



# **Regional- entwicklungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung des Wohnungsmarktes**

**Beschluss der CDU-Fraktion Berlin  
24. November 2023**

# **Regionalentwicklungsplanung**

## **unter besonderer Berücksichtigung der**

### **Entwicklung des Wohnungsmarktes**

Nach der Wiedervereinigung blicken Berlin und Brandenburg auf eine erfolgreiche Partnerschaft zurück. Beide Länder sind nicht nur durch ihre Nachbarschaft und ihre gemeinsame Geschichte miteinander verbunden, sondern profitieren auch gleichermaßen von ihrer regionalen Nähe zueinander. Aufgrund einer Vielzahl von räumlichen, infrastrukturellen, landschaftlichen und wirtschaftlichen Verflechtungen bilden beide Länder zusammen die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Mit ihren gut 6,2 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern auf mehr als 30 000 Quadratkilometern Fläche verbindet sie die Merkmale der Metropole Berlin mit denen des Flächenlandes Brandenburg.

Die Hauptstadtregion ist also kein homogener Raum, sondern raum- und siedlungsstrukturell durch drei unterschiedliche Strukturräume geprägt: Berlin, das Berliner Umland und der Weitere Metropolenraum. Berlin liegt in der Mitte der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, umfasst 891 km<sup>2</sup> und zählte gemäß der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung im Jahr 2021 rund 3,68 Millionen Einwohner. Das „Berliner Umland“ ist ein eng mit Berlin verflochtener Strukturraum, der in seiner gemeinscharfen Abgrenzung 2 888 km<sup>2</sup> und etwa 1,02 Millionen Einwohner umfasst. Der „Weitere Metropolenraum“ schließt an das Berliner Umland an und umfasst 26 766 km<sup>2</sup> mit etwa 1,52 Millionen Einwohnern. Er weist, ausgehend von den drei Oberzentren Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder), Verdichtungsansätze auf, ist aber in weiten Teilen ländlich geprägt. Während Berlin mit mehr als 4 100 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Quadratkilometer, die nach München am dichtesten besiedelte deutsche Großstadt ist, hat Brandenburg die nach Mecklenburg-Vorpommern zweitniedrigste Bevölkerungsdichte. In der Hauptstadtregion besteht somit ein deutliches Zentrum-Peripherie-Gefälle, das auch dadurch zum Ausdruck kommt, dass das Berliner Umland sechsfach dichter besiedelt ist als der „Weitere Metropolenraum“. Diese strukturellen Unterschiede sind bei der Entwicklung gemeinsamer Planungen zu berücksichtigen.

## Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Hauptstadtregion

Die Bevölkerungszahl Berlins wuchs in den vergangenen Jahren stark an. Allein seit 2011 stieg sie um rund 350.000 Personen. Damit verbunden hat die Wohnungsnachfrage stark zugenommen, was wiederum zur Anspannung des Wohnungsmarktes führt. Der anhaltend positive Bevölkerungstrend wird sich der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2040 zufolge vor allem durch Zuwanderung und hohe Migrationsströme weiter fortsetzen. Das dynamische Bevölkerungswachstum in der Stadt wirkt sich ebenso auf das „Berliner Umland“ aus. In den vergangenen Jahren lassen sich vermehrt Ausweichbewegungen nach an Berlin angrenzende Gemeinden beobachten. Das „Berliner Umland“ umfasst mittlerweile eine Bevölkerungszahl von mehr einer Million Menschen, was zu einer deutlich verstärkten Nachfrage nach Wohnraum führt. Eine dynamische Entwicklung ist auch im Umfeld großer Infrastrukturvorhaben wie dem 2020 eröffneten Flughafen Berlin Brandenburg (BER) oder bedeutender gewerblicher Ansiedlungen wie der Tesla-Gigafactory zu verzeichnen. Auch dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem Bedarf an sozialer und technischer Infrastruktur. Um den Mietwohnungsmarkt in der Hauptstadtregion insgesamt zu entspannen, bedarf es etwa 200.000 neuer Wohnungen. Darum setzen sich die Bundesländer Berlin und Brandenburg gemeinsam das Ziel, mehr und schneller zu bauen. Ein Richtwert von ca. 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr wird angestrebt. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungswachstums und dem geplanten Neubau, muss auch die verkehrliche Entwicklung im engeren Verflechtungsraum der Metropolregion mitgedacht werden.

