zusammen und erzeugen neue Anforderungen an die räumliche Steuerung. Die Begleitforschung des MORO-Vorhabens „Mehr Wohnungsbau ermöglichen“ zeigt jedoch, dass vielerorts planungsrechtlich gesicherte Flächen fehlen, die interkommunale Abstimmung unzureichend institutionalisiert ist und die Kapazitäten in den Verwaltungen an Grenzen stoßen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Im Folgenden: GL) das MORO-Forschungsprojekt „ROBau – Instrumente der RaumOrdnung für mehr Wohnungsbau neu denken“ initiiert. Ziel des Vorhabens ist es, die bestehenden formellen und informellen Instrumente der Raumordnung systematisch zu analysieren und praxisnahe Weiterentwicklungsmöglichkeiten für eine wirksame Flächensicherung und Wohnraummobilisierung aufzuzeigen.

Dazu wurden für das Modellvorhaben 5 Maßnahmenpakete abgeleitet:

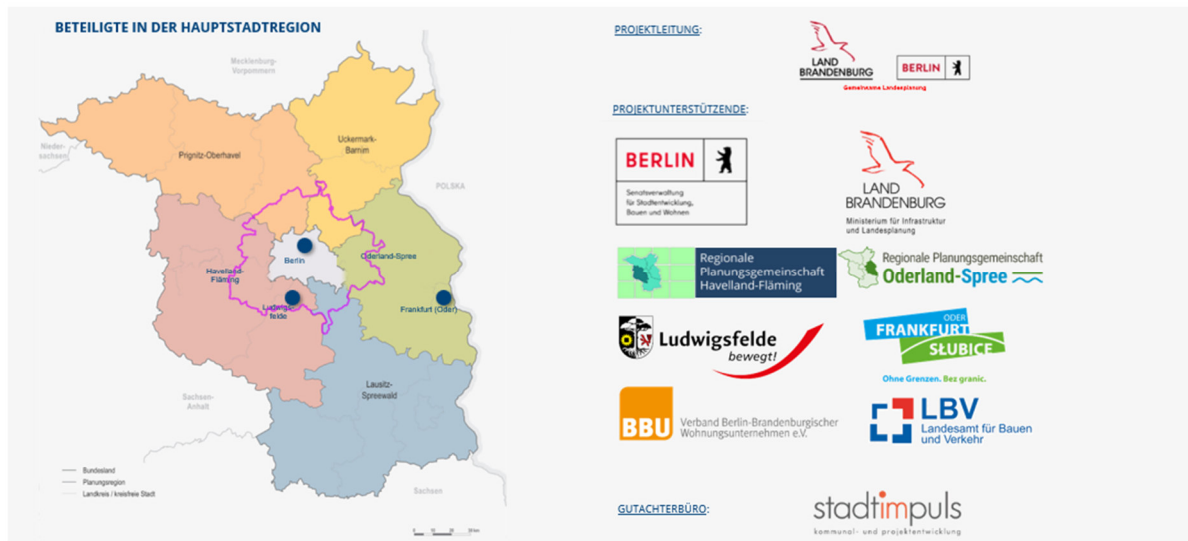
1. Koordinierung und Kommunikation
2. Überprüfung des Instrumentariums
3. Optimierung des Instrumentariums
4. Ausbau Zusammenarbeit kommunale Ebene
5. Implementierung Controlling

Um den Projekterfolg zu sichern, wurden mehrere Partner und Unterstützer für das Projekt gewonnen.

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023): Bevölkerungsstand. Online verfügbar unter <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/datenportal/mats-bevoelkerungsstand>, abgerufen am 15.05.2025.

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023): Bevölkerungsstand. Online verfügbar unter <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/datenportal/mats-bevoelkerungsstand>, abgerufen am 15.05.2025.

