

# Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie für die Stadt Königs Wusterhausen



Bericht

Stand | 27. Oktober 2017

## Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) für die Stadt Königs Wusterhausen

Auftraggeber: Stadt Königs Wusterhausen  
Schlossstraße 3  
15711 Königs Wusterhausen

Ansprechpartner: Kerstin Koffke, SGL Stadtentwicklung und Planung  
Tel. 03375 273 304  
kerstin.koffke@stadt-kw.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam  
Tel. 0331 201510  
Fax 03312015111  
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Ina Zerche  
ina.zerche@complangmbh.de

Gregor Borg  
gregor.borg@complangmbh.de

Stand: 27. Oktober 2017

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	5
2	Allgemeine Rahmenbedingungen	6
2.1	Einordnung in den regionalen Kontext	6
2.2	Infrastrukturausstattung und Daseinsvorsorge	8
2.3	Demografische Entwicklung und Prognose	15
2.4	Wohnungsbestand und Baufertigstellungen	21
3	Stadtstruktur und Wohnen	24
3.1	Stadtstruktur und Ortsteile	24
3.2	Angebots- und Nachfragesituation	28
3.3	Künftige Wohnraumbedarfe	32
3.4	Bestehende Wohnbaupotenziale	34
3.5	Ableitung des wohnungspolitischen Handlungsbedarfs	37
4	Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen	39
4.1	Entwicklungsziele Wohnen	39
4.2	Räumliche Schwerpunktbereiche	42
4.3	Ableitung der Kulissen der Wohnraumförderung	45
4.4	Umsetzungsschritte und –instrumente	47

*Sofern nicht anders angegeben, ist der Urheber von im Bericht dargestellten Fotos, Plänen und Planwerken die complan Kommunalberatung GmbH.*

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.*

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Lage im Raum	6
Abb. 2: Beschäftigungszahlen von 2011 bis 2015	7
Abb. 3: Pendlerzahlen im Vergleich	7
Abb. 4: Übersicht Standorte Bildungs- und Sozialinfrastruktur	11
Abb. 5: Übersicht Versorgungsbereiche	14
Abb. 6: Einwohner nach Ortsteilen bis einschl. Juni 2017, Stand: 30.06.2017	15
Abb. 7: Entwicklung der Einwohnerzahlen von 2005 bis Juni 2017	15
Abb. 8: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Ortsteilen von 2010 bis Juni 2017	16
Abb. 9: Bevölkerungsprognosen im Vergleich	17
Tab. 1: Aktualisierte Bevölkerungsprognose bis 2040 nach Ortsteilen	18
Abb. 10: Altersstrukturprognose Gesamtstadt bis 2040	19
Abb. 11: Altersstrukturprognose OT Königs Wusterhausen (links) und OT Zeesen (rechts)	19
Abb. 12: Altersstrukturprognose OT Niederlehme (links) und OT Wernsdorf (rechts)	20
Abb. 13: Altersstrukturprognose OT Zernsdorf (links) und OT Senzig (rechts)	20
Abb. 14: Altersstrukturprognose OT Kablow (links) und OT Diepensee (rechts)	20
Abb. 15: Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Baualterklassen	21
Abb. 16: Wohngebäude und Wohneinheiten (nur Wohngebäude) nach Haustypen	21
Abb. 17: Verteilung der Wohneinheiten nach Anzahl der Räume zum 31.12.2015	22
Abb. 18: Übersicht Genehmigungs- und Fertigstellungsraten von 2005-2014	23
Abb. 19: Verteilung Haushaltsgrößen 2011	23
Abb. 20: Ortsteile und Siedlungsflächen (rot) im Stadtgebiet	24
Tab. 2: Bodenpreisentwicklung 2011 bis 2016, Datengrundlage: BORIS Land Brandenburg	31
Tab. 3: Entwicklung der Haushaltsgrößen und Wohnraumbedarfe bis 2040	33
Abb. 21: Entwicklung der Wohnraumbedarfe bis 2040	33
Tab. 4: Übersicht Wohnungsbaupotenziale (gerundet) in den Ortsteilen	34
Abb. 22: Übersicht Wohnbaupotenziale	36
Abb. 23: Räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte INSEK-Fortschreibung 2017	39
Tab. 5: Übersicht konkreter Einzelvorhaben innerhalb der Schwerpunktbereiche	43
Abb. 24: Wohnbauflächen im Schwerpunktbereich OT Königs Wusterhausen	44
Abb. 25: Kulissen der Wohnraumförderung	46

# 1 Anlass und Ziel

Die Stadt Königs Wusterhausen ist Mittelzentrum und mit rd. 36.300 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald. Königs Wusterhausen ist Bestandteil der südöstlichen Entwicklungsachse der Metropol- und Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Durch den stetigen Einwohnerzuwachs der vergangenen Jahre und der Position als wichtiger Wirtschaftsstandort, hat sich die strategische Bedeutung Königs Wusterhausens kontinuierlich erhöht. Die hervorragend ausgebaute verkehrliche Infrastruktur, die hohe naturräumliche Lagegunst sowie die Nähe zur Hauptstadt und zum künftigen Großflughafen BER schaffen auch künftig gute Wachstumsvoraussetzungen den Wohn- und Arbeitsstandort Königs Wusterhausen weiter zu stärken.

Vor dem Hintergrund des starken Bevölkerungswachstums vieler Städte und Gemeinden im Berliner Umland hat das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg, alle wachsenden Kommunen im Berliner Umland aufgefordert, eine kommunale wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) zu erarbeiten.

Im August 2016 veranlasste die Stadt Königs Wusterhausen neben der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) aus dem Jahr 2007 daher ebenfalls die Erarbeitung einer Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie. Das INSEK wurde am 9. Oktober 2017 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen beschlossen. Auf Grundlage des bereits beschlossenen INSEK wurden die wohnungspolitischen und Zielstellungen im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie konkretisiert. Gleichzeitig wurden im Erarbeitungsprozess die Analyseergebnisse der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie in die Bestandsanalyse des INSEK eingebettet.

Ziel der Stadt Königs Wusterhausen ist es, auf Grundlage der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie eine nachhaltige Wohnraumversorgung sicherzustellen und vor dem Hintergrund nachfragebedingter Mietpreisanstiege Vorschläge zu erarbeiten, in welchen Schwerpunkträumen bedarfs- und zielgruppengerechter Wohnraum gesichert und neu geschaffen werden soll.

Die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie bildet gleichzeitig die Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln nach der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR).

Der Bearbeitungsprozess der WUS erfolgte im engen Austausch mit der Öffentlichkeit, zentralen städtischen Akteuren und der Politik. Regelmäßige Lenkungs- und Abstimmungsrunden haben den Erarbeitungsprozess fachlich begleitet und unterstützt. In diesem Zusammenhang wurden durch die Stadt Interviews mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren durchgeführt sowie am 14. Dezember eine öffentliche Expertendiskussion zum Thema Wohnen organisiert. Diese hatte zum Ziel, wohnungspolitische Handlungsbedarfe und erste Vorschläge für Gebietskulissen der Wohnraumförderung zu diskutieren. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer öffentlichen Bürgerveranstaltung zum INSEK-Prozess am 02.03.2017 weitere wichtige Impulse für die inhaltliche Zielformulierung gesetzt.



## 2 Allgemeine Rahmenbedingungen

### 2.1 Einordnung in den regionalen Kontext

Die im Landkreis Dahme-Spreewald gelegene Stadt Königs Wusterhausen ist gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB, 2009) Mittelzentrum und mit aktuell rd. 36.300 Einwohnern zugleich die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald. Im aktuell im Verfahren befindlichen Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, Entwurf 2016) wird diese Ausweisung bestätigt.

Als Mittelzentrum übernimmt sie wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadt und die angrenzenden Kommunen innerhalb des Mittelbereiches.<sup>1</sup> Sie liegt im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin und grenzt direkt an die Hauptstadt (Bezirk Treptow-Köpenick), deren Stadtzentrum in rd. 34 km Entfernung liegt. Der künftige Großflughafen BER befindet sich rd. 15 Kilometer vom Stadtgebiet entfernt.

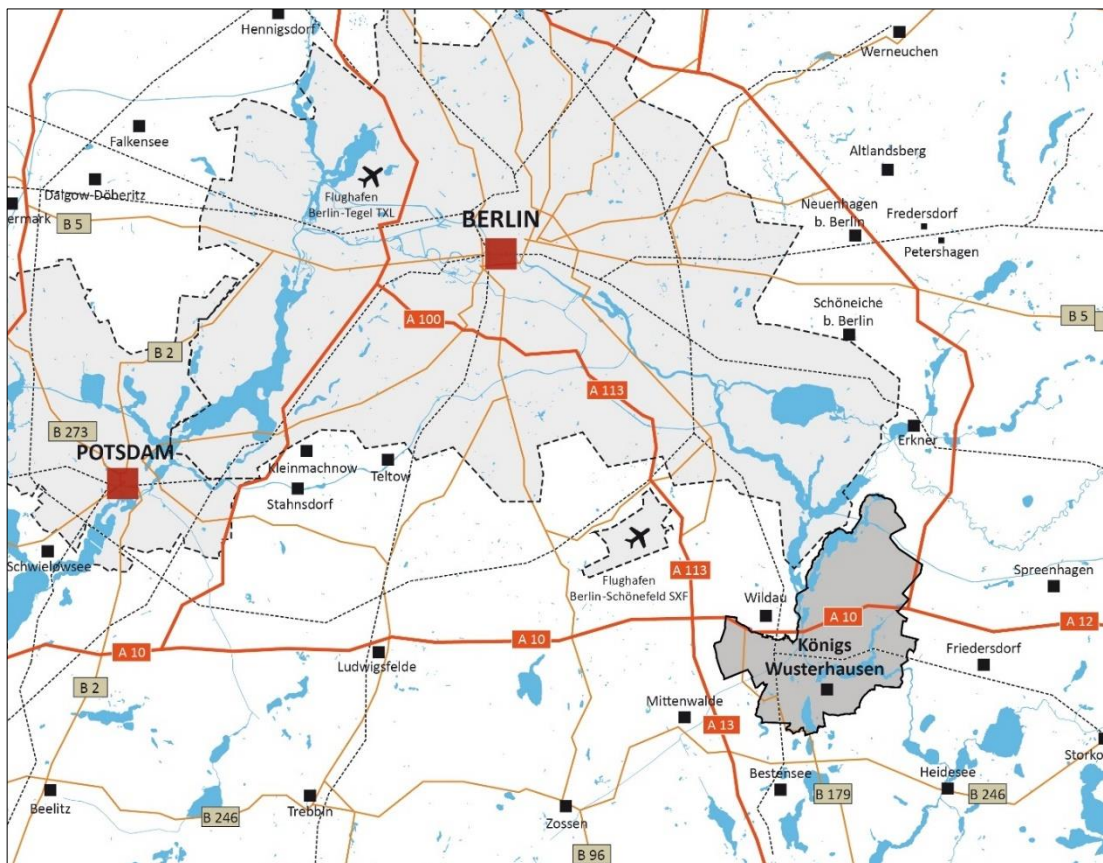


Abb. 1: Lage im Raum

Quelle: complan Kommunalberatung

<sup>1</sup> Der Mittelbereich Königs Wusterhausen umfasst die Kommunen Königs Wusterhausen, Bestensee, Heidensee, Mittenwalde und Schenkenländchen

Königs Wusterhausen umfasst den Ortsteil Königs Wusterhausen (im INSEK 2007 als Kernstadt benannt) sowie die 2003 eingemeindeten Ortsteile Diepensee, Kablow, Niederlehme, Senzig, Wernsdorf, Zeesen und Zernsdorf. Obgleich Königs Wusterhausen mit rd. 375 Einwohner/km<sup>2</sup> sehr dicht besiedelt ist, durchziehen zahlreiche Wald- und Seengebiete das Stadtgebiet, wie z.B. der Zeesener See, der Krüpelsee, der Krossinsee oder die Dahme.

Das stetige Bevölkerungswachstum der letzten Jahre – und insbesondere ein verstärkter Zuzug aus Berlin – haben dazu geführt, dass sich die Pendlerverflechtungen zwischen Königs Wusterhausen, den Nachbarkommunen und der Bundeshauptstadt zuletzt weiter verstärkt haben.

Die Stadt Königs Wusterhausen ist ein Wirtschaftsstandort mit mehr als 1.150 umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen (Unternehmen mit Lieferungen und Leistungen über 17.500 EUR).<sup>2</sup> Gleichzeitig konnte ein kontinuierlicher Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnet werden. Für das Jahr 2016 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 9.469 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort in Königs Wusterhausen, was einer Steigerung von 8,7 % gegenüber dem Vergleichsjahr 2011 (8.714 SvB) darstellt. Aufgrund des wanderungsinduzierten Bevölkerungsanstiegs ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Königs Wusterhausen im selben Zeitraum um 13,1 % auf 13.939 ebenfalls angestiegen.

Gleichzeitig stehen 6.500 Einpendlern insgesamt 11.000 Auspendler gegenüber. In der Summe weist Königs Wusterhausen somit ein negatives Pendlersaldo von rd. -4.500 Personen auf, wodurch wiederum die Bedeutung der Stadt als attraktiver Wohnstandort im Berliner Umland deutlich wird.

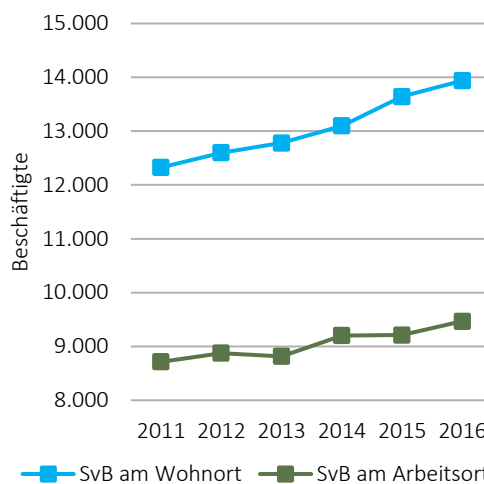


Abb. 2: Beschäftigungszahlen von 2011 bis 2015  
 Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2016

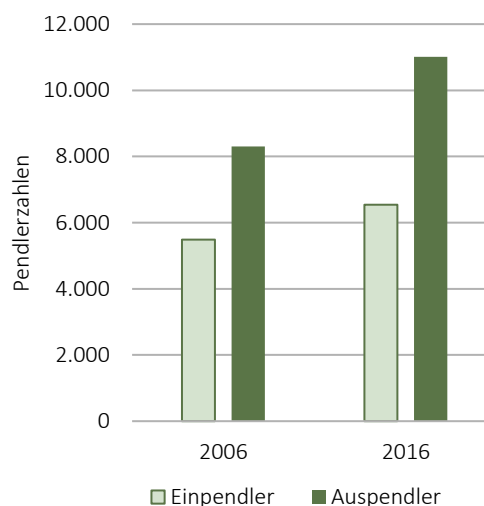


Abb. 3: Pendlerzahlen im Vergleich  
 Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2016

<sup>2</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.): Mittelbereichsprofil Königs Wusterhausen 2016, S.10, 2016.

Mit zwei Gymnasien, zwei Oberschulen und einer Gesamtschule verfügt Königs Wusterhausen über fünf weiterführende Schulen, welche auch von Schülern aus den umliegenden Kommunen genutzt werden. Als weitere überörtliche Bildungsangebote bestehen in Königs Wusterhausen eine Abteilung des Oberstufenzentrums Dahme-Spreewald, die Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte sowie die Verwaltungsfachhochschule für Finanzen des Landes Brandenburg. Als Mittelzentrum befinden sich in Königs Wusterhausen darüber hinaus das Amtsgericht Königs Wusterhausen, das Finanzamt, die Agentur für Arbeit, die Landesversicherungsanstalt, das Landratsamt (Außenstelle Königs Wusterhausen) sowie das Klinikum Dahme-Spreewald – Achenbach Krankenhaus.

Über die Funktion als Mittelzentrum hinaus besteht eine enge Zusammenarbeit mit den angrenzenden Kommunen Wildau und Schönefeld, die gemeinsam ein eigenes Mittelzentrum in Funktionsergänzung bilden. Im Regionalen Wachstumskern (RWK) Schönefelder Kreuz kooperieren diese Partnerkommunen bereits seit 2006 auf Basis einer Kooperationsvereinbarung mit dem Ziel, die Kompetenzen und Kapazitäten der Städte für die weitere Entwicklung eines der wirtschaftsstärksten Gebiete Brandenburgs zu bündeln. Der RWK Schönefelder Kreuz liegt hierbei bei der Arbeitsplatzdichte und dem Pendleraufkommen über dem Durchschnitt des Landes und aller anderen RWK. Das Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum hat sich in den letzten zehn Jahren zudem überdurchschnittlich stark entwickelt, auch im Vergleich mit allen Gemeinden des engeren Verflechtungsraums.

## 2.2 Infrastrukturausstattung und Daseinsvorsorge

### Bildung- und Betreuungsinfrastruktur

Als familien- und kinderfreundliche Stadt hat Königs Wusterhausen frühzeitig Maßnahmen zur Ausweitung der Kapazitäten in den Kitas getätigt. Insgesamt verfügt Königs Wusterhausen über 23 Kindertagesstätten bzw. Horteinrichtungen, die sowohl in kommunaler Trägerschaft stehen als auch durch freie Träger betrieben werden. Zusätzlich gibt es 15 Tagespflegestellen, die Kleinkinder zwischen 0-3 Jahren betreuen.

Die Stadt verfügte im Jahr 2015/16 über 626 Krippen- und 1.044 Kitaplätze, bei einem Bedarf von 603 Krippen- sowie 964 Kitaplätzen. Die Summe der Hortplätze für Kinder im Alter zwischen 6 und unter 10-Jahren belief sich auf insgesamt 975, bei einem Bedarf von insgesamt 929 Plätzen. Insgesamt betrug die Platzkapazität aller Einrichtungen zur Betreuung der Kinder bis 12 Jahren rd. 2.650 Plätze. Nach der im Jahr 2015/2016 erstellten Bevölkerungsprognose war der Gesamtbetreuungsbedarf dieser Altersgruppen gedeckt. Auf Grundlage der jüngsten Haushalts- und Bevölkerungszahlen ist jedoch abzulesen, dass die aktuellen Bedarfswerte über den derzeitigen Betreuungskapazitäten liegen.