Während das Berliner Umland seit vielen Jahren wächst, sind viele Gemeinden des „Weiteren Metropolenraums“ durch Schrumpfungsprozesse geprägt. Laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung werden sich auch zukünftig die Einwohnerzahlen zwischen Berliner Umland und Weiterem Metropolenraum sehr unterschiedlich entwickeln. Bis 2030 soll die Bevölkerung in den berlinnahen Gemeinden um mehr als 84.000 Personen anwachsen, wohingegen für die berlinfernen Gemeinden Verluste von knapp 67.000 Personen prognostiziert sind. Die Sicherung der Daseinsvorsorge sowie die Stärkung der Innenstädte und Dorfkerne bleibt in diesem Zusammenhang ein zentrales Thema.

Um den geschilderten Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen und die Potentiale des wachsenden Metropolraums Berlin-Brandenburg mit seinen vielfältigen Verflechtungen und gegenseitigen Abhängigkeiten noch besser als bisher zu nutzen und gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche gemeinsame Zukunft beider Länder zu schaffen, sollen folgende Maßnahmen ergriffen bzw. fortgeführt werden:

### **1. Die Hauptstadtregion gemeinsam gestalten**

Nur wenn Berlin und Brandenburg die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt als eine gemeinsame Aufgabe begreifen, kann der Grundstein für eine erfolgreiche Zukunft beider Länder gelegt werden. Hierzu soll die Zusammenarbeit bei Wohnbaulandentwicklung, Raumordnung und Regionalplanung weiter ausgebaut und verstetigt werden. In Brandenburg liegende stadtnahe Flächen des Landes Berlin sollen auf ihre Eignung zur Bebauung geprüft werden. Auch eine verstärkte Zusammenarbeit im nationalen und europäischen Kontext sowie langfristig abgestimmte übergeordnete Planungen sind unabdingbar, um die Hauptstadtregion auch künftig im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu gestalten. Beide Länder steuern eine weitere, planmäßige Verflechtung der Stadt mit ihrem Umland entlang der Schienenverbindungen (Siedlungsstern) an, um die sich daraus ergebenden Chancen gemeinsam zu nutzen.

### **2. Harmonisierung der Landesbauordnungen von Berlin und Brandenburg**

Brandenburg hat 2020 die Vereinfachung seiner Landesbauordnung beschlossen. Angesichts der oftmals die Landesgrenzen überschreitenden Aktivitäten ist diese Vereinfachung in Brandenburg jedoch nur die eine Seite der Medaille. Um einen wirklichen Schritt in Richtung Entbürokratisierung zu gehen, ist eine Angleichung der Berliner Bauordnung an die Brandenburgische Norm notwendig. Hierfür sollen zeitnah die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

### **3. IBA 2030 – Eine Bauausstellung für Berlin und Brandenburg**

In Kooperation mit dem Land Brandenburg soll eine Internationale Bauausstellung im Jahr 2030 (IBA 2030) in Berlin und Brandenburg vorbereitet und ausgerichtet werden.

Die IBA 2030 soll vor allem gemeinsame Entwicklungsvorhaben und Innovationsachsen beider Bundesländer thematisieren. Ein weiterer Schwerpunkt der IBA 2030 sollen vernachlässigte Verdichtungspotentiale innerhalb Berlins sein. In einem ersten Schritt sind im Rahmen thematischer Untersuchungen geeignete IBA-Projekte zu identifizieren und eine gemeinsame IBA-Gesellschaft von Berlin und Brandenburg zu gründen, die mit der Vorbereitung und Ausrichtung der IBA 2030 beauftragt wird.

#### **4. Metropolraumkonferenz**

Gemeinsam mit dem Land Brandenburg und den Umlandgemeinden wird eine jährlich stattfindende Metropolraumkonferenz ins Leben gerufen. Die Metropolraumkonferenz soll sich zusammensetzen aus den Mitgliedern des Senats von Berlin, der Landesregierung von Brandenburg, den Berliner Bezirksbürgermeister/-innen sowie den Bürgermeister/-innen und Oberbürgermeister/-innen der Umlandgemeinden. Gegenstand der Metropolraumkonferenz ist die Erörterung gemeinsamer Entwicklungsziele, die Festlegung verbindlicher Leitlinien für die Gemeinsame Landesplanung sowie die Verabredung gemeinsamer Projekte. Ergebnisse und Beschlüsse der Metropolraumkonferenz sind den Landesparlamenten von Berlin und Brandenburg vorzulegen.

## **CDU-Fraktion Berlin**

Preußischer Landtag | 10111 Berlin

 Telefon: (030) 23 25 21 15

 Telefax: (030) 23 25 27 65

 [mail@cdu-fraktion.berlin.de](mailto:mail@cdu-fraktion.berlin.de)

 [www.cdu-fraktion.berlin.de](http://www.cdu-fraktion.berlin.de)