Abbildung 1: Projektpartner

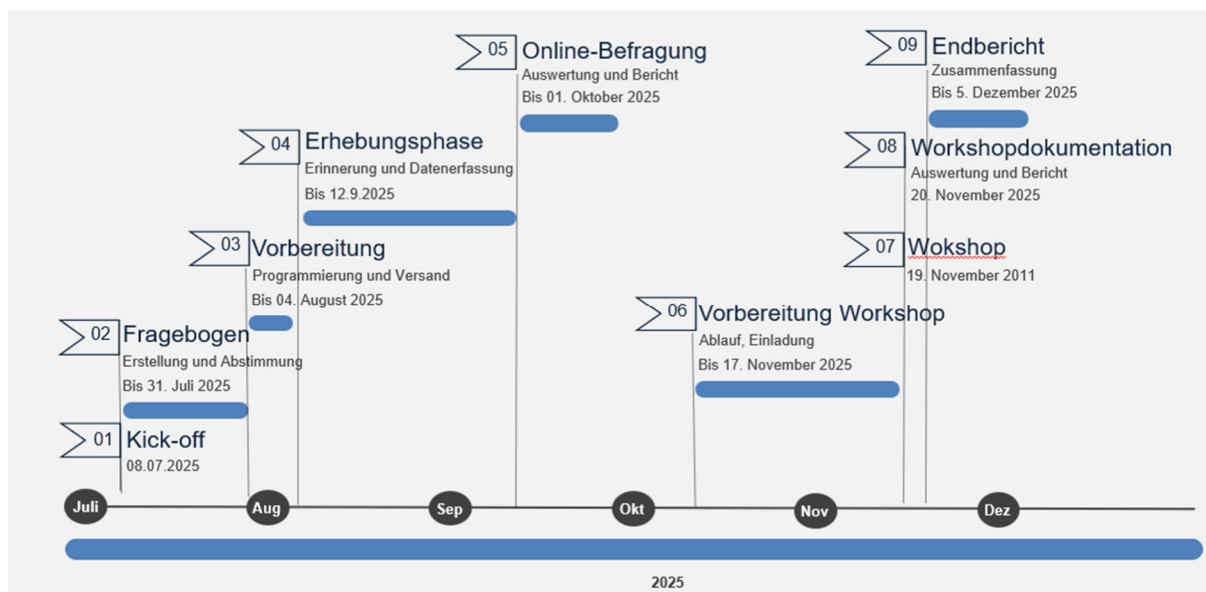


Neitzel Consultants GmbH (im Folgenden: NC) unterstützte die Durchführung von Maßnahme 4 im Projekt, mit dem Ziel die Zusammenarbeit auf kommunaler Ebene auszubauen. Hierzu wurde eine Onlinebefragung aller kommunalen Planungsträger im Land Brandenburg sowie ein Online-Workshop durchgeführt.

Der vorliegende Endbericht fasst die Ergebnisse der Befragung und der Workshops zusammen.

2. Vorgehensweise

Abbildung 2: Projektablauf



Die im Rahmen dieses Forschungsprojekts durchgeführte Online-Befragung aller kommunalen Planungsträger im Land Brandenburg bildet eine zentrale Säule der Untersuchung. Sie liefert ein gutes Bild darüber, welche Herausforderungen im täglichen Verwaltungshandeln bestehen und welche Erwartungen Kommunen an ein zukunftsfähiges Steuerungsinstrumentarium richten.

Ergänzend wurde am 19. November 2025 ein digitaler Workshop durchgeführt, um die Ergebnisse gemeinsam mit Teilnehmern aus der Praxis zu diskutieren.

2.1 Online-Befragung

Im MORO-Projekt „ROBau – Instrumente der Raumordnung für mehr Wohnungsbau neu denken“ führte Neitzel Consultants im Auftrag der Gemeinsamen Landesplanung eine Online-Befragung von insgesamt 212 Ämtern, Gemeinden, Städten, Landkreisen und Regionalen Planungsgemeinschaften in Brandenburg durch. Zur Vorbereitung wurde eine umfassende Internetrecherche der jeweiligen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in den Planungsämtern bzw. den zuständigen kommunalen Abteilungen vorgenommen.

Die Erstellung des Fragebogens erfolgte in enger Abstimmung mit GL 5. Basierend auf den Informationswünschen erarbeitete NC einen vierseitigen Fragebogen. Themenfelder waren u. a.:

- Allgemeine Einschätzungen
- Raumordnung und aktuelle Rahmenbedingungen
- Unterstützung und Anreize
- Nachhaltigkeit und Aktivierungspotenziale

Für die Teilnahme wurde am 4. August 2025 jeweils eine Einladung an die allgemeine E-Mail-Adresse der Kommune sowie eine weitere an die zuständige Planungsabteilung versendet. Der Fragebogen wurde in LimeSurvey programmiert und den Adressaten über einen Link zur Verfügung gestellt. Die Befragung erfolgte DSGVO-konform und anonym; die Teilnehmenden hatten

jedoch die Möglichkeit, freiwillig ihre E-Mail-Adresse zu hinterlegen, um eine Einladung zum geplanten Online-Workshop zu erhalten.

Im Befragungszeitraum vom 4. August bis zum 12. September 2025 nahmen insgesamt 83 Personen an der Erhebung teil. In zwei Kommunen wurde der Fragebogen jeweils von zwei Personen beantwortet. Durch zwei Erinnerungsschreiben am 20. August 2025 sowie am 8. September 2025 konnte die Rücklaufquote auf 39 % gesteigert werden.

Die Auswertung der Ergebnisse erfolgte nach Raumkategorien. Aufgrund der geringen Rückmeldungen aus den Gemeinden im Berliner Umland wurden diese in einer Kategorie zusammengefasst, ebenso die Landkreise und Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG).

Tabelle 1: Rücklauf nach Raumkategorien

Kommunen der Raumkategorie				
		Rücklauf	insgesamt	Rücklaufquote in %
ZO im BU		11	15	73,3
Gemeinde im BU mit Anteil am GS	Zusammenfassung der Kategorien aufgrund geringer Fallzahlen	6	24	25,0
Gemeinde im BU ohne Anteil am GS		4	11	36,4
Amt anteilig BU/WMR		0	1	0,0
ZO im WMR		15	41	36,6
Gemeinde im WMR		22	52	42,3
Amt im WMR		18	49	36,7
Landkreis	Zusammenfassung der Kategorien aufgrund geringer Fallzahlen	4	14	28,6
RPG		3	5	60,0
Gesamt		83	212	39,2

BU: Berliner Umland, WMR: Weiterer Metropolitanraum, GS: Gestaltungsraum Siedlung, ZO: Zentraler Ort, RPG: Regionale Planungsgemeinschaft

Die Ergebnisse der Befragung wurden sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgewertet. Vergleichsanalysen zeigen die unterschiedliche Situation in den Kommunen je Raumkategorie. Tiefergehende Statistische Analysen waren aufgrund der geringen Fallzahlen nur bedingt möglich und liefern keinen weiteren Erklärungsansatz.

2.2 Online-Workshop

Der Online-Workshop fand am 19. November 2025 von 10:00 bis 12:00 via Microsoft Teams statt. Die Einladung der Teilnehmer erfolgte durch NC per E-Mail am 7. November 2025.