Die aktuellen Platzkapazitäten für die Betreuung der Kinder bis 12 Jahre liegen derzeit bei 2.814 Plätzen zuzüglich 63 Betreuungsplätze bei Tagespflegepersonen (Stand 30.06.2017). Mit Stand vom 30.06.2017 liegen die Geburtenzahlen der Altersgruppen von 1 bis 12 Jahren bei insgesamt 3.995. Bei Berücksichtigung des Rechtsanspruches für Kinder von 1-10 Jahren ergäbe sich ein rechnerischer Bedarf von insgesamt 3.482 Plätzen. Das zeigt, dass derzeit keine ausreichenden Betreuungskapazitäten vorhanden sind.



Mit Ausnahme der Ortsteile Kablow und Diepensee verfügt jeder Ortsteil über eine Grundschule. Hierzu gehören in freier Trägerschaft die Freie Montessori-Grundschule (FAW - Fürstenwalder Aus- und Weiterbildungszentrum gGmbH) im Ortsteil Wernsdorf sowie die städtischen Grundschulen in den Ortsteilen Senzig, Niederlehme, Zernsdorf, Zeesen und im Ortsteil Königs Wusterhausen.

Die insgesamt sechs städtischen Grundschulen (ohne Freie Montessori-Grundschule) verfügten 2015 eine Kapazität von insgesamt 1.627 Plätzen bei rd. 1.600 Schülern (aktuell 1.686 Schüler). Als weiterführende Schulen bestehen zwei Gymnasien (Friedrich-Wilhelm- und Friedrich-Schiller-Gymnasium) sowie zwei Oberschulen (Johann-Gottfried-Herder- und Dr. Hans Bredow-Oberschule) mit insgesamt rd. 2.050 Schülern.<sup>3</sup> Ergänzend hierzu befindet sich im Ortsteil Wernsdorf eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in freier Trägerschaft (FAW - Fürstenwalder Aus- und Weiterbildungszentrum gGmbH), welche über 124 Plätze verfügt.

Zur Bildungslandschaft gehören ferner das Bildungszentrum der Finanzverwaltung Brandenburg, die traditionsreiche Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte - Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt "Sehen" (98 Plätze), die Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt "Lernen" (86 Plätze), das Oberstufenzentrum Dahme-Spreewald (426), die Kreismusikschule, die Kreisvolkshochschule sowie die Schule des Zweiten Bildungsweges Dahme- Spreewald (293 Plätze).

Aufgrund des Bevölkerungswachstums besteht innerhalb der kita- und grundschulrelevanten Altersgruppen aktuell und kurzfristig bereits erhöhter Betreuungsbedarf. Vor allem in den stark wachsenden Ortsteilen Königs Wusterhausen, Zeesen und Zernsdorf werden kurz- und mittelfristig höhere Bedarfszahlen entstehen, welche über den aktuellen Betreuungskapazitäten liegen werden.

Für die sechs Grundschulen wird ebenfalls eine deutliche Zunahme der Schülerzahlen prognostiziert. Die Anzahl der Grundschüler an den städtischen Grundschulen wird von rd. 1.605 im Jahr 2015/16 auf dann voraussichtlich 2.009 Schüler im Jahr 2019/20 ansteigen. Auch langfristig ist mit einer weiteren Zunahme der Schülerzahlen zu rechnen. Bis 2024/25 wird ein Anstieg auf dann insgesamt 2.293 Schüler prognostiziert, was gegenüber dem Jahr 2015/16 eine Zunahme von 688 Schülern entspricht.

Der Mehrbedarf im Bereich Grundschule wurde durch Erweiterungen bestehender Schulstandorte kurzfristig kompensiert, z.B. der 2013 fertiggestellte Erweiterungsbau der Erich-Kästner-Grundschule in der Innenstadt oder der Erweiterungsbau der Grundschule Zernsdorf. Aufgrund der jüngsten Bevölkerungsgewinne und aktuellen Bevölkerungszahlen werden die Bedarfe derzeit neu berechnet. Es wird deutlich, dass die Bedarfe vor allem kurzfristig deutlich stärker ausfallen, als bisher angenommen.

Die Entwicklung der Bedarfszahlen verdeutlicht, dass im Zuge der anhaltenden Bevölkerungszuwächse der Ausbau der sozialen Infrastruktureinrichtungen zwingend erforderlich wird. Im Rahmen der INSEK-Fortschreibung und der städtischen Kita- und Schulplanung ist

---

<sup>3</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.): Mittelbereichsprofil Königs Wusterhausen 2016, S.18, 2016 und Aktualisierung Stadt Königs Wusterhausen

eine Vielzahl von Neubauvorhaben im Bereich Kindertagesstätte und Grundschule vorgesehen.

Neben den Neubaumaßnahmen beabsichtigt die Stadt Königs Wusterhausen langfristig eine grundlegende Neuorganisation und Umstrukturierung der bestehenden Bildungslandschaft in der Kernstadt Königs Wusterhausen. Die Stadtverordnetenversammlung von Königs Wusterhausen hat hierzu am 8.5.2017 die Auflösung der beiden Schulen „Oberschule Dr. Hans Bredow“ und der Europaschule „Oberschule Johann Gottfried Herder“ und die Bildung einer Gesamtschule mit Gymnasialer Oberstufe zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens zum Schuljahresbeginn 2019/2020 am Standort der Europaschule „Oberschule Johann Gottfried Herder“ und des Zweiten Bildungsweges beschlossen. In der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung bis 2022 des Landkreises Dahme-Spreewald wurde darüber hinaus beschlossen, dass die Errichtung einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in der Stadt Königs Wusterhausen mit Beginn des Schuljahres 2020/2021 und Begrenzung der Zügigkeit erfolgen soll.

Neben den schulischen Einrichtungen ist die Stadt Königs Wusterhausen ein anerkannter Ausbildungsstandort. Zu den wichtigsten Einrichtungen gehört das Aus- und Fortbildungszentrum, das sich aus der Fachhochschule für Finanzen, der Landesfinanzschule, dem Fortbildungszentrum der Finanzverwaltung, der Justizakademie sowie der Landesakademie für öffentliche Verwaltung zusammensetzt. Daneben hat die Kreishandwerkerschaft des Landkreises Dahme-Spreewald, in der die unterschiedlichen Handwerksinnungen des Landes vertreten sind, ihren Sitz in Königs Wusterhausen.

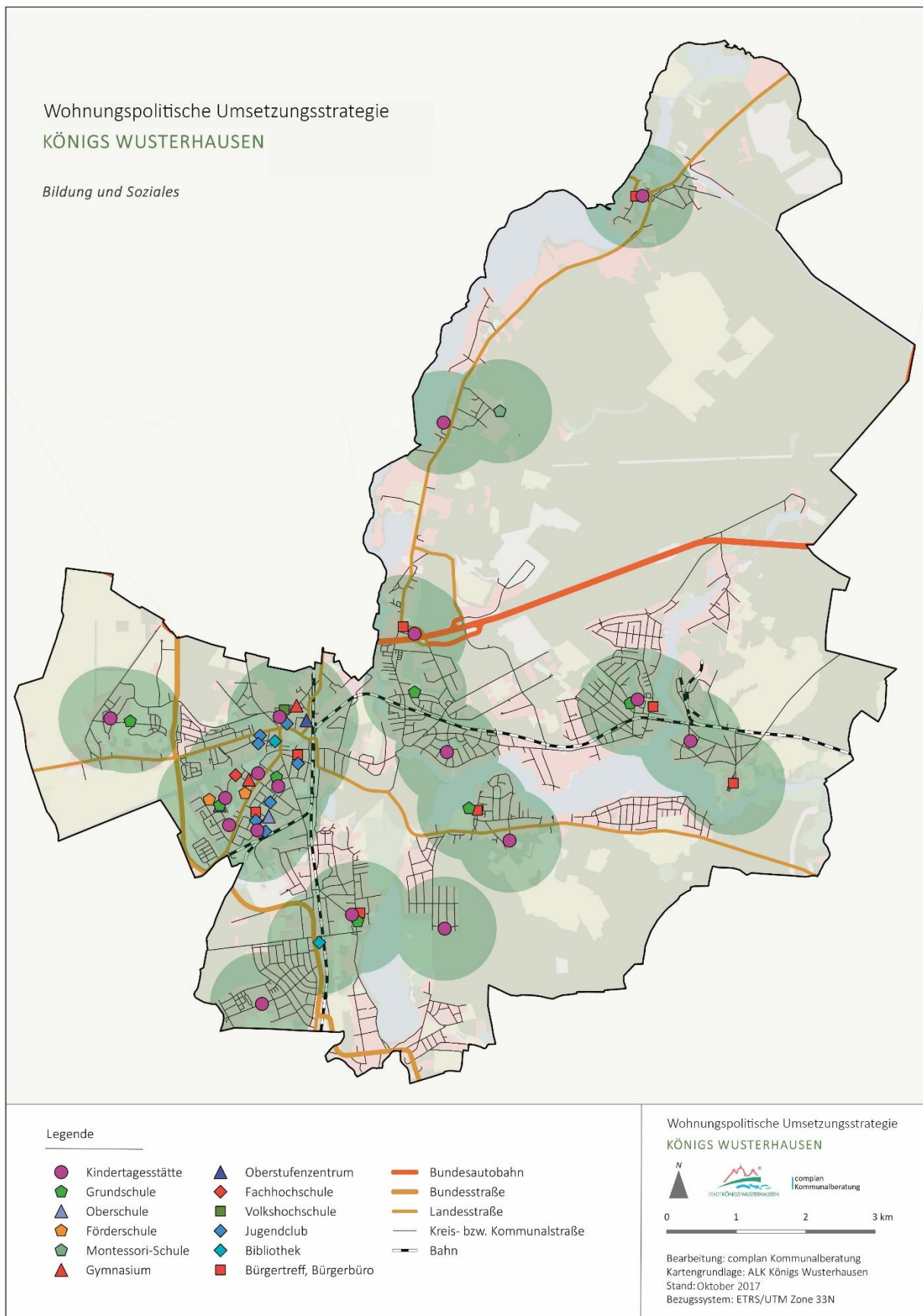


Abb. 4: Übersicht Standorte Bildungs- und Sozialinfrastruktur

Quelle: complan Kommunalberatung, Datengrundlage: ALK Königs Wusterhausen

## Gesundheitsinfrastruktur

Der Gesundheitssektor ist in Königs Wusterhausen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Auch im Regionalen Wachstumskern Schönefelder Kreuz besitzt das Branchencluster Gesundheitswirtschaft aktuell die zweitgrößte Bedeutung. Das Achenbach-Krankenhaus, welches zusammen mit der Spreewaldklinik in Lübben zur Klinikum Dahme-Spreewald GmbH gehört, bündelt ein breites Leistungsspektrum mit allen wichtigen Fachdisziplinen für die umfassende medizinische Versorgung. Zusätzlich ist die Arbeiterwohlfahrt Träger des Netzwerkes „Gesunde Kinder“ im Landkreis Dahme-Spreewald. Das Netzwerk begleitet Eltern und deren Kinder bis zum 3. Lebensjahr und ist dabei beratend sowie unterstützend im Bereich des Familienlebens tätig.

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt insgesamt über 88 niedergelassene Ärzte im Stadtgebiet, darunter 24 Hausärzte bzw. Allgemeinmediziner.<sup>4</sup> Die KVBB errechnet für den Mittelbereich Königs Wusterhausen<sup>5</sup> einen Versorgungsgrad an Hausärzten von 101,3 %, womit die ärztliche Versorgung vollständig abgedeckt wird.<sup>6</sup> Als Vergleich hierzu beträgt der niedrigste Versorgungsgrad 77,9 % (Mittelbereich Neuenhagen bei Berlin) und der höchste Versorgungsgrad 125,2 % (Elsterwerda – Bad Liebenwerda). Gemäß KVBB sind im Planungsbereich des Mittelbereichs Königs Wusterhausen weitere Zulassungen möglich.<sup>7</sup> Werden die Standorte um einen fußläufigen Radius von 750 Meter ergänzt, zeigt sich, dass die Versorgungssituation in der Innenstadt als sehr gut zu bewerten ist. Das Fehlen von Hausärzten macht sich allerdings in einigen Ortsteile bemerkbar. Insbesondere ältere bzw. mobilitätseingeschränkte Einwohner können somit oftmals nicht selbstständig einen Arzt aufsuchen.

Mit der Technischen Hochschule Wildau und der PYCO Fraunhofer Einrichtung ergänzen sowohl eine universitäre als auch außeruniversitäre Einrichtung mit überregionaler Bedeutung das Cluster der Gesundheitswirtschaft zu einer hochqualifizierten Gesundheitsinfrastruktur in der Region Königs Wusterhausen mit Erweiterungspotenzial.

In Bezug auf die Betreuung von Pflegebedürftigen wird deutlich, dass mit dem steigenden Anteil der über 65 Jährigen künftig höhere Bedarfzahlen zu erwarten sind und somit Maßnahmen zur Sicherstellung der Versorgung erforderlich werden. Bis zum Jahr 2040 soll deren Anteil von rd. 8.500 Personen im Jahr 2015 auf dann rd. 10.400 Personen anwachsen, was einer Steigerung von 22 % entspricht. Derzeit verfügt die Stadt über fünf Seniorenheime, die sich in den Ortsteilen Wernsdorf, Niederlehme und Königs Wusterhausen befinden.

---

<sup>4</sup> Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg (KVBB): Arztsuche Brandenburg. URL: [www.arztsuche.kvbb.de](http://www.arztsuche.kvbb.de), aufgerufen am 30.01.2017.

<sup>5</sup> Der Mittelbereich Königs Wusterhausen setzt sich aus der Stadt Königs Wusterhausen und den Gemeinden Bestensee, Heidensee, Mittenwalde und Schenkenländchen zusammen.

<sup>6</sup> Wenn ein Versorgungsgrad von 100 % erreicht ist, gilt ein Planungsgebiet als ausreichend versorgt.

<sup>7</sup> Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg (KVBB): Bedarfsplan Stand 30.06.2016, URL: [https://www.kvbb.de/fileadmin/kvbb/dam/praxis/zulassung2/bedarfsplanung/planungsblaetter/ib\\_hausaerzte\\_h1-2016.pdf](https://www.kvbb.de/fileadmin/kvbb/dam/praxis/zulassung2/bedarfsplanung/planungsblaetter/ib_hausaerzte_h1-2016.pdf), aufgerufen am 30.01.2017.

## Einzelhandel

Gemäß Einzelhandelsanalyse der brandenburgischen Handelskammer im Jahr 2016 umfasst der Einzelhandelsstandort Königs Wusterhausen eine gesamtstädtische Verkaufsfläche von 47.375 m<sup>2</sup>, verteilt auf 197 Einzelhandelsbetriebe. Die Anzahl der Leerstände belief sich zum Zeitpunkt der Erfassung auf 33. Auf das Innenstadtzentrum von Königs Wusterhausen entfallen rd. 13 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie 36 % des Einzelhandelsbestandes. Die Verkaufsflächenausstattung liegt bei rd. 1,32 m<sup>2</sup> pro Einwohner und damit unterhalb der Verkaufsflächenausstattungen anderer Mittelzentren im Land Brandenburg.<sup>8</sup>

In Königs Wusterhausen bestehen folgende Stadt- bzw. Ortsteilzentren, welche wesentliche Versorgungsfunktionen für die Innenstadt und die einzelnen Ortsteile übernehmen:

- ≡ Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Königs Wusterhausen
- ≡ Zentraler Versorgungsbereich Fontaneplatz
- ≡ Nahversorgungszentrum Zeesen (entlang Karl-Liebknecht-Straße)
- ≡ Sonderstandort Hagebaumarkt Zeesen (entlang Karl-Liebknecht-Straße)
- ≡ Nahversorgungszentrum Senzig (entlang Chausseestraße)
- ≡ Nahversorgungszentrum Zernsdorf (entlang Karl-Marx-Straße)
- ≡ Nahversorgungszentrum Niederlehme (entlang Karl-Marx-Straße)

Ungeachtet dieser quantitativen Ausstattungswerte ist die Wettbewerbssituation des Einzelhandels in Königs Wusterhausen durch eine starke überörtliche Konkurrenz geprägt. So verdeutlicht die Einzelhandelszentralität der Stadt von 63 %<sup>9</sup> starke Kaufkraftabflüsse, hervorgerufen durch das regionale Wettbewerbsumfeld mit Berlin und dem A10-Center im benachbarten Wildau. Wohingegen die tatsächliche Kaufkraft in Königs Wusterhausen selbst mit 95,9 über dem Landesdurchschnitt liegt und stetig steigt.

In allen Bedarfsbereichen sind die Angebotssegmente für ein Mittelzentrum unterpräsentiert und lokale Einkaufsorientierungen gering ausgeprägt. Die höchste Kaufkraftbindung verzeichnet der kurzfristige Bedarfsbereich mit einer Zentralität von rd. 80 %, wobei die Zentralitätskennziffer von 82 % für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Kaufkraftabflüsse verdeutlicht. Angesichts der Nachfragebefriedigung durch das nahe gelegene A10-Center wird die Innenstadt als Einzelhandelsstandort kaum wahrgenommen. In der jüngeren Vergangenheit wurde durch die Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters und die Errichtung eines innerstädtischen Wohn- und Geschäftshauses weiter zur Konsolidierung des Versorgungszentrums beigetragen. Gleichzeitig behindert das weit ausstrahlende A10-Center die Entwicklung der Verkaufsflächenstärke in den mittel- und langfristigen Sortimentsbereichen.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Landesarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern des Landes Brandenburg (Hrsg.): Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016, S. 602f, 2017.

<sup>9</sup> Ein Wert unter 100 % verdeutlicht, dass Einzelhandelskaufkraft an andere Ort abfließt; ein Wert über 100 % verdeutlicht den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

<sup>10</sup> Stadt Königs Wusterhausen: Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen (Stadt und Handel / complan Kommunalberatung GmbH), S. 17ff, 2011.



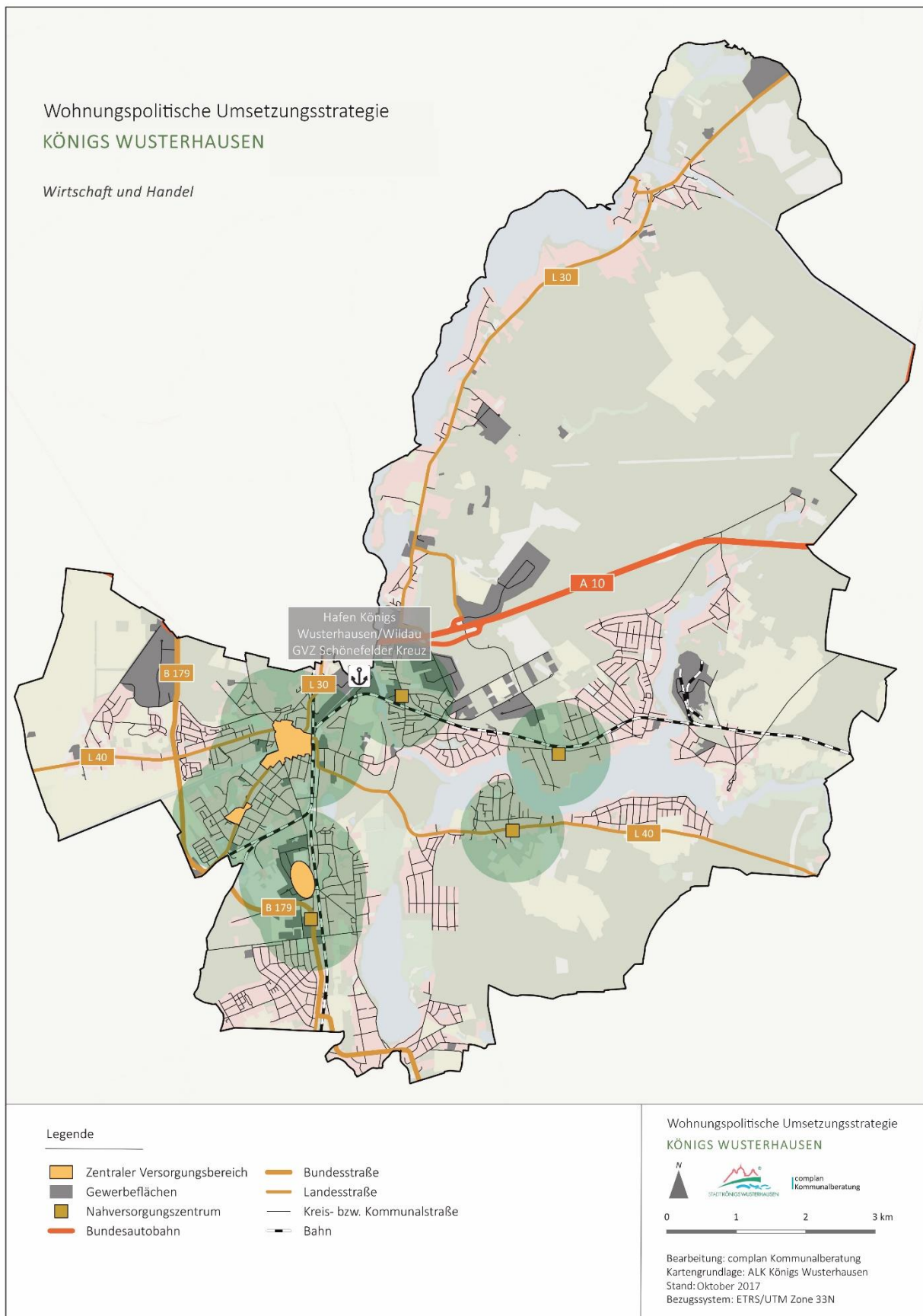


Abb. 5: Übersicht Versorgungsbereiche

Quelle: complan Kommunalberatung, Datengrundlage: ALK Königs Wusterhausen



## 2.3 Demografische Entwicklung und Prognose

Königs Wusterhausen zählt aktuell 36.668 Einwohner (Stichtag 30.06.2017) und ist die bevölkerungsreichste Kommune im Landkreis Dahme-Spreewald. Die nächst größeren Städte des Landkreises sind Schönefeld (14.200 EW) und Lübben (13.850 EW). Rund die Hälfte der Einwohner (18.339) lebt im namensgebenden Ortsteil Königs Wusterhausen. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf die sieben weiteren Ortsteile. Innerhalb dieser variiert die Einwohnerzahl zwischen 311 Einwohner im westlichen Ortsteil Diepensee und 5.339 Einwohner im südlichen Ortsteil Zeesen.

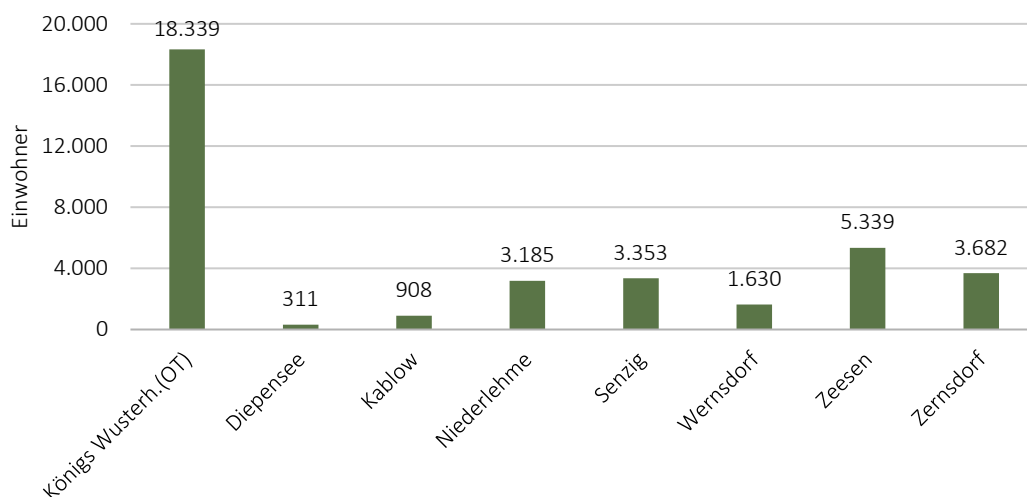


Abb. 6: Einwohner nach Ortsteilen bis einschl. Juni 2017, Stand: 30.06.2017

Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen

Während das Land Brandenburg hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 1990 bis 2016 von einem durchschnittlichen Negativwachstum von rd. - 6,0 % betroffen war, verzeichnete Königs Wusterhausen, wie nahezu sämtliche Berliner Umlandgemeinden, einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs.

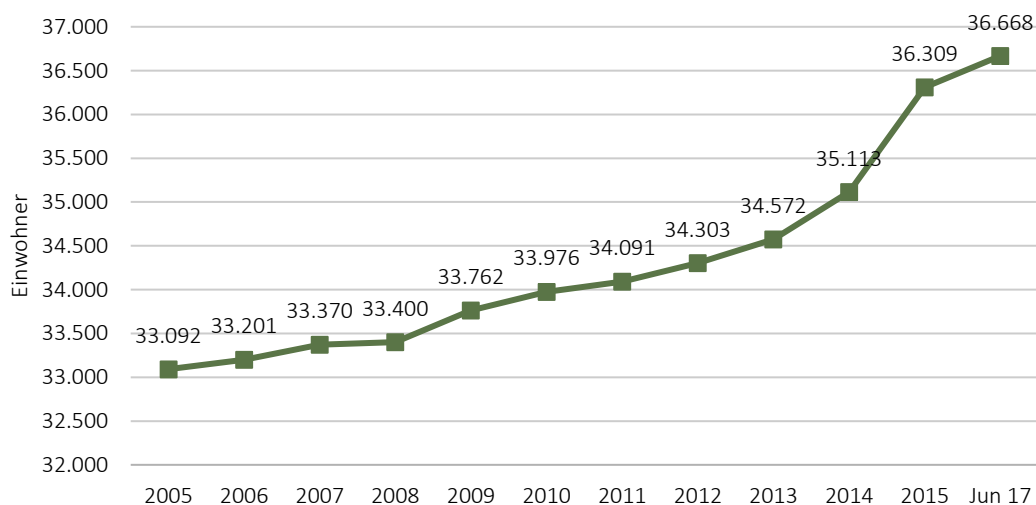


Abb. 7: Entwicklung der Einwohnerzahlen von 2005 bis Juni 2017

Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen

Im Zeitraum von 2010 bis Juni 2017 stieg die Einwohnerzahl Königs Wusterhausens um rd. 8 %, was einem Zuwachs von knapp 2.700 Einwohnern entspricht.

Obgleich die Gesamtstadt vom Bevölkerungswachstum erfasst wurde, verlief die Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedlich. Während die Einwohnerzahlen in Kablow und Diepensee nahezu stagnierten, stieg die Einwohnerzahl in den Ortsteilen Königs Wusterhausen, Zeesen und Zernsdorf zwischen 2010 und Juni 2017 überdurchschnittlich stark an.

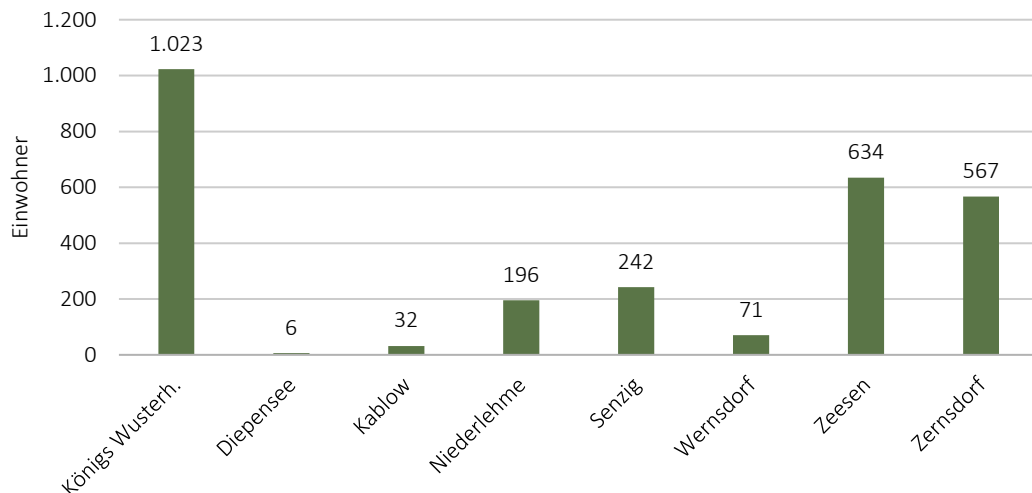


Abb. 8: Entwicklung der Einwohnerzuwächse nach Ortsteilen von 2010 bis Juni 2017

Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen

Die Bevölkerungszuwächse ergeben sich in erster Linie aus positiven Wanderungsbewegungen. So sind im Zeitraum von 2001 bis 2014 rd. 29.400 Zuzüge sowie rd. 24.200 Fortzüge erfasst worden, was einem positiven Wanderungssaldo von 5.200 Personen entspricht.

Im gleichen Zeitraum wurden hingegen rd. 3.600 Geburten sowie rd. 5.000 Sterbefälle verzeichnet, wodurch sich in Bezug auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung ein Negativsaldo von rd. 1.400 Personen ergibt.<sup>11</sup>

### Bevölkerungsvorausschätzung

Die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) für die Stadt Königs Wusterhausen geht, basierend auf positiven Wanderungssalden, von einer vergleichsweise stabilen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 aus, welche sich im Bereich von rd. 35.000 Einwohnern einpendeln wird. Im Vergleich dazu wurde in der Bevölkerungsvorausschätzung des LBV aus dem Jahr 2012 ein noch deutlicher Bevölkerungsrückgang auf 32.180 EW prognostiziert.

Die Bevölkerungsvorausschätzung der Bertelsmann-Stiftung geht ebenfalls von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus. Darin soll die Einwohnerzahl bis 2030 auf insgesamt 35.740 EW ansteigen, was einem leicht höheren Zuwachs von rd. 3 % gegenüber 2015 entspricht. In

<sup>11</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.): Mittelbereichsprofil Königs Wusterhausen 2016, S.9, 2016.

der Betrachtung von 2020 bis 2030 wird allerdings deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum nahezu stagnieren und sich nur noch geringfügig (+ 230 EW) verändern wird.

Die aktuellen Einwohnerzahlen zeigen deutlich, dass alle Bevölkerungsvorausschätzungen von der Realentwicklung bereits übertroffen wurden. Aufgrund der jüngsten Bevölkerungsgewinne, allein knapp 1.550 Einwohner zwischen 2014 und Juni 2017, lag die Einwohnerzahl für 2015 bereits über dem vormals prognostizierten Niveau des Jahres 2020.

Aufgrund dieser Entwicklung erfolgte im Jahr 2015/2016 durch die Stadt Königs Wusterhausen eine Neuberechnung der Bevölkerungsprognose, die von deutlich höheren Bevölkerungszuwächsen ausgeht. Diese Neuberechnung (Ausgangsjahr 2015) bildet die Grundlage für die städtischen Fach- und Bedarfsplanungen, die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) und die Erarbeitung der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS).

Gemäß der Neuberechnung soll die Bevölkerung bis 2030 auf insgesamt 41.618 Einwohner ansteigen, was einem Zuwachs von 15 % gegenüber dem Vergleichsjahr 2015 entsprechen würde. Auch nach 2030 wird von einem dauerhaften Bevölkerungswachstum ausgegangen und ein Anstieg auf 42.555 Einwohner bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Zwischen 2015 (36.309 EW) und 2040 (42.555 EW) wird demnach ein Zuwachs von insgesamt 6.246 Einwohner erwartet.

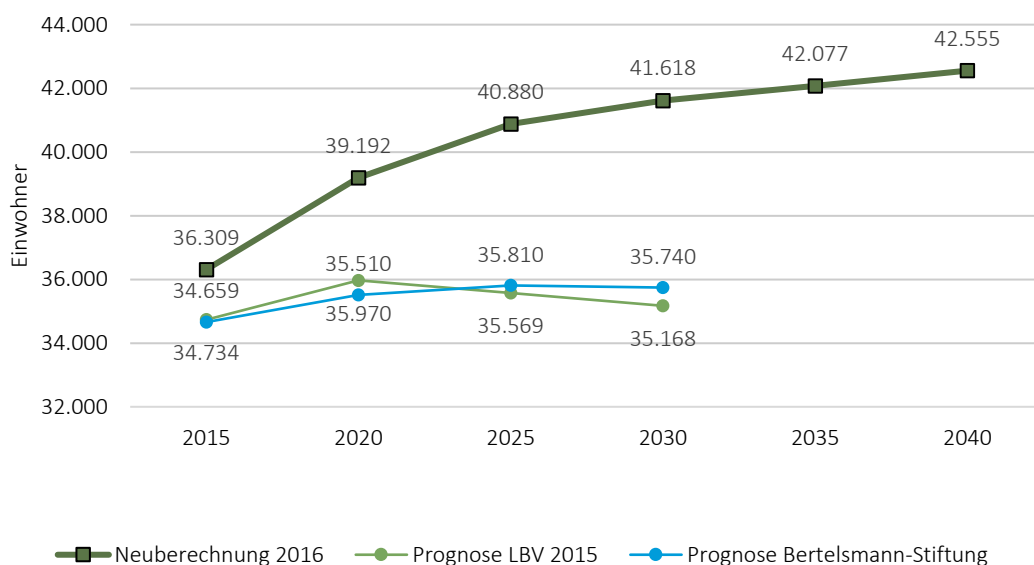


Abb. 9: Bevölkerungsprognosen im Vergleich

Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen, LBV, Bertelsmann-Stiftung

Die Bevölkerungsentwicklung wird in den einzelnen Ortsteilen unterschiedlich verlaufen. Während für Ortsteile Königs Wusterhausen, Zeesen und Zernsdorf bis zum Jahr 2040 anhaltende Bevölkerungszuwächse prognostiziert werden, sind in den übrigen Ortsteilen (Diepensee, Kablow, Niederlehmen, Senzig, Wernsdorf) stagnierende bzw. leicht rückläufige Entwicklungen zu erwarten.<sup>12</sup>

Ortsteile	2015 EW	2020 EW	2025 EW	2030 EW	2035 EW	2040 EW	Entw. 2015-40 (abs.)	Entw. 2015-40 (%)
Königs Wusterh.	17.893	18.934	19.548	19.870	20.162	20.482	2.589	15 %
Diepensee	317	351	362	356	343	336	19	6 %
Kablow	889	898	887	878	842	791	-98	-11 %
Niederlehme	3.155	3.383	3.448	3.401	3.303	3.205	50	2 %
Senzig	3.282	3.472	3.492	3.415	3.321	3.209	-73	-2 %
Wernsdorf	1.684	1.943	2.036	2.020	1.987	1.976	292	17 %
Zeesen	5.547	6.474	6.978	7.142	7.223	7.322	1.775	32 %
Zernsdorf	3.542	3.989	4.217	4.464	4.769	5.062	1.520	43 %
Stadt Königs Wusterhausen	36.309	39.192	40.880	41.618	42.077	42.555	+6.246	+17 %

Tab. 1: Aktualisierte Bevölkerungsprognose bis 2040 nach Ortsteilen

Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen, Neuberechnung Bevölkerungsprognose 2016

### Altersstruktur und Altersstrukturprognose

Die positive Bevölkerungsentwicklung Königs Wusterhausens geht insgesamt einher mit einer leichten Verschiebung der Altersstruktur zu Gunsten der Generationen im Seniorenalter und folgt dabei der allgemeinen demografischen Entwicklung in Deutschland.

Während der Anteil der über 65 Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2015 bei rd. 23 % lag, wird deren Anteil bis 2040 auf voraussichtlich auf 25 % steigen. In absoluten Zahlen wird die Anzahl der über 65 Jährigen bis 2040 um rd. 2.000 Einwohner zunehmen. Der Anteil der Jugendlichen unter 15 Jahren wird bis 2025 deutlich ansteigen und danach bis 2040 sukzessive abnehmen. Bis 2025 werden in der kita- und grundschulrelevanten Altersgruppe insgesamt weitere 935 Einwohner erwartet. Die größte Altersgruppe stellen mit einem Anteil von 64 % an der Gesamtbevölkerung die 15 bis 65 Jährigen dar. Im Prognosezeitraum bis 2040 wird deren Anteil kontinuierlich zunehmen.

<sup>12</sup> Die Gesamteinwohnersumme der einzelnen Ortsteile und Zeitschichten variiert geringfügig gegenüber der prognostizierten Summe für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen. Grund hierfür sind kleinteiligere Berechnungsverfahren bei der Prognose für die Ortsteile.