Tabelle 2: Ablaufplan Online-Workshop

Zeit	Inhalte	Methoden	Personen und Handlungen
10:00 – 10:05	Erstbegrüßung GL Ankommen und Organisatorisches (Neitzel)	PPT (Titelblatt)	Vorstellung Moderation GL5 & NC, NC – Erläutern des Ablaufs der Veranstaltung, Mikros stumm, Nutzen der Chatfunktion, Hinweis auf Mentimeter
10:05 - 10:10	Eingangsstatement - MORO	PPT (1 Folie)	GL – RL GL 5 (Frau Schütz)
10:10 - 10:15	Ad hoc Umfrage: Welches Schlagwort fällt Ihnen als Erstes ein, wenn Sie an „Raumordnung“ und „mehr Wohnungsbau ermöglichen“ denken?	PPT/QR-Code/ Mentimeter (Wolke)	NC – Vorbereitung und Durchführung GL5 & NC – Moderation Aufgreifen der Ergebnisse im weiteren Verlauf, kommentieren
10:15 – 10:35	Ergebnisse der Online-Befragung	PPT	NC (Herr Eisele) – Präsentation
10:35 – 11:00	Vorgehensweise und Maßnahmen in Berlin	Interview (3 Folien)	SenStadt, Abt. 1A – Stadtentwicklungsplanung, Frau Rießelmann (Befragung GL5 – Herr Wienen)
11:00 – 11:10	Fragerunde (nur Chat)		Teilnehmerfragen aus Chat - Moderation GL5 & NC – Beantwortung durch Fachleute
11:10 – 11:25	Kurzvorstellung erster Handlungsansätze zu künftigen Instrumenten der Raumordnung (M2/M3 incl. Planspiel)	PPT (5 Folien)	GL6 – Frau Angerer (Vorstellung Arbeitsschritte incl. Handlungsfelder und Instrumentenschwerpunkte)
11:25 – 11:40	Ad hoc Umfrage: Sieben Instrumente (aus 3 HF) der Raumordnung mit anschließender Fragerunde	PPT/QR-Code/ Mentimeter	NC – Vorbereitung und Durchführung GL5 & NC – Moderation / Ergänzungen GL 6
11:40 – 11:50	(Beratungs-)Angebote MIL (Abt. 2) / GL	PPT (3 Folien)	GL5 & NC – Moderation, Fachlicher Input: Moderator zum Thema Städtebauförderung, Frau Gosemann (Ref. Städtebaurecht) & Frau Zischow (GL5)
11:50 – 12:00	Ausblick „MORO wie geht es weiter?“ Dank & Verabschiedung		GL – RL GL 5 (Frau Schütz)

Tabelle 3: Teilnehmende

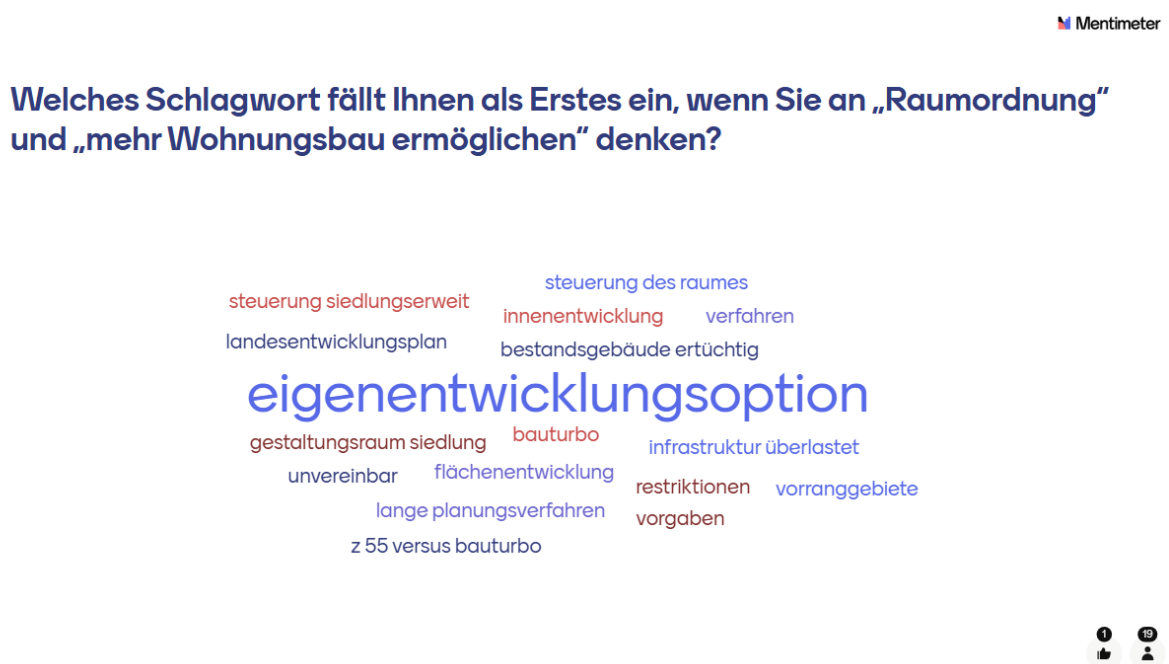
Referenten	Frau Schütz	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Referat GL5		
	Frau Dr. Zischow	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Referat GL5		
	Frau Angerer	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Referat GL5		
	Frau Gosemann	MIL Referat Städtebaurecht		
	Frau Rießelmann	SenStadt, Abt. 1A – Stadtentwicklungsplanung		
	Herr Heiduk	SenStadt, Abt. Flächennutzungsplan		
	Herr Eisele	Neitzel Consultants GmbH		
Moderation	Herr Wienen	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Referat GL5		
	Frau Trunec	Neitzel Consultants GmbH		
Technik	Herr Hewig	Neitzel Consultants GmbH		
Teilnehmende Kommunen	Amt Beetzsee Amt Burg (Spreewald)	Gemeinde Großbeeren Gemeinde Kloster Lehnin Gemeinde Kolkwitz Gemeinde Nordwestuckermark Gemeinde Oberkrämer Gemeinde Panketal Gemeinde Schenkendöbern	Stadt Beeskow Stadt Cottbus Stadt Forst (Lausitz) Stadt Jüterbog Stadt Kremmen Stadt Ludwigsfelde Stadt Oranienburg Stadt Perleberg Stadt Pritzwalk Stadt Rathenow Stadt Trebbin	Landkreis Oder-Spree Landkreis Spree-Neiße RPG Havelland-Fläming RPG Oderland-Spree RPG Uckermark-Barnim
Teilnehmende Institutionen	Deutsches Institut für Urbanistik BTU Cottbus-Senftenberg BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Deutscher Städte- und Gemeindetag		Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Referat 22 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Referat 26 Landesamt für Bauen und Verkehr	

3. Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Online-Befragung und des Online-Workshops in Bezug auf Wohnsiedlungsflächenentwicklung und Raumordnung für das Land Brandenburg und Berlin zusammengefasst.

Zum Start des Workshops hatten die Teilnehmenden zunächst die Gelegenheit Ihre Assoziation im Rahmen einer Mentimeter-Umfrage mitzuteilen. Insgesamt beteiligten sich 19 Personen an der Abstimmung. Dabei wurden die einzelnen Begriffe je einmal, „Eigenentwicklungsoption“ zweimal benannt.

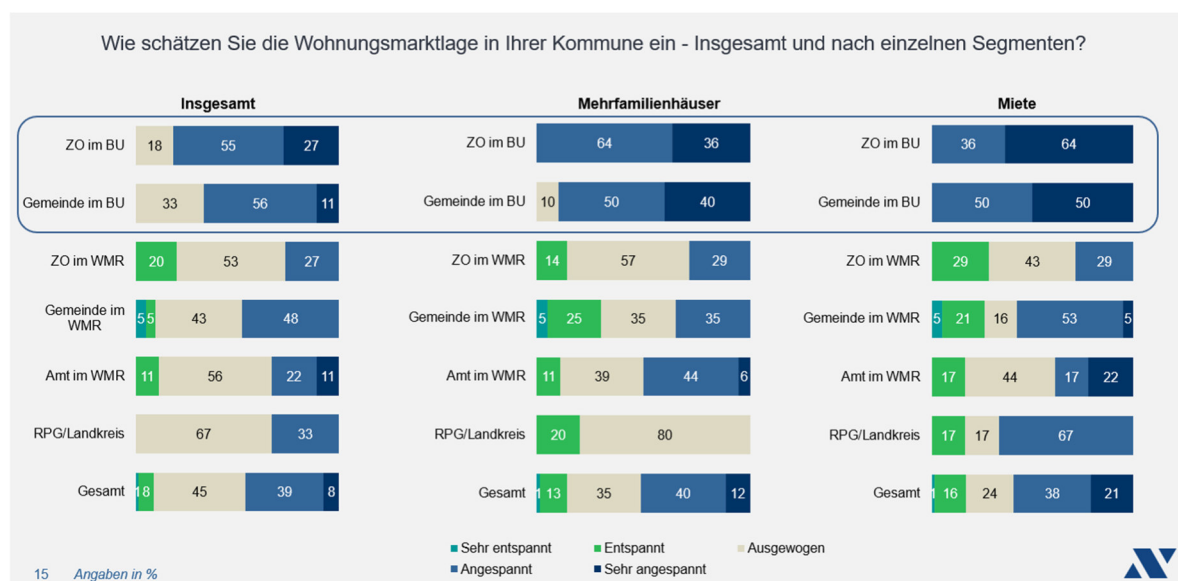
Abbildung 3: Ergebnisse der Mentimeter-Umfrage 1



3.1 Einschätzung zur Situation im Land Brandenburg – Ergebnisse der Online-Befragung

Die Analyse der Wohnungsmarktsituation in Brandenburg zeigt ein deutlich heterogenes Bild, das stark von der Lage im Berliner Umland geprägt ist. Besonders dort bewerten die Kommunen den Wohnungsmarkt als ausgesprochen angespannt (im Berliner Umland 82% der Zentralen Orte und 67% der weiteren Gemeinden). Im Segment der Mehrfamilienhäuser sprechen sämtliche Zentralen Orte von einer angespannten Marktsituation, bei den Gemeinden im Berliner Umland trifft dies auf 90 % zu. Selbst im Weiteren Metropolenraum stuft rund die Hälfte der Ämter diesen Teilmarkt als (sehr) angespannt ein. Insgesamt zeigt sich, dass der Mietwohnungsmarkt mit einem Anteil von 59 % (sehr) angespannter Bewertungen deutlich stärker unter Druck steht als der Markt für Eigentumswohnungen. Besonders kritisch ist die Entwicklung im Berliner Umland, wo sämtliche Kommunen von einer angespannten Lage auf dem Mietwohnungsmarkt berichten.

Abbildung 4: Einschätzung der Wohnungsmarktlage



Der Großteil der Kommunen im Berliner Umland sowie der Landkreise und Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG) beobachten zudem eine zunehmende Anspannung der Märkte in den letzten fünf Jahren. In den Zentralen Orten des Weiteren Metropolitanraums fällt die Entwicklung dagegen differenzierter aus: Hier berichten rund 40 Prozent der Kommunen von einer spürbaren Entspannung. Damit zeigt sich eine klare räumliche Polarisierung. Entsprechend hoch wird der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum eingeschätzt – 90 Prozent der Kommunen im Berliner Umland stufen ihn als eher bzw. sehr hoch ein. In den Ämtern des Weiteren Metropolitanraums zeigt sich dagegen ein stark differenziertes Bild: Während die Hälfte eine hohe Dringlichkeit sieht, beurteilt etwa ein Drittel den Bedarf als gering.