Aufgrund der in allen Altersklassen positiven Bevölkerungsentwicklung stellt vor allem der demografische Wandel die Stadtentwicklung Königs Wusterhausen vor große Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund ist ein strategisch flexibler Ansatz bei der künftigen Stadtentwicklung erforderlich, um sich den Herausforderungen, insbesondere bei der Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumangebote sowie bei der Anpassung und Sicherung der kommunalen Infrastruktur zu stellen, um den demografischen Wandel aktiv gestalten zu können.

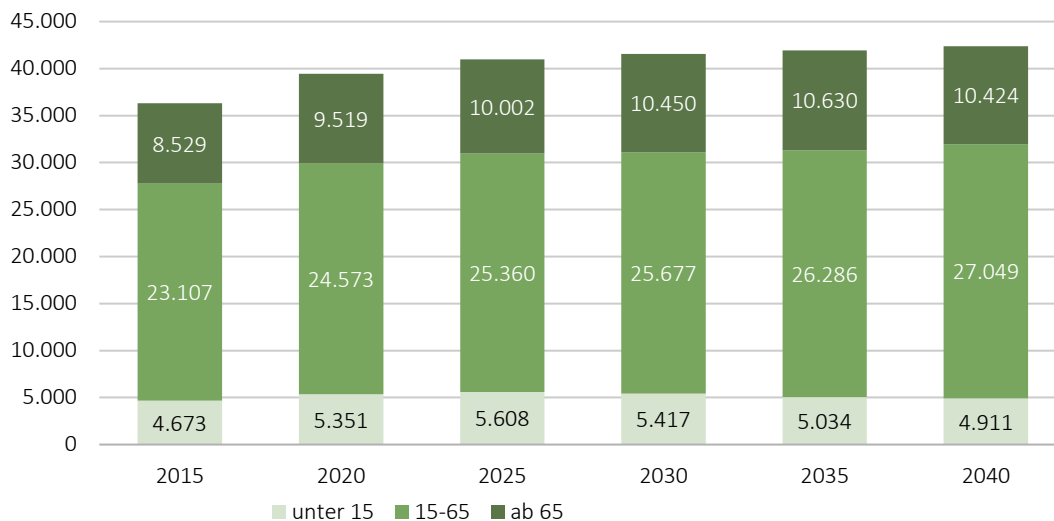


Abb. 10: Altersstrukturprognose Gesamtstadt bis 2040

Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen, Neuberechnung Bevölkerungsprognose 2016

Bei der räumlichen Differenzierung der Altersstrukturprognose nach Ortsteilen werden zum Teil hohe Unterschiede deutlich. Während die Anteile der Altersklassen im Ortsteil Königs Wusterhausen parallel zum Bevölkerungswachstum gleichmäßig anwachsen, werden in den Ortsteilen Niederlehme, Senzig und Zeesen deutliche Zunahmen der über 65 Jährigen prognostiziert. Deutliche Zunahmen innerhalb der kita- und schulrelevanten Altersklasse werden hingegen in Zernsdorf und Zeesen erwartet.

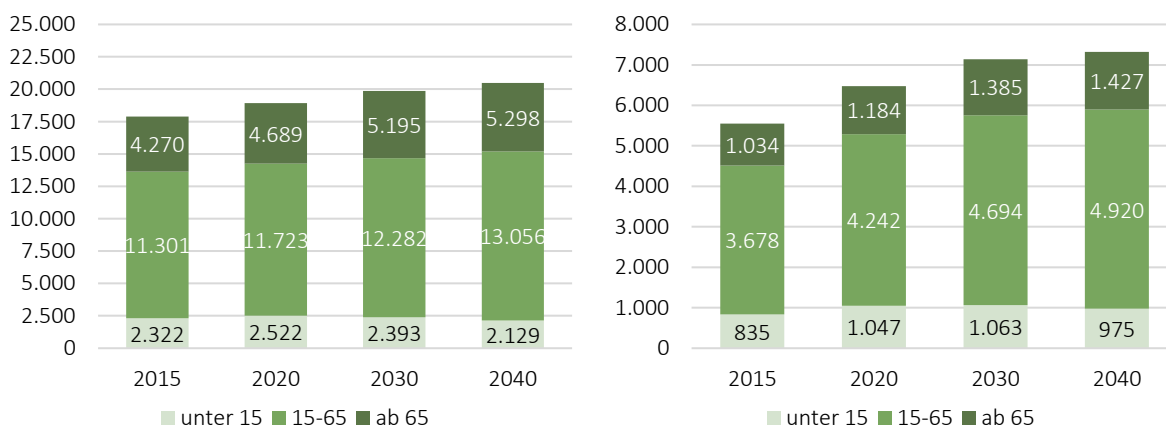


Abb. 11: Altersstrukturprognose OT Königs Wusterhausen (links) und OT Zeesen (rechts)

Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen, Neuberechnung Bevölkerungsprognose 2016

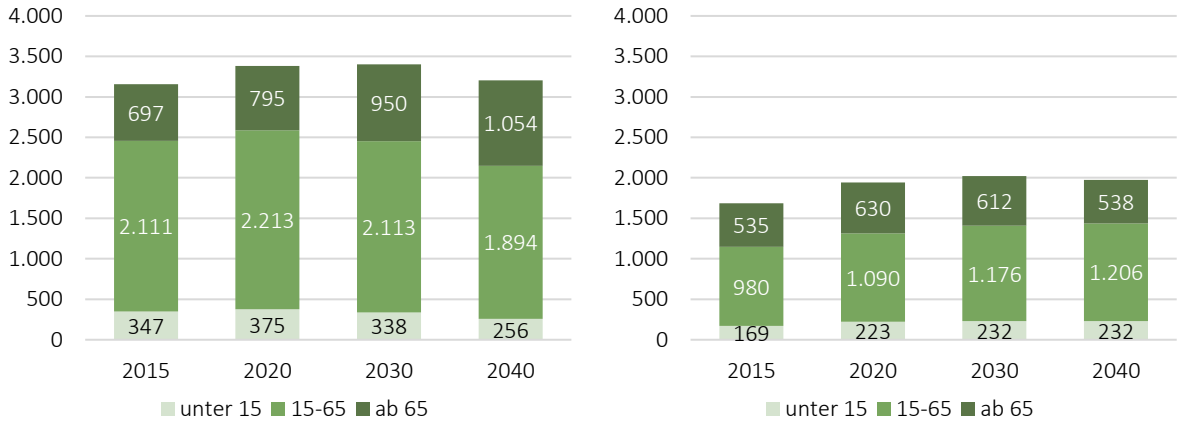


Abb. 12: Altersstrukturprognose OT Niederlehme (links) und OT Wernsdorf (rechts)  
 Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen, Neuberechnung Bevölkerungsprognose 2016

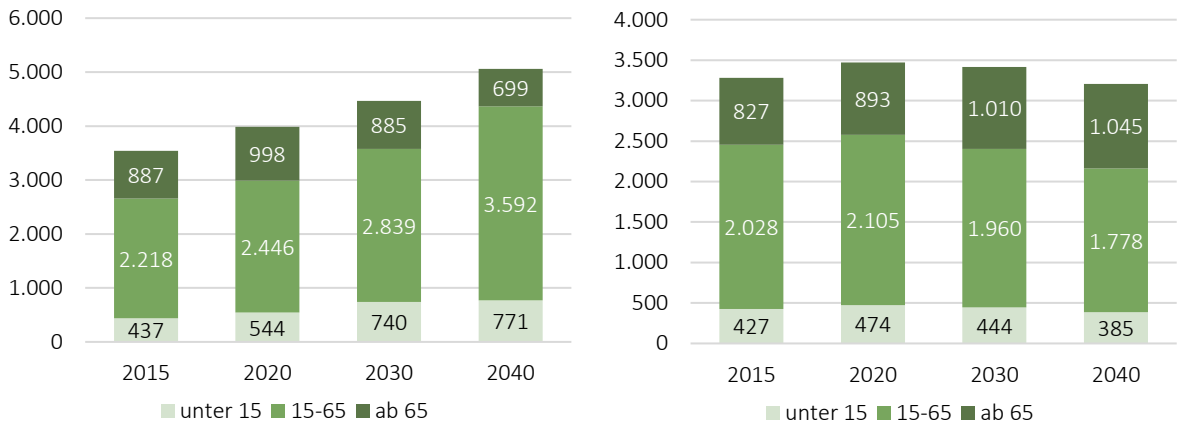


Abb. 13: Altersstrukturprognose OT Zernsdorf (links) und OT Senzig (rechts)  
 Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen, Neuberechnung Bevölkerungsprognose 2016

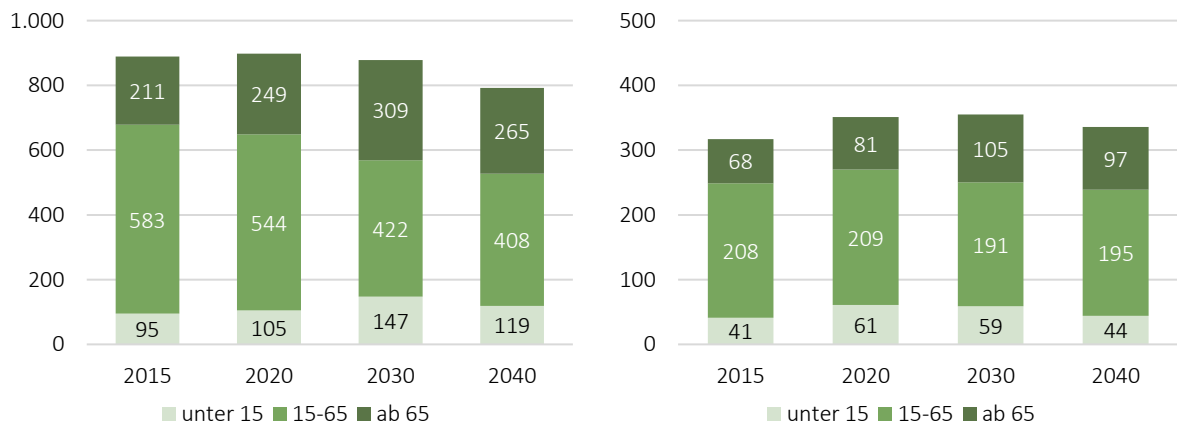


Abb. 14: Altersstrukturprognose OT Kablow (links) und OT Diepensee (rechts)  
 Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen, Neuberechnung Bevölkerungsprognose 2016



## 2.4 Wohnungsbestand und Baufertigstellungen

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 wurden für Königs Wusterhausen insgesamt 17.581 Wohneinheiten (WE) in 8.912 Wohn- und Nichtwohngebäuden erfasst. Zum 31.12.2015 stieg dieser Wohnungsbestand auf 18.507 Wohneinheiten, was einem Zuwachs von 926 Wohneinheiten in vier Jahren entspricht. Die Höhe der Wohnungen in reinen Wohngebäuden belief sich zum 31.12.2015 auf insgesamt 17.722 Wohneinheiten.<sup>13</sup>

Bezogen auf die Baualtersklassen wird deutlich, dass Königs Wusterhausen eine vergleichsweise junge Stadt ist. Der Anteil der Wohnungen, die nach 1949 entstanden sind, beläuft sich auf knapp 80 % des Gesamtwohnungsbestandes. Ein Großteil dieser Nachkriegswohnungen entstand in den 1960er und 1980er Jahren im Zuge von Stadterweiterungsmaßnahmen entlang der Luckenwalder Straße sowie der Goethestraße und wurde in industrieller Fertigungs- und Montageweise errichtet. Lediglich 20 % der Wohneinheiten verteilen sich auf Gebäude, welche vor 1949 entstanden sind. Davon 6 % in gründerzeitlichen Gebäudebeständen vor 1919 sowie weitere 14 % in Beständen der 1920er bis 1940er Jahre.

Das Verhältnis zwischen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. in Ein- und Zweifamilienhäusern ist in Königs Wusterhausen nahezu ausgeglichen. Insgesamt befinden sich rd. 50 % des Wohnungsbestandes (9.180 WE) innerhalb von Ein- bzw.

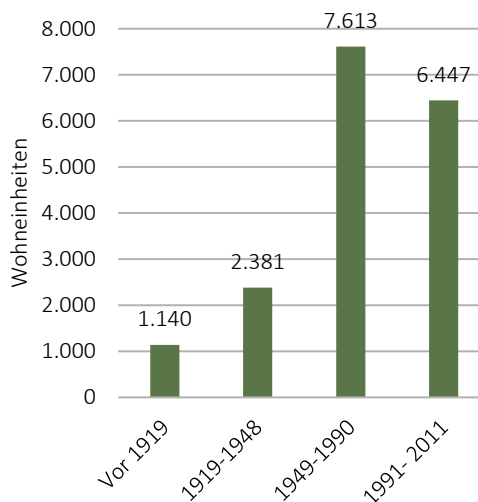


Abb. 15: Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Baualtersklassen zum 09.05.2011

Datengrundlage: AfS Berlin-Brandenburg, GWZ 2011

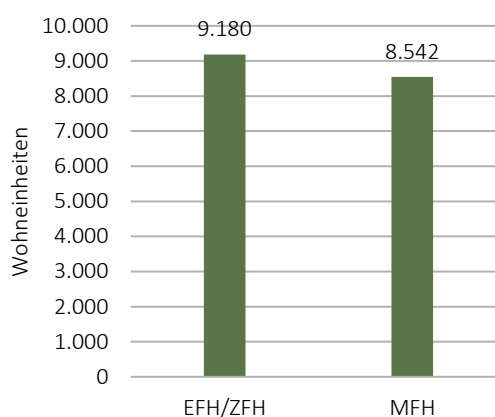


Abb. 16: Wohngebäude und Wohneinheiten (nur Wohngebäude) nach Haustypen zum 31.12.2015

Datengrundlage: AfS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2015.

<sup>13</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2015, URL: [http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2016/SB\\_F01-01-00\\_2015j01\\_BB.xlsx](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2016/SB_F01-01-00_2015j01_BB.xlsx), aufgerufen am 28.10.2016.

Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH). Weitere 8.542 Wohneinheiten befinden sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser).

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Königs Wusterhausen mbH (WoBauGe) ist nach der Fusion der ehemals drei selbständigen Gesellschaften mit rd. 4.250 WE größter Wohnungseigentümer der Stadt (Gesamtbestand Mietwohnungen: rd. 9.900 WE). Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand (18.507 WE) befinden sich rd. 24 % der Wohneinheiten in Beständen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen e.G. (WGKW) verfügt über einen Gesamtbestand von rd. 1.400 WE.

Gemäß Gebäude- und Wohnungszählung wurden im Jahr 2011 rd. 40 % der Wohnungen in Königs Wusterhausen von den Eigentümern selbst bewohnt, während der Anteil der Mietwohnungen bei rd. 56 % lag. Die übrigen Wohneinheiten (rd. 4 %) verteilen sich auf Ferien- und Freizeitwohnungen bzw. standen zum Zeitpunkt der Erfassung leer.

In Bezug auf die Anzahl der Räume je Wohneinheit wird deutlich, dass sich der Großteil der 18.507 Wohneinheiten mit rd. 27 % (4.900 WE) im Segment der 3-Raum-Wohnungen befindet. Werden alle größeren Wohneinheiten ab drei Räumen zusammen betrachtet, beläuft sich deren Anteil auf rd. 80 %. Demgegenüber besteht mit lediglich 3.814 Wohneinheiten (20 %) ein vergleichsweise geringer Anteil an kleineren 1- und 2-Raum-Wohnungen.

Im Zeitraum von 2005 bis 2014 entstanden insgesamt 1.716 Wohneinheiten, wovon knapp 85 % (1.453 WE) als Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser entstanden sind. Mit 263 Wohneinheiten betrug der Anteil der realisierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lediglich 15%. Durch die Fertigstellung größerer Wohnungsbauvorhaben u.a. im Bereich Funkerberg, Heinrich-Heine-Straße und im Bereich Kirchsteig konnte in den letzten Jahren allerdings zunehmend Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment geschaffen werden.

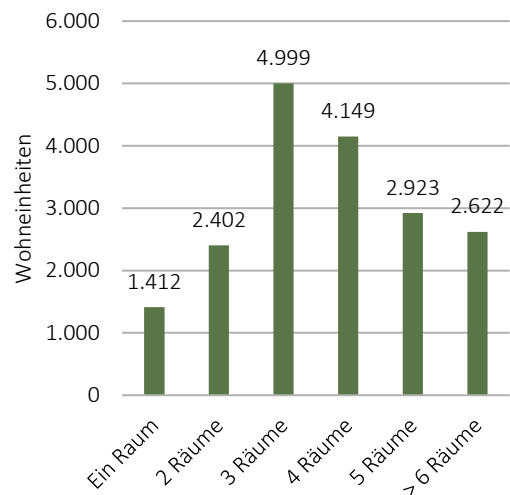


Abb. 17: Verteilung der Wohneinheiten nach Anzahl der Räume zum 31.12.2015

Datengrundlage: AfS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2015

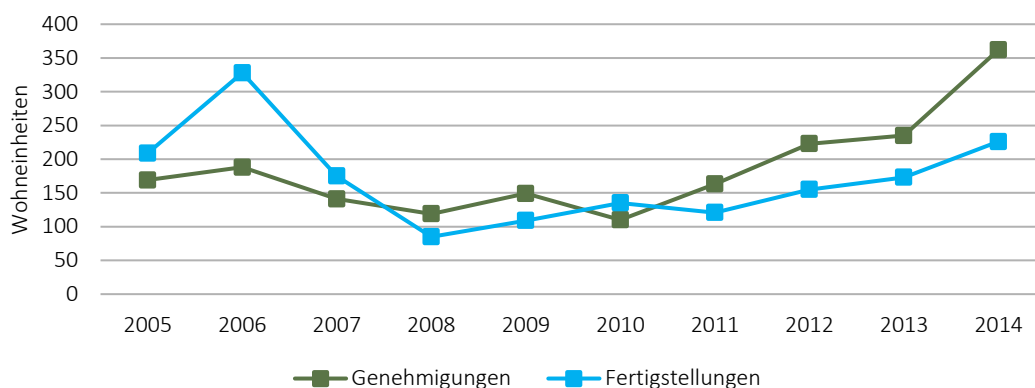


Abb. 18: Übersicht Genehmigungs- und Fertigstellungsraten von Wohneinheiten von 2005-2014

Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### Haushaltsgrößen

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2011 betrug 2,01 Personen je Haushalt. Bei einer Bevölkerung von 33.706 EW im Jahr 2011 wurden insgesamt 16.753 Haushalte ermittelt.<sup>14</sup>

Insgesamt 5.708 (34 %) der privaten Haushalte in Königs Wusterhausen waren Einpersonenhaushalte. Weitere 6.766 (40 %) der Haushalte umfassten eine Größe von zwei Personen. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Jahr 2011 am Gesamthaushaltsbestand betrug demnach rd. 74 % (rd. 12.500 Haushalte). Die Anzahl größerer Haushalte fiel demgegenüber deutlich geringer aus. Auf Haushalte mit mehr als zwei Personen entfiel lediglich ein Anteil von 25 % (rd. 4.300 Haushalte).