Vor diesem Hintergrund wurde offen abgefragt, welche Maßnahmen sich die Kommunen als besonders geeignet vorstellen, um kurzfristig bzw. mittelfristig und kostensparend neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder vorhandene Bausubstanz zu aktivieren. In den Vordergrund rücken vor allem Förderung, Bürokratieabbau und Nachverdichtung. Insbesondere die Ämter im Weiteren Metropolitanraum wünschen sich mehr planerische Flexibilität. Die Regionalen Planungsgemeinschaften und Landkreise betonen die Notwendigkeit einer stärkeren Modernisierungsförderung sowie einer Absenkung von Normen und Standards. Zentrale Orte im Berliner Umland wiederum plädieren besonders für einen Abbau bürokratischer Hemmnisse und für ein gestärktes kommunales Vorkaufsrecht.

Abbildung 5: Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum



Zwei Drittel der befragten Akteure haben darüber hinaus Maßnahmen genannt, mit denen Landes- oder Regionalplanung die Kommunen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen unterstützen könnten. Knapp die Hälfte davon versprechen sich Impulse über die Ausweitung von Eigenentwicklungspotenzialen – vor allem jene Gemeinden, die selbst unter die entsprechenden rechtlichen Regelungen fallen. Insgesamt ein Drittel der Nennungen bezieht sich auf eine Beschleunigung der Planung (Bürokratieabbau etc.) und knapp ein Viertel betrifft Fördermaßnahmen.

In den Rückmeldungen der Onlinebefragung zeigt sich zugleich ein klares Muster bei den hemmenden Faktoren der Flächenentwicklung. So werden finanzielle Rahmenbedingungen und Planungshemmnisse als die größten Einflussfaktoren auf die Flächenentwicklung benannt. Fehlende finanzielle Mittel, hohe Baukosten und Energiepreise sowie planungs- und baurechtliche Anforderungen zählen zu den zentralen Hemmnissen. Hinzu kommen bei Zentralen Orten im Berliner Umland die hohen Bodenpreise. Widerstände in der Bevölkerung, fehlende Nachfrage oder politische Konflikte spielen dagegen nur eine untergeordnete Rolle.

Mehr als die Hälfte der Kommunen – insbesondere im Berliner Umland – prüft regelmäßig Innenentwicklungspotenziale, bevor neue Bauflächen ausgewiesen werden. In weiteren 41 Prozent erfolgt dies abhängig vom Einzelfall. Besonders häufig (66 %) werden Baulücken geschlossen und Nachverdichtungen (49 %) umgesetzt. Die Umnutzung bestehender Gebäude spielt in etwa jeder dritten Kommune eine Rolle. Es folgen Eigentümeransprachen und Baulanddialoge, welche vor allem von Ämtern im Weiteren Metropolenraum sowie den Zentralen Orten im Berliner Umland eingesetzt werden.

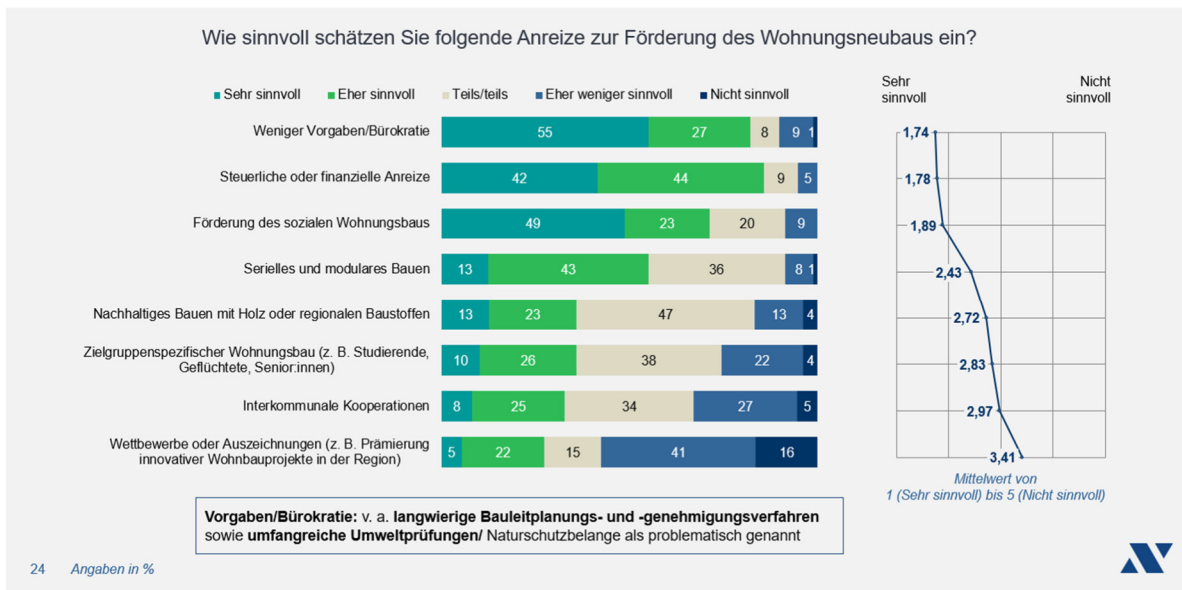
Bezüglich der Unterstützung durch Land und Region wünschen sich rund 70 Prozent der Kommunen eine bessere Koordination von Förderprogrammen und Fördermitteln. Fast die Hälfte erhofft sich praxisorientierte Leitfäden zur planungsrechtlichen Umsetzung, während 35 Prozent mehr Anreize zur Nutzung von Leerständen fordern. Regionale Planungsstrategien spielen insbesondere im Berliner Umland eine zentrale Rolle, während die Kommunen im Weiteren Metropolenraum stärker auf Handreichungen und planerische Unterstützung setzen.