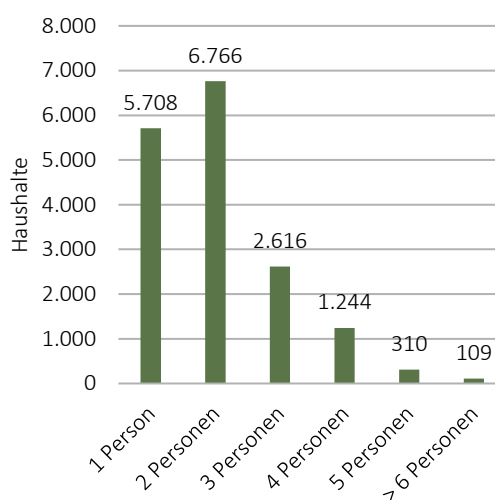


Abb. 19: Verteilung Haushaltsgrößen 2011

Datengrundlage: AfS Berlin-Brandenburg, Zensus 2011, Bevölkerung und Haushalte, Gemeinde Königs Wusterhausen am 9. Mai 2011, 2014

Unter Berücksichtigung des bundes- und landesweiten Trends kleiner werdender Haushalte ist für die Stadt Königs Wusterhausen von einer Verringerung der Haushaltsgrößen auszugehen, welche sich künftig weiter fortsetzen wird. So lag die durchschnittliche Haushaltsgröße des Jahres 2011 mit 2,01 bereits unter der des Landes Brandenburg (rd. 2,08) sowie des Landkreises Dahme-Spreewald (2,14). Im Jahr 2015 sank die durchschnittliche Haushaltsgröße in Brandenburg auf 1,96 und im Landkreis Dahme-Spreewald auf 1,89 Personen je Haushalt.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Zensus 2011, Bevölkerung und Haushalte, Gemeinde Königs Wusterhausen am 9. Mai 2011, 2014.

<sup>15</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Stat. Bericht, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2015, Haushalte, Familien und Lebensformen, 2016.

## 3 Stadtstruktur und Wohnen

### 3.1 Stadtstruktur und Ortsteile

Die Stadt- und Siedlungsstruktur der Stadt Königs Wusterhausen unterscheidet sich in ihren Teilräumen bzw. Ortsteilen zum Teil stark voneinander. Die Bandbreite umfasst sowohl Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Baualtersklassen, kleinteilige gründerzeitliche Bebauungsstrukturen und Gewerbeflächen als auch historische Dorfstrukturen, Kleingarten- und Erholungsanlagen sowie ausgedehnte Einfamilienhausgebiete. Das städtebaulich-funktionale Zentrum der Stadt Königs Wusterhausen befindet sich hierbei im namensgebenden Ortsteil Königs Wusterhausen, wodurch eine komplexe Steuerung der Stadtentwicklung mit urbanem Anspruch nur in diesem Teilbereich verwirklicht werden kann. Die Stadtgestalt ist, außerhalb der Kernstadt, demgegenüber überwiegend von räumlichen Zäsuren und kleinteiliger Siedlungsbebauung geprägt, die stark zu den örtlichen Gewässern ausgerichtet ist. Daneben wird die Stadt durch eine sehr hohe naturräumliche Einbindung, umfangreiche Waldbestände und attraktive Wasserlagen geprägt.



Abb. 20: Ortsteile und Siedlungsflächen (rot) im Stadtgebiet

Quelle: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage ALK Königs Wusterhausen

#### Ortsteil Königs Wusterhausen

Der namensgebende Ortsteil Königs Wusterhausen umfasst die Teilräume Deutsch Wusterhausen im Westen, das Funkerbergareal im Norden, die Innen- bzw. Kernstadt im Zentrum, das Neubaugebiet entlang der Luckenwalder Straße und die Teilbereiche Kirchsteig und Neue Mühle östlich des Bahnhofs Königs Wusterhausen.

Die Ortslage **Deutsch Wusterhausen** befindet sich entlang der Chausseestraße (Landesstraße 40), der Bundesstraße 179 sowie südlich der Autobahn A 10. Die Ortslage Deutsch Wusterhausen, welche 1974 in die Stadt Königs Wusterhausen eingemeindet wurde und sich beidseitig entlang der Landesstraße 40 konzentriert, ist durch kleinteilige und dörfliche Siedlungsstrukturen geprägt. Seit 1990 sind entlang der Bundesstraße 179 mehrere Baugebiete,

überwiegend mit Einfamilienhaus- und Reihenhausbauung entstanden. Größere planungsrechtlich gesicherte Wohnungsbauflächen befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 02/92 „Wohn- und Gewerbepark Königs Wusterhausen / Nord“ sowie 04/92 „Südlich Birkenweg“. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von knapp 400 Wohneinheiten beabsichtigt bzw. in Vorbereitung.

Die **Innen- bzw. Kernstadt Königs Wusterhausens** konzentriert sich nördlich und südlich des Nottekanals und umfasst die Bereiche entlang der Bahnhofsstraße, Berliner Straße, Brücken- und Gerichtsstraße sowie Teile der Cottbusser Straße. Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt mit dem Bahnhof Königs Wusterhausen einen S- und Regionalbahnhaltelpunkt in Innenstadtlage, welcher wesentliche Erschließungsfunktionen für die Stadt übernimmt.

Der Bereich der Innenstadt verfügt überwiegend kleinteilige gründerzeitliche Bebauungsstrukturen und wird durch die stadtbildprägenden Gebäude, wie das Jagdschloss mit Schlosspark, die Kavalierhäuser und die Kreuzkirche geprägt. Die kleinteilige Wohnbebauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern und kleinen Gärten südlich der Bahnhofsstraße ist im Zuge der Errichtung der Eisenbahnersiedlung entstanden. Die Bahnhofstraße bildet mit den vorhandenen Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen den Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Königs Wusterhausen“. Nördlich des Schloßplatzes befinden sich die mittelzentrale Verwaltungsfunktionen, darunter das Amtsgericht, Finanzamt, Arbeitsamt, Oberstufenzentrum Dahme-Spreewald sowie das Klinikum Dahme-Spreewald.

Das **Funkerbergareal** befindet sich nördlich der Innenstadt und wird durch ausgedehnte Waldflächen, den denkmalgeschützten Sendehäusern, neu errichteten Einfamilienhäusern und zu Wohnen umgenutzte ehemalige Kasernengebäude geprägt. Durch den Rahmenplan Funkeberg und den darauf aufbauenden Bebauungsplänen soll der Funkeberg künftig als Wohnstandort und als Gewerbe- und Sondergebiet für Forschung und Entwicklung entwickelt werden. Mit der Realisierung der bestehenden Wohnungsbaupotenziale können bis zu 440 Wohneinheiten entstehen.

Das sogenannte **Neubaugebiet** konzentriert sich südlich des Nottekanals entlang der Luckenwalder Straße und wird zu großen Teilen durch die in den 1960er- und 1980er-Jahren in Plattenbauweise errichteten fünfgeschossigen Geschosswohnungsbauten geprägt. Neben der im Gebiet dominierenden Mehrfamilienhausbebauung entstand auf Grundlage des Bebauungsplans 03/00 - im Bereich des Ortsausgangs in Richtung Schenkendorf - ein Einfamilienhausgebiet.

Im Bereich des Neubaugebiets befinden sich Bildungseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung, darunter die Fachhochschule für Finanzen des Landes Brandenburg, die Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte sowie die Johann-Gottfried-Herder-Oberschule. Hier befindet sich ebenfalls der zentrale Versorgungsbereich Fontaneplatz mit dem Stadtteilzentrum „Fontanecenter“. Mit der Realisierung des Bürgertreffs in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum entstand ein zentraler Ort am Fontaneplatz, der vor allem soziale Angebote für die Bewohner des Neubaugebiets sowie Raum für soziale Vereine und Verbände bereithält.

Die Teilräume **Kirchsteig und Neue Mühle** erstrecken sich östlich der Bahntrasse und des Bahnhofs Königs Wusterhausen. Während der Norden durch ausgedehnte Gewerbe- und Hafenanlagen des Binnenhafens Königs Wusterhausen geprägt wird, ist entlang des Kirchsteigs bzw. der Storkower Straße vor allem Einfamilienhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung vorzufinden. Die entlang des Kirchsteigs gelegenen zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser wurde in den letzten Jahren durch die Fertigstellung von weiteren Mehrfamilienhäusern (Kirchsteig 64/65 und 74/75) schrittweise ergänzt. Das Gebiet Neue Mühle ist vor allem durch Einfamilienhaus- und Wochenendhausbebauung geprägt. Durch das Gebiet verläuft die Dahme, welche über die Schleusen- und Brückenanlage auf der Tiergartenstraße überquert werden kann. Zu den Teilräumen Kirchsteig und Neue Mühle gehören der Krebssee sowie das Naturschutzgebiet Tiergarten.

### Ortsteil Diepensee

Der Ortsteil Diepensee ist seit Dezember 2003 offiziell ein Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen und durch kleinteilige Bebauung (Einfamilienhaus- und Reihenhausbauung, Stadthäuser) gekennzeichnet. Das ursprüngliche Dorf Diepensee, welches vollständig auf dem Gelände des künftigen Großflughafens BER lag, wurde im Rahmen des Ausbaus des Flughafens vollständig umgesiedelt.

### Ortsteil Wernsdorf

Der Ortsteil Wernsdorf ist der nördlichste Ortsteil von Königs Wusterhausen, welcher direkt an den Berliner Bezirk Treptow-Köpenick angrenzt und entlang dem Großen Zug, dem Krossinsee und dem Wernsdorfer See über eine rd. 3 km lange Wassergrenze zu Berlin verfügt. Der jetzige Ortsteil Wernsdorf besteht aus den ehemals eigenständigen Orten Wernsdorf im Norden und Ziegenhals im Süden.

Aufgrund der hohen naturräumlichen Einbindung und Wasserlagen entlang der Dahme-Seenkette erfüllt der Ortsteil überwiegend Wohn- und Erholungsfunktionen und wird daher durch Einfamilienhausgebiete und Wochenendgrundstücke geprägt. Die historischen Siedlungs- und Baustrukturen des Dorfkerns lassen sich u.a. an der Struktur der ehemaligen Gehöfte, der Dorfkirche und dem Gemeindehaus ablesen. An der Grenze zum Ortsteil Niederlehme sowie übergreifend in dessen Gemarkung - entlang der Wernsdorfer und der Schulstraße - liegt das noch überwiegend brachliegende Kasernengelände der ehemaligen Führungsstelle der 2. Nachrichtenbrigade der NVA. Innerhalb des Kasernengeländes wird im Ortsteil Wernsdorf lediglich ein fünfgeschossiges Gebäude durch eine Montessori-Grundschule genutzt.

### Ortsteil Niederlehme

Der Ortsteil Niederlehme ist aufgrund seiner historischen Entwicklung durch unterschiedliche, heterogene Siedlungsstrukturen geprägt, welche eng mit den vormals industriellen und später militärischen Nutzungen (von 1950 bis 1991 Garnisonsgemeinde) in Verbindung stehen. So verfügt der Ortsteil über industrielle Anlagen mit Hafenananschluss bzw. Gewerbegebiete (z.B. Gewerbegebiet Möllenberg und Industriegebiet Liepnitzenberg) als auch über einen historischen Dorfkern, Kleingartenanlagen und Wochenendhaussiedlungen.



Die Wohngebiete werden je nach Lage durch unterschiedliche Bebauungstypen geprägt, wozu zum einen locker bebaute Einfamilienhaus- und Reihenhausquartiere als auch mehrgeschossiger Wohnungsbau in Block- und Zeilenbauweise zählen. Die von West nach Ost durch den Ortsteil verlaufende Autobahntrasse (BAB A 10) sowie die Bahntrasse stellen verkehrliche Siedlungsäsuren dar, ohne jedoch den bestehenden Bebauungszusammenhang vollständig zu unterbrechen.

### **Ortsteil Zernsdorf**

Zernsdorf ist durch eine überwiegend lockere Wohnbebauung und hohe Anzahl an Wochenendgrundstücken gekennzeichnet. Neben den überwiegend vorzufindenden Einfamilienhausgebieten bestehen Gemengelagen mit Wohn- und Gewerbenutzungen und in Teilen dörfliche Siedlungsstrukturen. Auf der Industrietrasse des ehemaligen Schwellenwerkes entstanden ein Wohnquartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie ein Nahversorgungszentrum, welches die Versorgungsfunktionen für die Ortsteile Zernsdorf und Kablow übernimmt. Im Nordwesten Zernsdorfs befinden sich entlang des Segelfliegerdamms und durch Waldflächen vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt, ein Gewerbegebiet sowie eine Geflügelmastanlage.

### **Ortsteil Kablow**

Der Ortsteil Kablow verfügt über einen historischen Dorfkern mit Bauerngehöften, Angerflächen und eine 1870 fertiggestellte Dorfkirche. Die später entstandenen Siedlungsflächen werden durch eine überwiegend lockere Wohn- und Wochenendhausbebauung geprägt. In Kablow befindet sich, getrennt vom übrigen Siedlungsgebiet, das 1953 in den Lankenbergen errichtete und 75 ha große Tanklager, welches noch heute in Betrieb ist.

### **Ortsteil Senzig**

Der südlich des Krüpel- und Krimnicksees gelegene Ortsteil Senzig entwickelte sich ausgehend aus dem Dorfkern in der Lindenstraße. Die Siedlungsflächen konzentrieren sich entlang der Landesstraße 40 (Chausseestraße, An der Chaussee). Die Wohngebiete zwischen Krüpelsee und L 40 (Krüpelseesiedlung) sowie südlich der L 40 (Waldesruh), welche in den letzten Jahren im großen Umfang nachverdichtet wurden, werden überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Einzelne gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich entlang der Chausseestraße und als Bootswerften bzw. Bootswinterlager entlang des Krüpelsees. Senzig verfügt neben attraktiven Wasserlagen ebenfalls über ausgedehnte Waldgebiete, welche als Naherholungsgebiete genutzt werden.

### **Ortsteil Zeesen**

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Zeesen wird durch zwei Siedlungstypen geprägt. Im Nordwesten konzentrieren sich entlang der Bundesstraße 179, der Karl-Liebkecht-Straße sowie der Bahntrasse überwiegend Gewerbeflächen, die auf den Flächen der ehemaligen Schüttele-Lanz-Werft entstanden sind und auf denen ebenfalls das Nahversorgungszentrum Zeesen sowie der Sonderstandort Hagebaumarkt errichtet wurden.

Die übrigen Siedlungsflächen werden vor allem als Wohn- und Erholungsstandorte genutzt und durch Einfamilienhaus- und Wochenendhausbebauung gekennzeichnet. Östlich der von

Nord nach Süd verlaufenden Bahntrasse befinden sich der Zeesener See sowie die Ortslage Körbiskrug, die neben einer Wohn- und Wochenendhausbebauung auch Campingplätze und Ferienhausgebiete umfasst.

### 3.2 Angebots- und Nachfragesituation

Die Stadt Königs Wusterhausen hat in den letzten Jahren deutliche Bevölkerungszuwächse verzeichnen können. Die Zunahmen der Bevölkerung ist insbesondere auf die hohe Attraktivität des Wohnstandortes Königs Wusterhausen zurückzuführen. Hierzu tragen vor allem hohe Wohnumfeldqualitäten, eine hohe naturräumliche Einbindung der Wohngebiete sowie attraktiven Wasserlagen bei. Daneben ist der Wohnstandort Königs Wusterhausen sehr gut über den ÖPNV, die bestehende Autobahn und die Bundes- bzw. Landesstraßen erschlossen und daher sowohl als Wohn- und Arbeitsstandort nachgefragt. Gleichzeitig wirken sich jedoch die räumliche Nähe zur Autobahn, zum Flughafen Schönefeld / BER und die bestehenden Bundes- und Landesstraßen hinsichtlich der Lärmbelastung nachhaltig negativ auf die Wohnumfeldqualität aus.

Zwischen 2005 bis 2014 wurden insgesamt 1.716 Wohneinheiten fertig gestellt (15 % EFH/ZFH und 85 % MFH). Ehemals leerstehende Wohneinheiten, insbesondere im Neubaugebiet, wurden in den letzten Jahren sukzessive bezogen. So liegt die Leerstandsquote innerhalb der kommunalen (WoBauGe) bzw. genossenschaftlichen (WGKW) Wohnungsbestände, welche zusammen über rd. 5.650 Wohneinheiten verfügen, bei lediglich 0,9 %.<sup>16</sup>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2015 insgesamt 2.900 Angaben zu Neuabschlussmieten im Zeitraum 2013 bis 2015 ausgewertet. Im Rahmen des Berichts wurden ausschließlich Neuabschlussmieten (Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche) für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilien-, sowie Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewertet. Hierbei wurden Mietpreisspannen für unterschiedliche Gebäudetypen (Baujahr, Wohnfläche, Sanierungsstand etc.) ermittelt.

Innerhalb des Ortsteils Königs Wusterhausen variieren die Mietpreisspannen zum Teil erheblich. Die Preisspanne für Wohnungen, die in Plattenbauweise errichtet wurden, bewegt sich zwischen 2,59 EUR/m<sup>2</sup> für eine unsanierte Wohnung mit einfacher Ausstattung und 7,17 EUR/m<sup>2</sup> für eine vollsanierte Wohnung mit gehobener Ausstattung. Im Bereich der Altbauwohnungen, welche vor 1990 und nicht in Plattenbauweise errichtet wurden, bewegt sich die Mietpreisspanne für Nettokaltmieten zwischen durchschnittlich 3,12 EUR/m<sup>2</sup> für einen unsanierten Altbau mit einfacher Ausstattung und 9,20 EUR/m<sup>2</sup> für einen vollsanierten Altbau mit mittlerer Ausstattung. Für Neubauten im Segment Mehrfamilienhaus wurde eine

---

<sup>16</sup> Kurzvorträge von Herrn Faust (Geschäftsführer WoBauGe) und Herrn Sperber (Geschäftsführer WGKW) im Rahmen der Expertendiskussion Wohnen am 14.12.2016.

Preisspanne zwischen 5,35 EUR/m<sup>2</sup> und 8,50 EUR/m<sup>2</sup> je nach Ausstattungsmerkmale ermittelt. Die Preisspanne im Bereich der Reihenhau- und Doppelhausbebauung lag zwischen 6,03 EUR/m<sup>2</sup> und 7,42 EUR/m<sup>2</sup>.<sup>17</sup>

Innerhalb des Ortsteils Niederlehme bewegte sich die Mietpreisspanne bei Altbauten im Geschosswohnungsbau zwischen 4,13 EUR/m<sup>2</sup> und 6,90 EUR/m<sup>2</sup> je nach Ausstattung und Sanierungsgrad. Für die in Niederlehme befindlichen Plattenbauten wurden Nettokaltmieten von 3,78 EUR/m<sup>2</sup> bis zu 6,50 EUR/m<sup>2</sup> ermittelt. Bei Mehrfamilienhäusern, welche nach 1990 errichtet wurden (Neubau) bewegte sich die Mietpreisspanne zwischen 4,92 EUR/m<sup>2</sup> und 7,20 EUR/m<sup>2</sup>. Bei den Vermietungsfällen im Bereich der Doppelhaushälften wurden Nettokaltmieten von durchschnittlich 8,50 EUR/m<sup>2</sup> erfasst.<sup>18</sup>

Für die übrigen Ortsteile liegen auf Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2015 zwar Aussagen hinsichtlich einzelner Mietpreisspannen vor, allerdings lassen sich aufgrund der geringen Fallzahlen (lediglich 58 Fallzahlen für alle übrigen Ortsteile) keine auf den jeweiligen Ortsteil übertragbaren Aussagen treffen.

Bei den Wohnungsbeständen der kommunalen WoBauGe (rd. 4.300 WE) beläuft sich die aktuelle Durchschnittsmiete im Bestand bei 5,10 EUR/m<sup>2</sup> und im Neubau (u.a. Kirchsteig, Fontaneplatz, Potsdamer Ring) zwischen 7,63 EUR/m<sup>2</sup> und 9,00 EUR/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmieten der Bestandswohnungen der genossenschaftlichen WGKW (rd. 1.400 WE) betragen derzeit 5,30 EUR/m<sup>2</sup> und bei Neubauten zwischen 7,50 EUR/m<sup>2</sup> und 8,75 EUR/m<sup>2</sup>.<sup>19</sup>

Weitere Informationen zur Mietpreisentwicklung der letzten Jahre liefert zudem eine interbasierte Recherche bei gängigen Immobilienportalen. Laut immobilenscout24.de ist die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 2015 und 2016 um 7,8 % gestiegen und beträgt aktuell 6,80 EUR/m<sup>2</sup>. Die höchsten Teuerungsraten sind im Segment der 1-Raumwohnungen zu beobachten, deren durchschnittliche Nettokaltmiete um 26,7 % (von 6,00 EUR/m<sup>2</sup> auf 7,60 EUR/m<sup>2</sup>) gestiegen ist. Bei 2- bis 3-Raumwohnungen stieg die Nettokaltmiete in den letzten 12 Monaten um durchschnittlich 3,0 %.<sup>20</sup>

Anhand der aktuellen Vergleichszahlen wird deutlich, dass die Mietpreise in der Vergangenheit gestiegen sind. Die steigende Nachfrage kann in bestimmten Teilssegmenten zu einem weiteren Anstieg des Mietpreisniveaus führen. Hierbei sind vor allem die kleineren Wohnungen betroffen, welche mit rd. 20 % den kleinsten Anteil am Gesamtwohnungsbestand einnehmen aber aktuell die höchsten Teuerungsraten aufweisen. Vor dem Hintergrund der

---

<sup>17</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald: Grundstücksmarktbericht 2015, S. 110ff, 2015.

<sup>18</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald: Grundstücksmarktbericht 2015, S. 110ff, 2015.

<sup>19</sup> Kurzvorträge von Herrn Faust (Geschäftsführer WoBauGe) und Herrn Sperber (Geschäftsführer WGKW) im Rahmen der Expertendiskussion Wohnen am 14.12.2016.

<sup>20</sup> Immobilienscout24: Dahme-Spreewald (Kreis), Königs Wusterhausen – Mietpreise, URL: <https://www.immobilienscout24.de/wohnen/brandenburg,dahme-spreewald-kreis,koenigs-wusterhausen/mietpreise.html>, aufgerufen am 14.01.2017.

künftigen Entwicklung der Haushaltsgrößen wird insbesondere bei diesen Wohnungen eine höhere Nachfrage zu erwarten sein.

Die anhaltend hohen Bautätigkeiten und gestiegene Nachfrage nach Bauland spiegeln sich ebenfalls in der Entwicklung der Bodenrichtwertpreise der Stadt wider. Wurden zum Stichtag 31.12.2011 für einen Quadratmeter Bauland im Durchschnitt etwa 70 EUR/m<sup>2</sup> aufgerufen, stieg der Baulandpreis zum 31.12.2016 auf durchschnittlich 95 EUR/m<sup>2</sup>, was einer Steigerung von rd. 36% entspricht. Kleinräumlich betrachtet, bestehen zwischen den Ortsteilen allerdings erhebliche Unterschiede. So bewegt sich die Spanne der Baulandpreise zum 31.12.2016 zwischen 35 EUR/m<sup>2</sup> in Kablow, 150 EUR/m<sup>2</sup> in Zernsdorf und 180 EUR/m<sup>2</sup> im Bereich Bahnhofsstraße. Die höchsten Preisanstiege zwischen 2011 und 2016 sind vor allem in Zeesen (Steinbergsiedlung), Zernsdorf oder in Teilbereichen der Innenstadt zu verzeichnen.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg: Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“: URL: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>, aufgerufen am 15.03.2017.

Ortsteil	Teilgebiet	Bodenrichtwert zum 31.12.2011 EUR/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert zum 31.12.2016 EUR/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2011-16 %
Königs Wusterhausen	Deutsch Wusterhausen	65	75	15 %
	Deutsch Wusterhausen, Birkenweg / Königspark	120	120	0 %
	Westl. B179, östlich Am Amtsgar- ten, entlang Potsdamer Str.	80	105	31 %
	Funkerberg	-	110	-
	Innenstadt Nord	95	115	21 %
	Innenstadt Süd	110	145	32 %
	Neubaugebiet	70	75	7 %
	Luckenwalder Str. Süd (Schenkendorfer Flur)	90	110	22 %
	Kirchsteig	70	90	29 %
	Neue Mühle	80	120	50 %
Diepensee	Diepensee, Ort	80	85	6 %
Kablow	Kablow, Ort	35	55	57 %
Niederlehme	Niederlehme Ziegenhals	65	70	8 %
	Niederlehme, Ort	50	80	60 %
Senzig	Senzig, Ost Siedlung	60	70	17 %
	Senzig, Mitte	65	95	46 %
	Senzig, Waldesruh	50	75	50 %
Wernsdorf	Wernsdorf, Ort	70	80	14 %
	Wernsdorf/Niederl. Ziegenhals	70	90	29 %
Zeesen	Zeesen, Körbiskrug	40	75	88 %
	Zeesen, Dorf Süd	55	75	36 %
	Zeesen, Steinbergsiedlung	50	100	100 %
	Zeesen, Steinbergsiedlung, West	50	110	120 %
	Zeesen, Kronenhof	80	95	19 %
	Zeesen, Dorf Nord	70	115	64 %
Zernsdorf	Zernsdorf, Ort	50	100	100 %
	Zernsdorf, Wohnen am See	-	150	-
	Kablow, Ziegelei	35	40	14 %

Tab. 2: Bodenpreisentwicklung 2011 bis 2016, Datengrundlage: BORIS Land Brandenburg  
Datengrundlage: BORIS Land Brandenburg

### 3.3 Künftige Wohnraumbedarfe

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2011 betrug 2,01 Personen je Haushalt. Bei einer Bevölkerung von 33.706 EW im Jahr 2011 wurden insgesamt 16.753 Haushalte ermittelt.<sup>22</sup> Aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungen innerhalb des Landkreises Dahme-Spree-wald (2011: 2,14 -> 2015: 1,89) sowie des Landes Brandenburg (2011: 2,08 -> 2015: 1,96) ist für Königs Wusterhausen ebenfalls von sinkenden Haushaltsgrößen auszugehen.<sup>23</sup>

Auf Grundlage der Daten des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg (u.a. Mikrozensus Land Brandenburg, Statistischer Bericht Land Brandenburg) wurde für das Jahr 2015/2016 eine durchschnittliche Haushaltsgröße für die Stadt Königs Wusterhausen von 1,96 Personen je Haushalt abgeleitet. Gegenüber dem Zensusjahr 2011 bedeutet dies ein Rückgang um rd. 0,5 Personen je Haushalt.

Für die kommenden Jahre wird ebenfalls mit einer weiteren Verringerung der Haushaltsgrößen zu rechnen sein. Aufgrund der jüngsten Wanderungsgewinne und künftigen Neubauvorhaben wird davon ausgegangen, dass sich der Rückgang der Haushaltsgrößen bis 2020 im Vergleich zur Entwicklung zwischen 2011 und 2015 leicht abmildern wird. Es wird angenommen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße zwischen 2015 und 2020 von 1,96 auf 1,94 verringert wird. Im weiteren Verlauf wird diese im Jahr 2025 auf 1,91, im Jahr 2030 auf 1,88, im Jahr 2035 auf 1,85 und im Jahr 2040 auf voraussichtlich 1,82 sinken.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsprognose kann anhand der voraussichtlichen Entwicklung der Haushaltsgrößen der erforderliche Wohnungsbedarf für die nächsten Jahre schätzungsweise ermittelt werden. Kurzfristig bis 2020 wird demnach ein Wohnraumbedarf von zusätzlich rd. 1.700 Wohneinheiten entstehen.

Kurzfristig (bis 2020) wird ein rechnerischer Wohnraumbedarf von zusätzlich rd. 1.700 Wohneinheiten entstehen. Ein Teil dieser benötigten Wohneinheiten konnte in den letzten Monaten bereits realisiert werden. Hierzu gehören u.a. die Vorhaben Heinrich-Heine-Höfe (50 Wohneinheiten), Kirchsteig (24 Wohneinheiten) oder die Umnutzung ehemaliger Kasernengebäude auf dem Funckerbergareal (60 Wohneinheiten).

Zwischen 2020 und 2025 werden voraussichtlich weitere rd. 1.200 Wohneinheiten benötigt. Zwischen 2030 und 2040 beträgt der langfristige Bedarf insgesamt rd. 1.250 Wohneinheiten. Ausgehend aus der Entwicklung der Haushaltsgrößen und des prognostizierten Bevölkerungswachstums beträgt der voraussichtliche Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2040 schätzungsweise rd. 4.900 Wohneinheiten.

---

<sup>22</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Zensus 2011, Bevölkerung und Haushalte, Gemeinde Königs Wusterhausen am 9. Mai 2011, 2014.

<sup>23</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Stat. Bericht, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2015, Haushalte, Familien und Lebensformen, 2016.



Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses auf 42.500 Einwohner und den dadurch erforderlichen Wohnungsbestand von weiteren rd. 4.900 Wohneinheiten, wird eine durchschnittliche Fertigstellungsrate von rd. 215 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich werden. Aufgrund der höheren Wachstumsraten bis zum Jahr 2030 kann allerdings eine jährliche Fertigstellungsrate zwischen 260 und 320 Wohneinheiten pro Jahr erwartet werden.<sup>24</sup>

	2011	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Einwohner	34.091	36.309	39.200	40.900	41.600	42.100	42.500
Wohnungsbestand -bedarf	17.581	18.507	20.200 (+ 1.700)	21.400 (+ 1.200)	22.150 (+ 750)	22.750 (+ 600)	23.400 (+ 650)
Ø Haushaltsgröße	2,01	1,96	1,94	1,91	1,88	1,85	1,82
Quelle	AfS Berlin-Brandenburg	Eig. Berechnung/ Annahme	Eig. Berechnung/ Annahme	Eig. Berechnung/ Annahme	Eig. Berechnung/ Annahme	Eig. Berechnung/ Annahme	Eig. Berechnung/ Annahme

Tab. 3: Entwicklung der Haushaltsgrößen und Wohnraumbedarfe bis 2040  
Datengrundlage: complan Kommunalberatung, eigene Berechnung

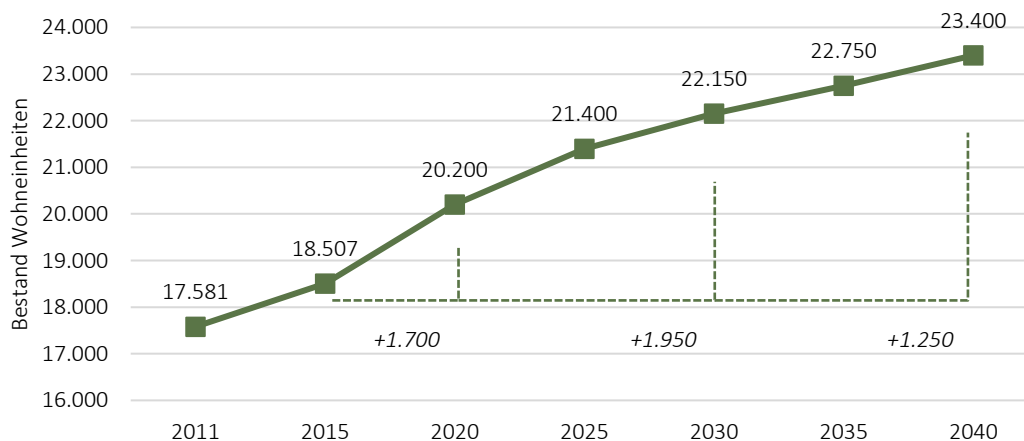


Abb. 21: Entwicklung der Wohnraumbedarfe bis 2040  
Datengrundlage: complan Kommunalberatung, eigene Berechnung

<sup>24</sup> Im Jahr 2014 wurden gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 226 Wohneinheiten realisiert.

### 3.4 Bestehende Wohnbaupotenziale

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königs Wusterhausen (FNP Vorentwurf, Juli 2015) wurden die im Stadtgebiet vorhandenen Wohnungsbaupotenzialflächen erfasst. Bei der Erfassung der Wohnungsbaupotenziale wurden zwischen solchen Potenzialen differenziert, welche sich im Innenbereich befinden und durch Lückenschließungen und Nachverdichtung entstehen können und solchen, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplans befinden.

Gemäß Flächennutzungsplan verfügt Königs Wusterhausen über ein Wohnbaupotenzial von rd. 5.900 Wohneinheiten. Rund 3.700 Wohneinheiten befinden sich innerhalb festgesetzter bzw. im Verfahren oder in Vorbereitung befindlicher Bebauungsplänen. Weitere rd. 2.200 Wohneinheiten können durch die Aktivierung kleinteiliger Potenzialflächen, Baulücken und durch Nachverdichtung realisiert werden.<sup>25</sup>

Ortsteil	Potenziale im Innenbereich	Potenziale in Bebauungsplänen		Gesamt
		Im Bau / rechtskräftig	In Planung	
Königs Wusterhausen / Diepensee	500	600	1.100	2.200
Kablow	60	0	25	85
Niederlehme	155	70	350	575
Senzig	580	90	120	790
Wernsdorf	75	330	45	450
Zeesen	460	325	100	885
Zernsdorf	400	315	230	945
<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>	<b>2.230</b>	<b>1.730</b>	<b>1.970</b>	<b>5.930</b>

Tab. 4: Übersicht Wohnungsbaupotenziale (gerundet) in den Ortsteilen

Datengrundlage: FNP der Stadt Königs Wusterhausen, Begründung Vorentwurf, Stand Juli 2015

Die höchsten Wohnungsbaupotenziale für Wohnraum innerhalb von Mehrfamilienhäusern befinden sich in stadtzentralen sowie gut erschlossenen Lagen innerhalb des Ortsteils Königs Wusterhausen. Hier sind vor allem die Bereiche Königspark, Funckerberg, Teilbereiche nördlich des Nottekanals (Am Amtsgarten) oder einzelne Flächen innerhalb des Neubaugebiets zu nennen. Neben Neubauvorhaben befinden sich im Neubaugebiet ebenfalls Potenzialflächen, welche durch Nachverdichtungsmaßnahmen (Anbau und bauliche Eckschließung) innerhalb der Plattenbausiedlung entlang der Luckenwalder Straße aktiviert werden können. Aufgrund

<sup>25</sup> Stadt Königs Wusterhausen: Flächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen, Begründung Vorentwurf, Stand Juli 2015, 2015.

des hohen Wohnungsbestandes im Neubaugebiet und der sich verändernden Anforderungen an das Wohnen werden hier künftig ebenfalls weitere Maßnahmen zur Bestandsqualifizierung erforderlich werden.

Neben den Neubaupotenzialen verfügt die Stadt in allen Ortsteilen, mit Ausnahme von Diepensee, über Nachverdichtungspotenziale. Hierbei sind vor allem die Ortsteile Senzig (rd. 580 WE), Zeesen (rd. 460 WE) und Zernsdorf (rd. 400 WE) zu nennen. Das Schließen von Baulücken sowie eine geordnete und ortstypische Bestandsverdichtung stehen hier im Vordergrund. Gleichzeitig ist zu betonen, dass sich der Großteil dieser kleinteiligen Nachverdichtungspotenziale nicht innerhalb von Bebauungsplänen befindet. Eine aktive Steuerung und Aktivierung dieser Potenziale durch die Stadt Königs Wusterhausen ist somit kaum möglich. Dennoch wird es auch hier notwendig sein, die Infrastrukturangebote im Bereich der Nahversorgung und der medizinischen Versorgung an die sich ändernden Bedarfe und Bedürfnisse anzupassen.

Ein Teil der genannten Gesamtpotenziale konnte in der Zwischenzeit bereits realisiert werden bzw. befindet sich aktuell in der Umsetzung. Hierzu zählen u.a. Teilbereiche des Funkenbergs, die Heinrich-Heine-Höfe innerhalb des Neubaugebiets oder die Potenzialflächen im Bereich Zernsdorf/Seestraße (Wohnen am See).