Abbildung 6: Gewünschte informelle Instrumente zur Aktivierung der Wohnraumentwicklung



Als besonders wirksame Anreize gelten neben weniger Bürokratie finanzielle und steuerliche Förderinstrumente sowie eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus. Serielles und modulares Bauen wird von 56 Prozent der Kommunen ebenfalls als sinnvoller Ansatz gesehen.

Abbildung 9: Anreize zur Förderung des Wohnungsneubaus



Ein Teilnehmer des Workshops ergänzt: In Bezug auf die Vorranggebiete wäre es interessant, zu prüfen, inwieweit diese geeignet sein können, den größten Hemmnissen zu begegnen (Bürokratie/Planungserleichterung und Finanzierung/Förderung), also mögliche Verknüpfungen mit Förderinstrumenten zu erörtern und zu prüfen, inwieweit sie die Planungsschritte danach erleichtern (evtl. braucht es hier auch noch Dialog mit dem Bundesgesetzgeber), damit dadurch wirklich Wohnungsbau gefördert werden kann.

Beim Thema Nachhaltigkeit und Innenentwicklung sprechen sich 87 Prozent der Kommunen für eine stärkere Förderung nachhaltigen Bauens und der Innenentwicklung aus. Mehr als die Hälfte hält zusätzliche Unterstützung zur Aktivierung lokaler Potenziale oder alternativer Ansätze für notwendig – dies besonders in Zentralen Orten des Berliner Umlandes.

Leerstände betreffen vor allem den Weiteren Metropolraum Raum: Ein Drittel der dortigen Zentralen Orte meldet Leerstand in größerem Umfang. Fast die Hälfte aller Kommunen arbeitet aktiv an dessen Abbau. Die Maßnahmen reichen von Nutzungs- und Umbaukonzepten über die Ansprache von Eigentümern bis hin zu Modernisierungen. Als zentrale Hemmnisse gelten insbesondere schlechte Gebäudesubstanz, hohe Sanierungskosten, fehlende Fördermöglichkeiten und komplizierte Eigentumsverhältnisse.

Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse, dass eine stärkere Beschleunigung der Planungsprozesse, eine verbesserte fachliche Unterstützung sowie eine konsequente Nutzung der Innenentwicklungspotenziale entscheidend sind, um die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen voranzubringen. Während das Berliner Umland mit besonders angespannten Miet- und Mehrfamilienhausmärkten zu kämpfen hat, zeigt der Weitere Metropolenraum ein deutlich heterogeneres Bild und regional differenzierteres Bild.

Zusammenfassend lassen sich vier zentrale Handlungsfelder ableiten:

Verbesserte und unbürokratische Förderung

Bezahlbarer Wohnraum wird aus Sicht der Befragten vor allem durch finanzielle Anreize geschaffen. Die Kommunen wünschen sich stärkere, gebündelte und unbürokratischere Förderung. Ziel sollte es sein, Förderprogramme nicht nur für städtische Strukturen, sondern auch ländliche Kommunen zu konzipieren (z. B. Förderung zur Stabilisierung der Daseinsvorsorge), die möglichst unbürokratisch in Anspruch genommen werden können. Eine gute Koordination der Förderprogramme erhöht zudem deren Wirksamkeit.

Beschleunigung von Planverfahren

Kompliziertes Baurecht, Baunormen und Fachkräftemangel wirken der notwendigen Beschleunigung im Plan- und Genehmigungsverfahren häufig entgegen. Hinzu kommt das Austarieren unterschiedlicher Belange u. a. vonseiten des Umwelt- und Naturschutzes oder Denkmalschutz. Bürokratieabbau kann hier einen entscheidenden Beitrag leisten.

Innenentwicklung und nachhaltiges Bauen

Zur Aktivierung von Wohnsiedlungsflächen sehen die Kommunen insbesondere Innenentwicklungspotenziale, die stärker ausgeschöpft werden sollen. Hierzu erwarten sie eine stärkere Flexibilisierung und mehr Planungsspielräume, um auf die individuelle Marktsituation zu reagieren. Darüber hinaus wünscht sich ein Großteil der Kommunen gezielte Unterstützung.

Fachliche Unterstützungsangebote

Die Arbeit in den Planungsämtern von Kommunen im weiteren Metropolenraum kann insbesondere in Form von praxisnahen Leitfäden und Handreichungen unterstützt werden, da aufgrund von Fachkräftemangel auch häufig erfahrenes Personal fehlt. Den Kommunen im Berliner Umland helfen vor allem regionale Planungsstrategien zur besseren Abstimmung.

3.2 Gespräch zur Situation im Land Berlin – Online-Workshop

(Interview mit Frau Rießelmann (SenStadt, Abt. 1A – Stadtentwicklungsplanung))

Der Berliner Wohnungsmarkt ist seit Jahren stark angespannt. Um dieser Situation zu begegnen, verfolgt das Land Berlin ambitionierte wohnungspolitische Ziele. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen sieht bis 2040 rund 270.000 zusätzliche Wohnungen vor. Für mehr als 240.000 dieser Wohnungen sind bereits planungsrelevante Potenzialflächen identifiziert, sodass die Zielerreichung aus heutiger Sicht grundsätzlich realistisch erscheint. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf preisgedämpftem und gefördertem Wohnungsbau, der angesichts der angespannten Lage als zentrale Stellschraube gilt. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen bündelt die verfügbaren Potenziale, definiert räumliche Prioritäten und schafft den strategischen Rahmen für eine abgestimmte Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele.