Dem dargestellten Wohnungsbaupotenzial von rd. **5.900 Wohneinheiten** steht ein rechnerischer Wohnraumbedarf von voraussichtlich **4.900 Wohneinheiten** bis zum Jahr 2040 gegenüber.

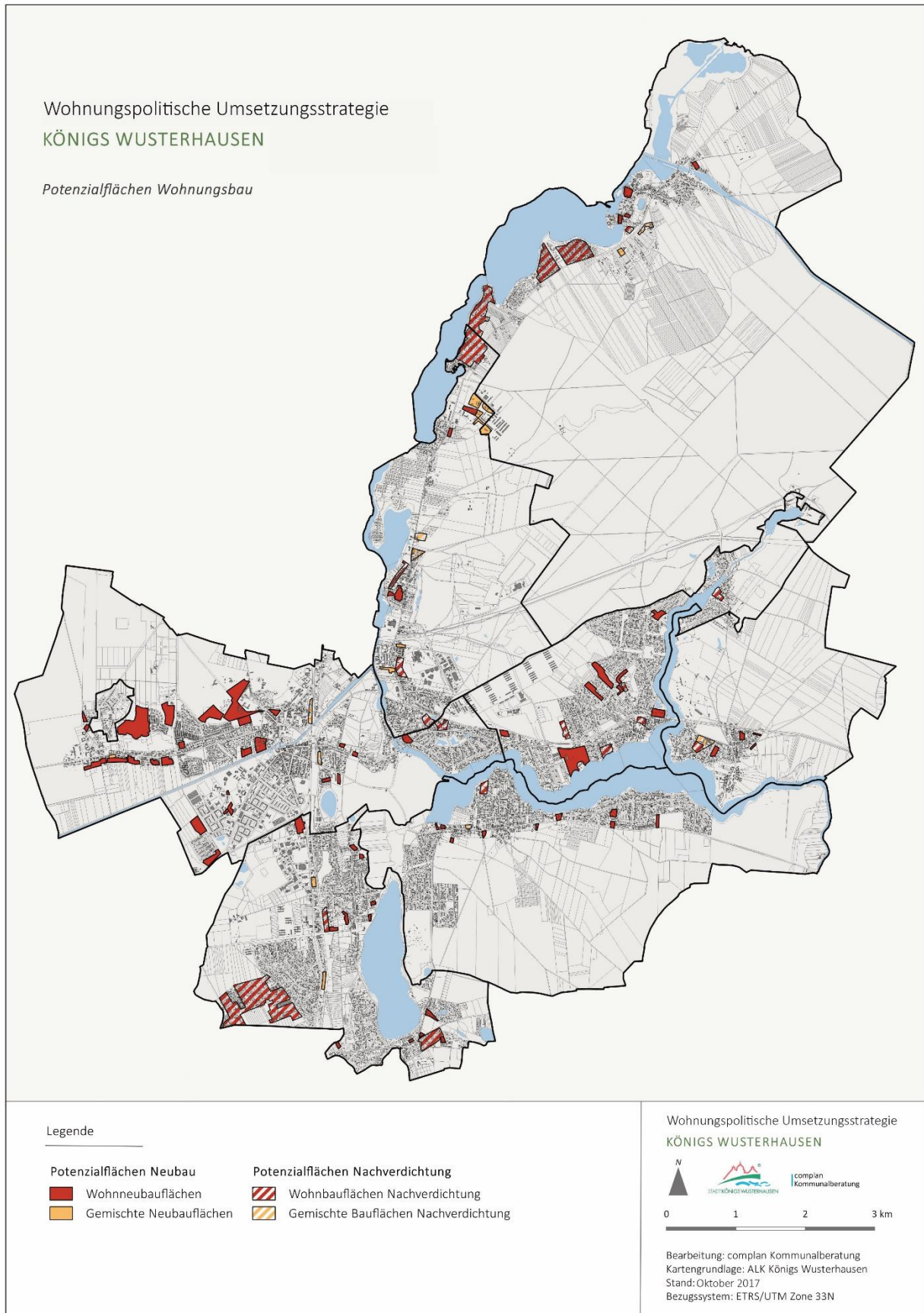


Abb. 22: Übersicht Wohnbaupotenziale

Quelle: complan Kommunalberatung, Datengrundlage: ALK Königs Wusterhausen

### 3.5 Ableitung des wohnungspolitischen Handlungsbedarfs

Durch die Analyse der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und des aktuellen Wohnungsmarktes sowie durch die Gegenüberstellung der zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenziale und der künftigen Wohnraumbedarfe wurden vielschichtige Handlungsbedarfe deutlich. Die Herausforderungen ergeben sich einerseits aus der erforderlichen quantitativen und bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnungen und andererseits aus den qualitativen Anforderungen, welche an den künftigen Wohnraum gestellt werden.

Zu nennen sind hier vor allem die sukzessive Abnahme der Haushaltsgrößen und der damit verbundenen Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Handlungsbedarf wird hierbei insofern deutlich, als dass der Anteil kleinerer Ein- und Zweiraumwohnungen am Gesamtwohnungsbestand derzeit bei lediglich 20 % liegt.

Der steigende Anteil der über 65 Jährigen verdeutlicht darüber hinaus die Erforderlichkeit altengerechter Anpassungen im Bestand sowie altengerechter Neubauvorhaben. Viele ältere Alleinstehenden oder Paare entscheiden sich im Alter für den Umzug von dem oft freistehenden Einfamilienhaus in eine kleinere und vor allem altengerechte Mietwohnung. Das Wohneigentum wird dabei veräußert oder vermietet. Voraussetzung für einen solchen Umzug ist jedoch die Bereitstellung von kleineren und altengerechten Mietwohnungen, welche zusätzlich über eine gute verkehrliche ÖPNV-Anbindung und über ausreichende Nahversorgungsangebote sowie Angebote der Gesundheitsversorgung verfügen müssen. Dies ist in erster Linie durch die Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen mit Geschosswohnungsbau in städtebaulich sowie verkehrlich integrierten Lagen im Ortsteil Königs Wusterhausen zu gewährleisten. Gleichzeitig besteht dafür auch Bedarf in den Ortsteilen, da die Einwohner die gewohnte Umgebung vielfach bevorzugen.

Gleichzeitig gilt es, familiengerechte Wohnungsangebote in unterschiedlichen Preissegmenten zu schaffen, damit die Attraktivität der Stadt Königs Wusterhausen als Wohnstandort für Familien auch künftig sichergestellt werden kann.

Der hohe Handlungsbedarf bei der Bereitstellung kleinerer und preisgünstiger Wohneinheiten ergibt sich ebenfalls aufgrund der in Königs Wusterhausen bestehenden überörtlichen Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen (z.B. Fachhochschule der Finanzen, Oberstufenzentrum Dahme-Spreewald, Krankenhaus). Hierbei sind insbesondere erforderliche Wohnheime für Auszubildende, Studenten, Berufsanfänger aber auch Boardinghäuser zu nennen, deren bedarfsgerechte Bereitstellung auch vor dem Hintergrund der künftigen Fachkräftesicherung von hoher Relevanz für die Stadtentwicklung ist.

Der Erhalt und die bedarfsgerechte Schaffung preisgünstiger bzw. belegungsgebundener Wohnungen für einkommensschwache Einzelpersonen und Familien in Königs Wusterhausen bilden einen weiteren Aspekt der künftigen Stadtentwicklung. Ein Großteil der hierfür notwendigen Wohnungen befindet sich im sogenannten Neubaugebiet. Diese Bestände sind künftig behutsam zu stabilisieren sowie baulich als auch in Bezug auf das Wohnumfeld weiter zu qualifizieren. Bei künftigen Wohnungsneuvorhaben sind die konkreten Anforderungen bedarfsgerecht zu berücksichtigen. Ergänzend wird abgewogen, mit welchen besonderen

z.B. verlorenen Zuschüssen (Bund, Land und Kommune) mietsenkenden Wohnangebote beschleunigt geschaffen werden können.

In diesem Zusammenhang sind ebenfalls die Erfordernisse bei der Wohnraumversorgung zu berücksichtigen, die sich aus der Integration von Flüchtlingen mit Aufenthaltsstatus ergeben. Mit dem Integrationsplan der Stadt Königs Wusterhausen 2017-2020 hat die Stadt Königs Wusterhausen hierzu bereits ein umfassendes Konzept vorgelegt sowie konkrete Maßnahmen und Handlungsvorschläge formuliert. Gleichzeitig stellt die Bereitstellung von Mietangeboten für Flüchtlinge und Asylbewerber innerhalb von Mischbeständen (vergleichbar wie die bisher ca. 110 Asylbewerber im regulären Mietbestand der städtischen WoBauGe) eine große Herausforderung für die Stadt dar, die von den kommunalen Angebotsträgern aus kaufmännischen und auch lokalpolitischen Gründen aktuell nicht leistbar sind.

Die Mobilisierung von Bauland und Potenzialflächen stellt vor allem in den Gebieten, in denen ein erhöhtes Bevölkerungswachstum erwartet wird, einen hohen Handlungsbedarf für die kommenden Jahre dar. Dies betrifft vor allem die Ortsteile Königs Wusterhausen, Zeesen und Zernsdorf, in denen zusammen bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von weiteren 5.900 Einwohnern prognostiziert wird.

Aufgrund der gut erschlossenen Wohnbaupotenzialflächen im Ortsteil Königs Wusterhausen wird es künftig notwendig sein das Baugeschehen, speziell im Segment der Mehrfamilienhäuser, hier zu konzentrieren und zu bündeln, um das Wachstum der Stadt geordnet und geplant gestalten zu können. Die Errichtung von zielgruppenorientierten und altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau in gut erschlossener Lage ist hierbei als zentrale Aufgabe der künftigen Wohnraumversorgung zu sehen.



## 4 Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen

### 4.1 Entwicklungsziele Wohnen

Entsprechend den dargestellten wohnungspolitischen Handlungsbedarfen, lassen sich in Verbindung mit den Leitlinien und Entwicklungszielen der INSEK-Fortschreibung, konkrete Zielsetzungen, Strategien und räumliche Schwerpunkte für die künftige Wohnraumversorgung der Stadt Königs Wusterhausen ableiten.

Hierbei sind folgende wesentliche Zielstellungen der INSEK-Fortschreibung 2017 zum Thema Wohnen zu berücksichtigen:

- ≡ *Aktive Steuerung des Siedlungswachstums durch strategisches Flächenmanagement*
- ≡ *Entwicklung der Innenstadt zum attraktiven Stadtzentrum mit hoher Nutzungsvielfalt und funktionale Ergänzung durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen*
- ≡ *Weiterentwicklung der Stadt Königs Wusterhausen zum attraktiven Standort mit vielfältigen Wohn-, Arbeits-, Sport- und Freizeitangeboten*
- ≡ *Bereitstellung und Entwicklung bedarfsgerechter Wohnraumangebote für alle Generationen und Zielgruppen (Familien, Senioren, Studenten, Auszubildende, einkommensschwache Familien und Einzelpersonen, Flüchtlinge) durch Aktivierung städtebaulich und verkehrlich gut integrierter Potenzialflächen*
- ≡ *Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur an die aktuellen und künftigen Bedarfe*
- ≡ *Sicherung, Qualifizierung und Verknüpfung der ortsbildprägenden Grün- und Freiraumstrukturen sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete*

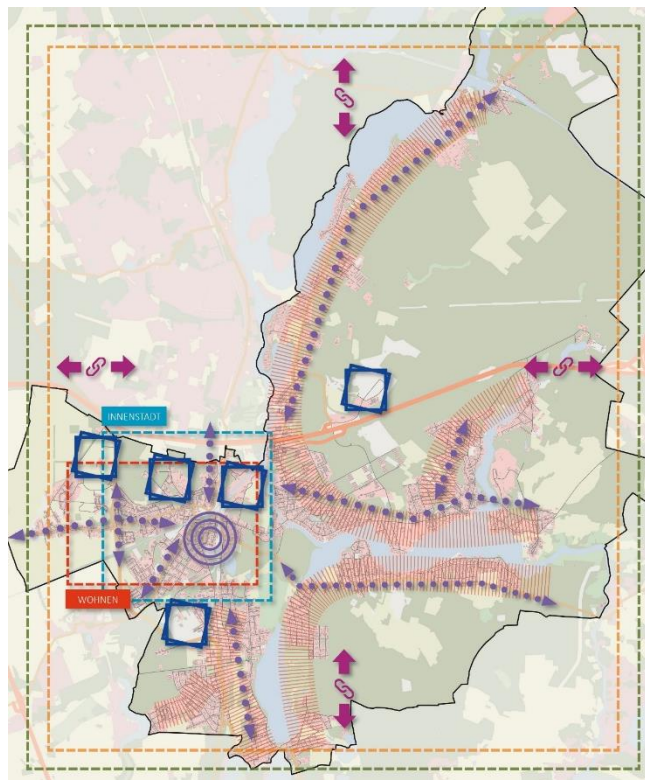


Abb. 23: Räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte der INSEK-Fortschreibung 2017

Quelle: complan Kommunalberatung

Das INSEK 2017 hat hierzu den zentralen Ortsteil Königs Wusterhausen als Handlungsschwerpunkt des künftigen Wohnungsneubaus sowie der Qualifizierung größerer Siedlungsbestände festgelegt. Die oben genannten Entwicklungsziele wurden konkretisiert und in die nachfolgenden wohnungspolitischen Entwicklungsstrategien übersetzt. Diese sind:



## Steuerung und Gestaltung des Wachstums – Entwicklung in Maßen

Das anhaltend hohe Bevölkerungswachstum stellt die Stadt Königs Wusterhausen kurz-, mittel- und langfristig vor große Herausforderungen. Das betrifft die Bereitstellung bedarfs- und zielgruppenorientierter Wohnraumangebote, die Erweiterung und Schaffung infrastruktureller Wohnfolgeeinrichtungen sowie die Berücksichtigung höherer Verkehrsaufkommen und verkehrlicher Belange. Gleichzeitig liegt die Anzahl der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale über den infolge des Bevölkerungswachstums erforderlichen Wohnraumbedarfen.

Strategisches Planen und Handeln ist daher erforderlich. Mit der INSEK-Fortschreibung 2017 hat die Stadt Königs Wusterhausen hierfür die strategischen Grundlagen geschaffen. Um einen hohen Flächenverbrauch zu vermeiden, müssen frühzeitig räumliche Schwerpunktbereiche der Wohnbauentwicklung mit dem Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau festgelegt werden. Hierzu werden im Rahmen der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie zentrale und gut erschlossene Wohnvorrang- und Konsolidierungsgebiete im Ortsteil Königs Wusterhausen ausgewiesen.

## Mobilisierung zentraler bzw. gut erschlossener Potenzialflächen

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über ein Wohnungsneubaupotenzial von rd. 4.900 Wohneinheiten, davon können bis zu 2.200 Wohneinheiten (Neubau und Nachverdichtung) allein im Ortsteil Königs Wusterhausen realisiert werden. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse soll die Mobilisierung und Aktivierung der zentrumsnahen Potenzialflächen, die in Teilen bereits planungsrechtlich gesichert sind, zeitnah erfolgen. Auf diesen Flächen besteht die Möglichkeit kurz- und mittelfristig preisgünstigen aber auch bedarfsorientierten Wohnraum durch Geschosswohnungsbau zu schaffen.

## Schaffung preisgünstiger und bedarfsorientierter Wohnraumangebote sowie Stärkung des Geschosswohnungsbaus

Die Stadt Königs Wusterhausen hat sich in den letzten Jahren als ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsstandort im Berliner Umland entwickelt. Infolge dieser Entwicklung wird sich der Wohnungsmarkt künftig stärker an die vielschichtigen und unterschiedlichen Zielgruppen und Wohnraumbedarfe ausrichten müssen. Die Bandbreite der jeweiligen Bedarfsgruppen umfasst u.a. Auszubildende, Studenten, Berufsanfänger oder Senioren, die eher kleinere Wohnung nachfragen oder Jugendliche, die ihr Elternhaus verlassen und die erste eigene Wohnung beziehen.

Auf der anderen Seite gilt es, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum für junge Familien zu schaffen, um die Attraktivität der Stadt Königs Wusterhausen als familienfreundlichen Wohnort langfristig sicherzustellen.

Die aktuellen durchschnittlichen Nettokaltmieten, insbesondere in den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen, sind derzeit als moderat zu bezeichnen, wenngleich in den letzten Jahren spürbare Mietsteigerungen festzustellen waren. Dies betrifft insbesondere kleinere Einraumwohnungen, deren Nachfrage perspektivisch ansteigen wird. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung sind daher ebenfalls die Bedarfe zu berücksichtigen, welche im Zuge der Bereitstellung von mietpreisgebundenen Wohnraumangeboten künftig ggf. erforderlich werden.

Neben den stark nachgefragten und in den letzten Jahren mehrheitlich errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Geschosswohnungsbau daher künftig an Bedeutung gewinnen, da innerhalb dieser Bauform den sich verändernden und unterschiedlichen Anforderungen an das Wohnen am ehesten Rechnung getragen werden kann.

Derzeit beträgt der Anteil der Ein- und Zweiraumwohnungen am Gesamtbestand zusammen lediglich 20%. Der Anteil der kleineren Einraumwohnungen separat betrachtet, fällt mit rd. 7,6 % noch geringer aus. Aufgrund der künftig steigenden Nachfrage nach kleineren Ein- und Zweiraumwohnungen infolge sinkender Haushaltsgrößen, ist die Schaffung von Wohnraum in diesem Segment ebenfalls als Schwerpunktsetzung der künftigen Wohnraumversorgung zu sehen.

Demzufolge muss das Wohnraumangebot in Königs Wusterhausen breit aufgestellt und an die unterschiedlichen Ziel- und Bedarfsgruppen angepasst sein.

### **Stärkung kommunaler und genossenschaftlicher Siedlungsbestände**

Die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen leisten mit einem Bestand von über 5.600 Wohneinheiten einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadt Königs Wusterhausen. Der Großteil dieser Bestände konzentriert sich im sogenannten Neubaugebiet innerhalb des zentralen Ortsteils Königs Wusterhausen.