Auch bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen verfolgt Berlin einen systematischen und kooperativen Ansatz. Innenentwicklung besitzt sowohl auf Landes- als auch auf Bezirksebene eine hohe Priorität. Grundlage hierfür ist das Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS), das relevante Flächen, Potenziale und Entwicklungsstände detailliert abbildet. Seit 2022 findet ein intensiver fachlicher Austausch zwischen Senatsverwaltung und Bezirken statt, um die Innenentwicklung systematisch zu erfassen und zu priorisieren. Ab 2023 entstanden bezirksscharfe Konzepte, die konkrete Räume und Flächen gezielt aktivieren. In rund 20 Fokusräumen wurden Innenentwicklungspotenziale vertieft untersucht. Der hierbei etablierte kooperative Prozess, bei dem die Senatsverwaltung organisatorische, fachliche und finanzielle Unterstützung leistet, während die Bezirke die Umsetzung vor Ort verantworten, wird von allen Beteiligten als sehr erfolgreich eingeschätzt.

Eine besondere Rolle spielt die Wohnungsbauleitstelle (WBL), die als zentrale Koordinierungsstelle des Landes alle relevanten Wohnungsbauvorhaben begleitet. Sie moderiert zwischen Senatsverwaltungen, Bezirken und Vorhabenträgern, bündelt Verfahren und sorgt für verlässliche, beschleunigte Abläufe. Ein wichtiges Instrument ist dabei das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das insbesondere den Bau geförderter Wohnungen – in größeren Entwicklungsgebieten mindestens 30 Prozent – sicherstellt. Die WBL ist eng mit dem Bündnis für Wohnungsbau verzahnt, das verbindliche Zielvereinbarungen mit den Bezirken beinhaltet. Nach Einschätzung des Senats hat sich die Leitstelle klar bewährt, da sie Abstimmungsprozesse verbessert, Planungs- und Investitionssicherheit erhöht und eine konsequente Umsetzung wohnungspolitischer Ziele ermöglicht.

Wesentlich für die strategische Flächenentwicklung sind zudem die sieben landeseigenen Wohnungsunternehmen, die einen bedeutenden Teil des Mietwohnungsbestands in Berlin halten und über zahlreiche eigene Grundstücke und Wohnbauflächen verfügen. Durch ihre landesnahe Ausrichtung und die enge Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung leisten sie insbesondere im geförderten Wohnungsbau und in quartiersbezogenen Entwicklungsansätzen einen zentralen Beitrag zur Wohnbauflächenentwicklung. Damit sind sie ein tragender Bestandteil der Berliner Wohnungsbau- und Flächenstrategie.

Weitere Potenziale ergeben sich durch Umnutzung und Verdichtung im Bestand – etwa bei Büroflächen oder Einzelhandelsimmobilien. Zwar spielen diese Ansätze grundsätzlich eine Rolle, doch bestehen deutliche praktische Hürden. Viele potenzielle Gebäude befinden sich nicht in Landeshand, sodass Entwicklungen von privaten Eigentümerentscheidungen abhängen. Zudem sind bauliche Anpassungen, beispielsweise an Verbrauchermärkten, funktional anspruchsvoll und mit temporären Schließungen verbunden. Entsprechend bleiben die tatsächlich realisierbaren Beiträge zur Wohnraumschaffung begrenzt.

Als größtes Hemmnis für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen hat sich inzwischen jedoch der Mangel an geeigneten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen herauskristallisiert. Besonders kritisch sind Waldersatzaufforstungen und artenschutzrechtliche Anforderungen, die in Berlin kaum noch darstellbar sind.

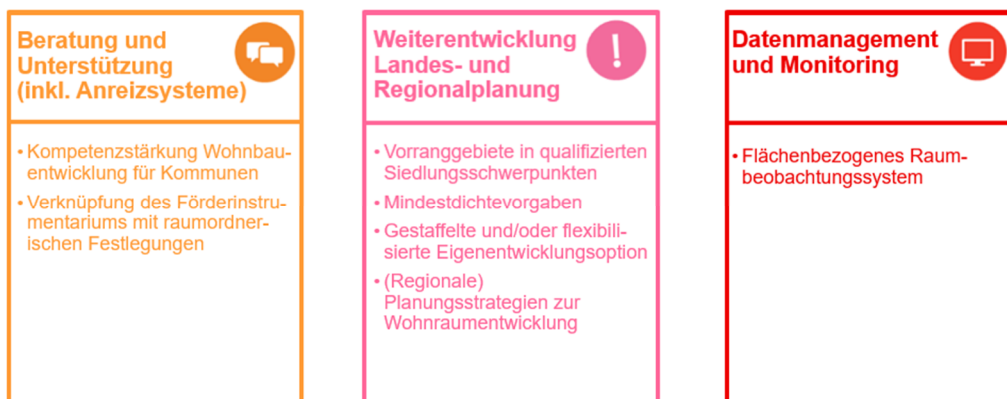
Dies wurde im Rahmen des Workshops von Teilnehmerseite auch für das Land Brandenburg bestätigt. Auch dort haben Kommunen erhebliche Probleme Flächen für Kompensation und Artenschutz zu finden.

Planungen geraten dadurch zunehmend ins Stocken. Ein möglicher Lösungsansatz besteht in interkommunalen Kooperationen mit dem Land Brandenburg, etwa durch gemeinsame Landschafts- oder Ausgleichsräume. Dabei geht es explizit nicht um eine Verlagerung der Probleme, sondern um kooperative, rechtssichere und für beide Seiten vorteilhafte Lösungen. Solche Modelle erfordern jedoch politische Verständigung und klare rechtliche Rahmenbedingungen.

3.3 Vorstellung erster Handlungsansätze zu künftigen Instrumenten

Im Rahmen der Maßnahme 3 „Optimierung des Instrumentariums“ wurden mögliche formelle und informelle Instrumente zur Aktivierung der Wohnsiedlungsflächenentwicklung identifiziert. Diese wurden im Rahmen eines Planspiels am 16. und 17. September 2025 unter aktiver Einbeziehung der Netzwerkpartner überprüft, konkretisiert und erprobt. Der Entwurf des Handlungskonzepts wurde im Rahmen des Workshops vorgestellt:

Abbildung 7: Handlungskonzept – Auswahl Handlungsfelder und Instrumentenschwerpunkte (Entwurf)



Die Teilnehmenden hatten innerhalb des Workshops die Möglichkeit, eine erste Einschätzung der Instrumentenschwerpunkte bzw. Maßnahmen zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung aus ihrer Perspektive im Rahmen einer weiteren Mentimeter-Umfrage zu geben. Insgesamt nahmen 27 Personen an dieser Bewertung teil.

Auf Basis der kumulierten Nennungen in den Kategorien 4 (sinnvoll) und 5 (sehr sinnvoll) werden die Kompetenzstärkung der Kommunen im Bereich der Wohnbauentwicklung sowie das flächenbezogene Raumbeobachtungssystem als am sinnvollsten bewertet (jeweils 17 von 27 Nennungen). Am wenigsten sinnvoll wird der Vorschlag von (regionalen) Planungsstrategien zur Wohnraumentwicklung angesehen (10 von 27 Nennungen). Die meisten sehr hohen Zustimmungen (sehr sinnvoll) erhielten die Instrumentenschwerpunkte Mindestdichtevorgaben (12 von 27 Nennungen) und Verknüpfung Förderinstrumente mit raumordnerischen Festlegungen (10 von 27 Nennungen).

Abbildung 8: Ergebnisse der Mentimeter-Umfrage 2 (Durchschnittswert)

Wie sinnvoll wären Ihrer Einschätzung nach folgende Instrumentenschwerpunkte bzw. Maßnahmen der Raumordnung zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung?

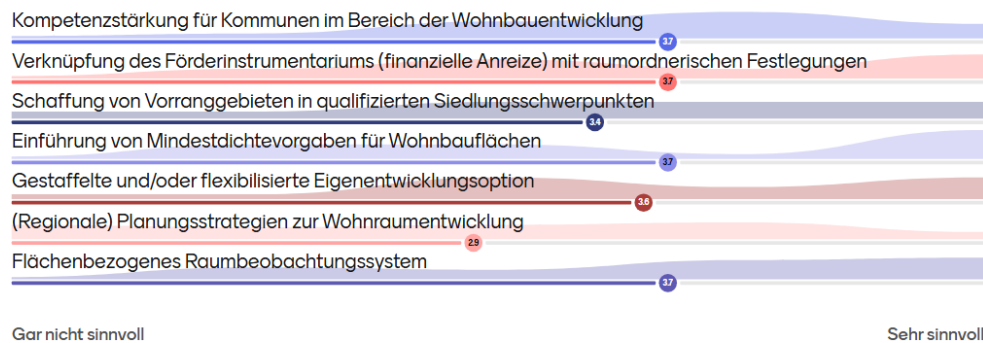


Tabelle 4: Ergebnisse der Mentimeter-Umfrage 2 (Anzahl der Nennungen)

	1 = Gar nicht sinnvoll	2	3	4	5 = Sehr sinnvoll
Kompetenzstärkung für Kommunen im Bereich der Wohnbauentwicklung	1	2	7	11	6
Verknüpfung des Förderinstrumentariums (finanzielle Anreize) mit raumordnerischen Festlegungen	1	4	8	4	10
Schaffung von Vorranggebieten in qualifizierten Siedlungsschwerpunkten	3	3	7	7	7
Einführung von Mindestdichtevorgaben für Wohnbauflächen	1	6	6	2	12
Gestaffelte und/oder flexibilisierte Eigenentwicklungsoption	2	2	9	5	9
(Regionale) Planungsstrategien zur Wohnraumentwicklung	6	5	6	7	3
Flächenbezogenes Raubeobachtungssystem	1	5	4	8	9

3.4 Angebot - Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Seitens GL5 ist es vorgesehen, aus den Ergebnissen, die über die Online-Befragung der Brandenburger Kommunen und dem anschließenden Workshop, inklusive des Interviews mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklungsplanung Berlin, ermittelt worden sind, den Kommunen Leitfäden zur fachlichen Unterstützung an die Hand zu geben.

Diese bereits in der Entwicklung befindlichen Leitfäden sollen im 1. Halbjahr 2026 auf der Website der GL als Orientierungshilfe für Kommunen und deren beauftragte Planungsbüros veröffentlicht werden. Damit sollen Kommunen und Planungsbüros frühzeitig vor der formellen Trägerbeteiligung nach BauGB §4 in die Lage versetzt werden, eine schnelle Prüfung der Beachtenspflichtigen Ziele des LEP HR für ihre Planungen vorzunehmen, insbesondere für:

- Wohnsiedlungsflächen
- Gewerbeflächen
- Großflächigen Einzelhandel
- Freizeitvorhaben.

Ziel ist die Beschleunigung von Planungen, Vermeidung von Doppelprüfungen, die Einsparung von Ressourcen und die Vermeidung von Planungsrisiken