Hier soll an bereits erfolgreich umgesetzte Qualifizierungsmaßnahmen angeknüpft werden und die Bestände hinsichtlich ihres baulichen und energetischen Zustandes, den künftigen Anforderungen an das Wohnen (u.a. Barrierefreiheit, Flexibilität der Grundrisse) sowie hinsichtlich des Wohnumfeldes weiter aufgewertet und qualifiziert werden. Neben der Bestandsqualifizierung sollen punktuelle Neubauvorhaben und Nachverdichtungsmaßnahmen innerhalb des sogenannten Neubaugebiets zur Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes und sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft beitragen.

### **Ortstypische Nachverdichtung und Stabilisierung der Bestandsgebiete**

In allen Ortsteilen, mit Ausnahme von Diepensee, besteht ein für den Wohnungsmarkt relevantes Nachverdichtungspotenzial. Hierbei sind vor allem die Ortsteile Senzig (rd. 580 WE), Zeesen (rd. 460 WE) und Zernsdorf (rd. 400 WE) zu nennen. Die unterschiedlichen Ortsteile der Stadt Königs Wusterhausen zeichnen sich wiederum durch ihre eigenständigen städtebaulichen sowie stadtstrukturellen Merkmale aus. Eine künftige kleinteilige Nachverdichtung der Bestandsquartiere hat daher unter der Maßgabe einer angepassten und ortstypischen Bebauung zu erfolgen, damit der Charakter der jeweiligen Teilräume gewahrt bleibt.

Zusätzlich ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Frei- und Grünräume sowie die attraktiven Ufer- und Wasserlagen nicht vollständig einer möglichen baulichen Nachverdichtung zugeführt werden, sondern im Sinne eines attraktiven Wohnumfeldes gesichert, weiterentwickelt und qualifiziert werden.

## Gestaltung des altersstrukturellen Wandels

Die Auswertung der Altersstrukturprognose verdeutlicht, dass sich die Anzahl der über 65 Jährigen bis 2040 um 22 % gegenüber 2015 deutlich erhöhen wird. Deren Anteil wird vor allem in den Ortsteilen Kablow, Niederlehme und Senzig überdurchschnittlich stark ansteigen. Erforderlich sind insbesondere Angebote für ortsansässige Senioren, die aus Altersgründen ihr bisher selbstgenutztes Eigenheim aufgeben und stadtzentral in der Nähe zu Versorgungseinrichtungen (Nahversorgung, ärztliche Versorgung etc.) und Freizeitangeboten wohnen möchten.

Hierzu zählen auch alternative, innovative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen). Gleichzeitig müssen barrierefreie und zudem preisgünstige Wohnangebote geschaffen werden. Zudem ist eine Anpassung der Verkehrsinfrastruktur anzustreben und vor allem eine Verbesserung der Wegequalitäten, da diese oftmals die Mobilität älterer Menschen einschränkt. Die Gestaltung des altersstrukturellen Wandels ist daher zentrale Aufgabe des städtischen Handelns.

## Anpassung infrastruktureller Angebote hinsichtlich der demografischen Entwicklung

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft einerseits und der anhaltenden Zunahme der kita- und schulrelevanten Altersgruppen andererseits, werden bei den derzeitigen Infrastrukturangeboten und Wohnfolgeeinrichtungen hohe Anpassungsbedarfe entstehen. Dies betrifft u.a. eine barrierefreie Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, Wegeverbindungen etc.) sowie die Ärzte- und Nahversorgung aber auch neue Bedarfe bei wohnungsnahen Kitas, Grundschulen und Freizeitangeboten.

Der bedarfsgerechte Erhalt und zielgruppenorientierte Ausbau der sozialen Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen sind für die Attraktivität der Stadt Königs Wusterhausen als Wohnstandort besonders wichtig und daher von hoher städtischer Priorität.

## 4.2 Räumliche Schwerpunktbereiche

Die zentralen räumlichen Schwerpunktbereiche für den künftigen Wohnungsneubau und der Bestandsqualifizierung liegen wie in der INSEK-Fortschreibung bereits verankert, im Ortsteil Königs Wusterhausen. Der Ortsteil Königs Wusterhausen lässt sich anhand seiner unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen in die folgenden Teilräumen aufteilen:

- ≡ Erweiterte Innenstadt und Funkerberg
- ≡ Neubaugebiet
- ≡ Königspark

Künftig könnten allein in diesen Bereichen bis zu 2.200 Wohneinheiten (inkl. Nachverdichtung) realisiert werden. Gleichzeitig ist zu betonen, dass es sich hierbei um Maximalpotenziale handelt. In den Teilräumen Erweiterte Innenstadt und Funkerberg sowie Königspark liegt der Fokus insbesondere auf Wohnungsneubau und beinhaltet neben Ein- und Reihenhausbebauung vor allem Geschosswohnungsbau. Der Großteil dieser Wohnbaupotenziale ist durch Bebauungspläne bereits planungsrechtlich gesichert bzw. befindet sich in aktuellen Bebauungsplanverfahren.

Zu den oben genannten Potenzialen zählen u.a. rd. 450 Wohneinheiten (Einfamilien-, Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung) im Bereich Königspark, 150 Wohneinheiten in innerstädtischer Lage entlang des Nottekanals (Am Amtsgarten) oder rd. 440 bis 600 Wohneinheiten auf dem Areal Funkerberg. Daneben bestehen eine Reihe weiterer kleinteiliger Potenzialflächen im Bereich der Innenstadt und östlich des Bahnhofs (Kirchsteig) auf denen eine bauliche Nachverdichtung durch moderaten Geschosswohnungsbau möglich ist.

Innerhalb des sogenannten Neubaugebietes bestehen neben dem Neubaupotenzial von rd. 170 Wohneinheiten ebenfalls nennenswerte Nachverdichtungspotenziale durch Eckbebauung und Lückenschluss zwischen den bestehenden Geschosswohnungsbauten. Hierdurch könnten weitere 70 Wohneinheiten entstehen. Vor dem Hintergrund der künftigen Anforderungen an das Wohnen gilt es zudem den Gebäudebestand sowie das Wohnumfeld in diesem Bereich weiter zu qualifizieren und zu stärken.

Vorhaben / Bebauungsplan	Teilraum	Eigentümer	Möglicher Baubeginn	Zahl der Wohneinheiten	Typ
Am Amtsgarten (BP der Innenentwicklung 01/12)	Erw. Innenstadt und Funkerberg	Stadt / Privat	2019	150 WE	MFH
Potsdamer Ring / Potsdamer Straße (BP 03/14)	Erw. Innenstadt und Funkerberg	WoBauGe	in Bau / Realisierung	120 WE	MFH
Funkerberg / Berliner Straße (BP 01/10)	Erw. Innenstadt und Funkerberg	Stadt	2020	440 WE	EFH / MFH
Umnutzung Kasernenareal Funkerberg	Erw. Innenstadt und Funkerberg	Privat	in Bau / Realisierung	160 WE	RH/MFH
Wohn- und Gewerbepark Königs Wusterh. / Nord (BP 02/92)	Königspark	Privat	2018	130 WE	DH/RH/MFH
Wohn- und Gewerbepark Königs Wusterh. / Nord, 2. Änderung (BP 02/92)	Königspark	Privat	2018	220 WE	MFH
Südlich Birkenweg (BP 04/92), 1. Änderung	Königspark	Privat	offen	100 WE	EFH/RH/MFH
Baugebiet Ortsausgang Richtung Schenkendorf, 2. Änderung (BP 03/00)	Neubaugebiet	Privat	in Bau / Realisierung	60 WE	EFH/MFH
Luckenwalder Straße, 2. Änderung (BP 03/97)	Neubaugebiet	Stadt / WoBauGe	2022	60 WE	MFH
Schütte-Lanz-Straße, Teil 1, 1. Änderung (BP 06/07)	Neubaugebiet	Privat	offen	50 WE	MFH

Tab. 5: Übersicht konkreter Einzelvorhaben (ab 25 WE) innerhalb der Schwerpunktbereiche  
Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen



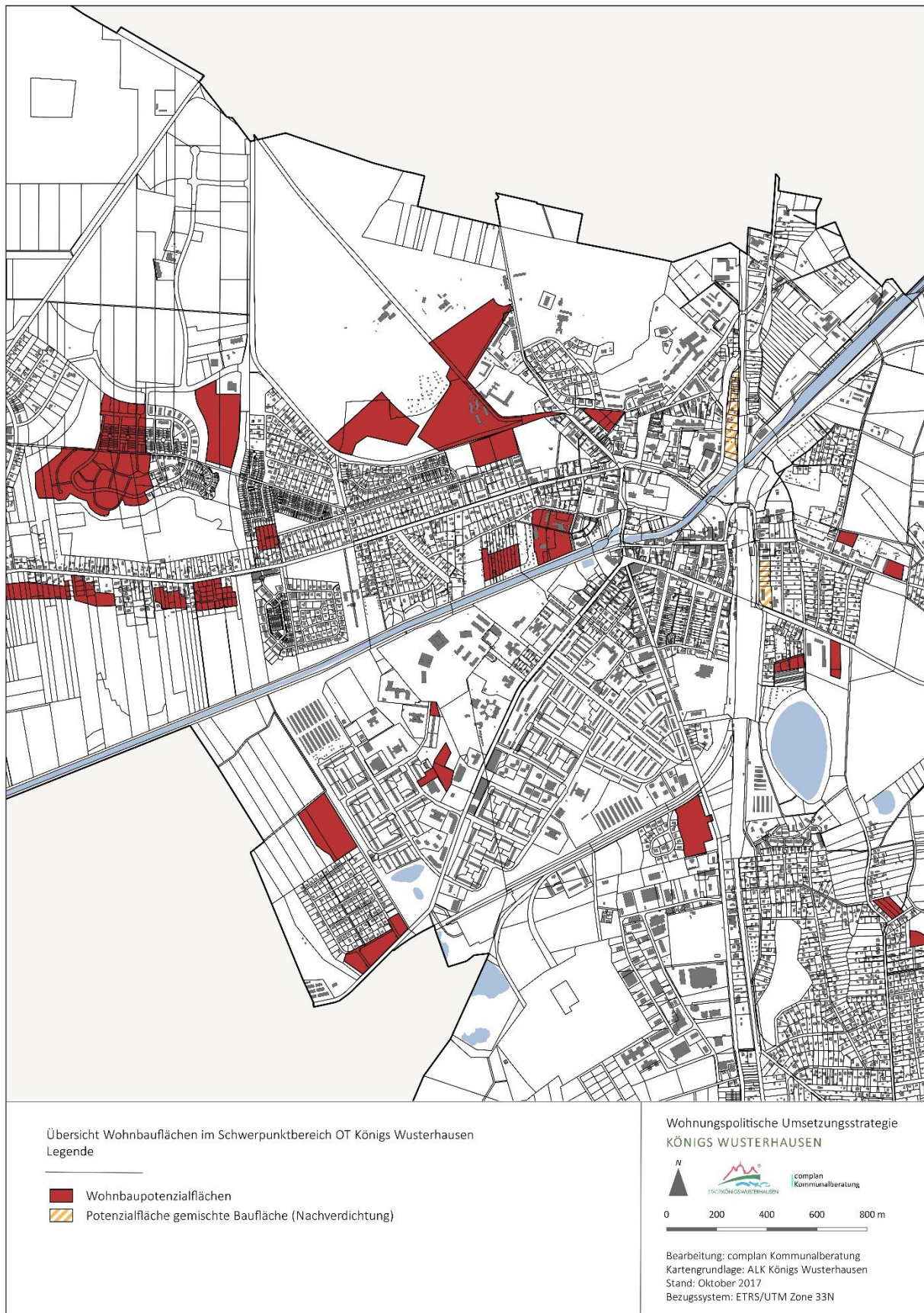


Abb. 24: Wohnbauflächen im Schwerpunktbereich OT Königs Wusterhausen

Quelle: complan Kommunalberatung, Datengrundlage: ALK Königs Wusterhausen

### 4.3 Ableitung der Kulissen der Wohnraumförderung

Auf Grundlage der räumlichen Schwerpunktbereiche des künftigen Wohnungsneubaus und der bestehenden Wohnungsbaupotenzialflächen in Königs Wusterhausen lassen sich die künftigen Kulissen der Wohnraumförderung ableiten. Die Gebietskulissen der Wohnraumförderungen berücksichtigen vor allem solche Vorhaben, bei denen Geschosswohnungsbau in einer relevanten Größenordnung realisiert werden kann, die über eine gute verkehrliche Erschließung verfügen und die sich gleichzeitig in zentraler bzw. innenstadtnaher Lage befinden.

Das künftige innerstädtische Wohnvorrangbiet **„Erweiterte Innenstadt und Funckerberg“** umfasst den Funckerberg im Norden, die Innenstadt im Zentrum sowie die Bereiche Kirchsteig und Storkower Straße östlich des Bahnhofs. Bei den dargestellten innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Potenzialflächen handelt es sich überwiegend um solche, auf denen differenzierter Geschosswohnungsbau in gut erschlossener Lage aktiviert werden kann. Schwerpunkte sind hier u.a. die Potenzialflächen auf dem Funckerberg (440 bis 600 Wohneinheiten) oder das ehemalige Gaswerk (Am Amtsgarten) mit rd. 150 Wohneinheiten.

Zwischen der Bundesstraße 179 und dem Ortsteil Diepensee befindet sich das Konsolidierungsgebiet **„Königspark“**. Auf planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 02/92 und 04/92 können bis zu 450 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern entstehen.

Das Konsolidierungsgebiet **„Neubaugebiet“** umfasst die Gebiete südlich des Nottekanals, entlang der Luckenwalder Straße, Cottbuser Straße und Goethestraße. Innerhalb des Konsolidierungsgebiets befinden sich sowohl Wohnbaupotenziale durch Neubaumaßnahmen als auch Potenziale, die durch Nachverdichtungsmaßnahmen realisiert werden können. Darüber hinaus sollen die Wohnungsbestände und deren Wohnumfelder künftig durch weitere investive Maßnahmen qualifiziert und gestärkt werden.



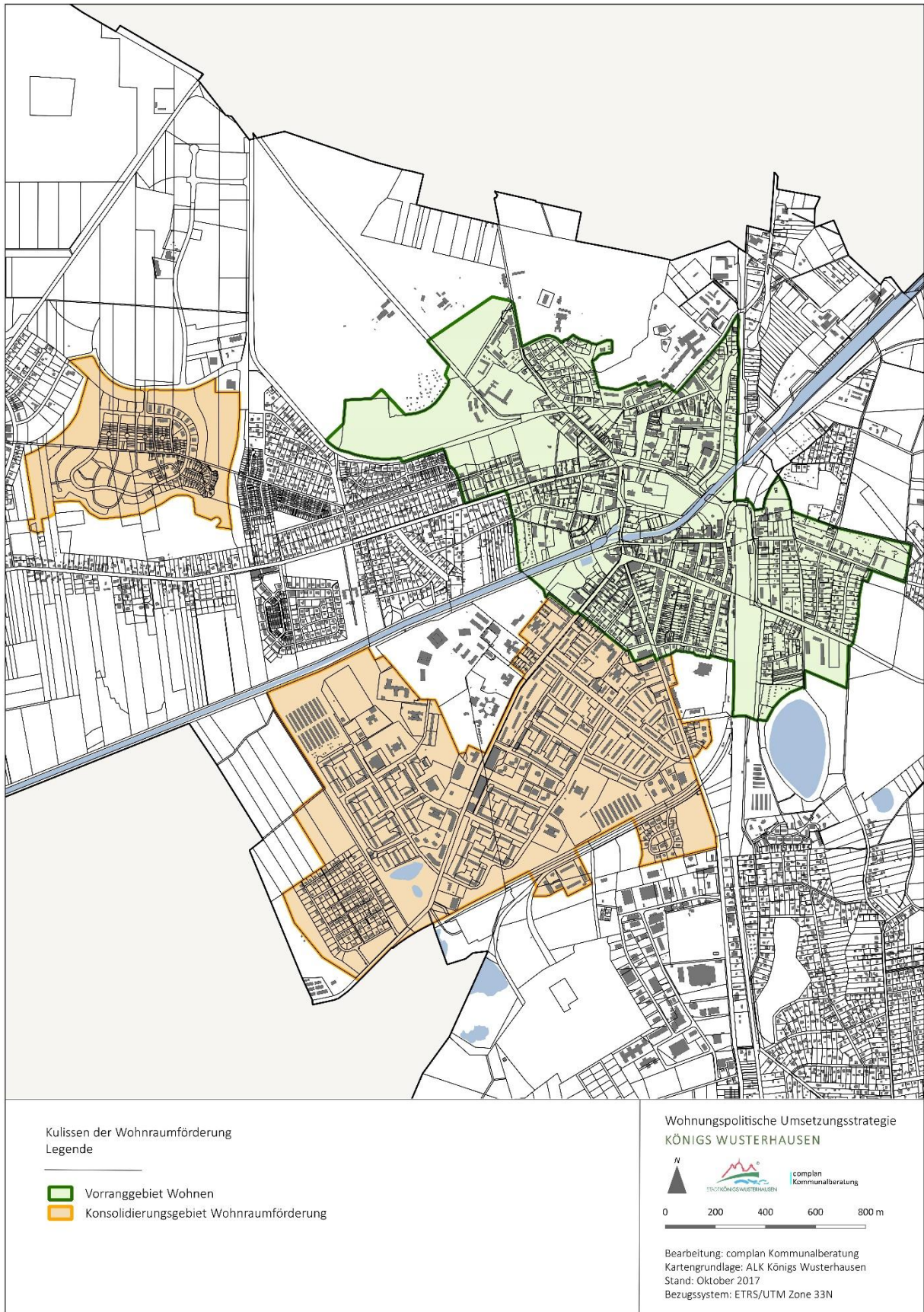


Abb. 25: Kulissen der Wohnraumförderung

Quelle: complan Kommunalberatung, Datengrundlage: ALK Königs Wusterhausen



#### 4.4 Umsetzungsschritte und –instrumente

Im Rahmen der am 15.02.2017 gemeinsam mit dem MIL und dem LBV durchgeführten Gesamtberatung der Stadt Königs Wusterhausen wurden die Gebietskulissen der Wohnraumförderung, vorbehaltlich inhaltlicher Anpassung, im Grundsatz bereits bestätigt.

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen werden die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie und die Gebietskulissen der Wohnraumförderung bestätigt, welche somit die Grundlage für die künftige Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Wohnungsneubau bildet.

Mit Bestätigung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie sind die kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsmarktakeure (u.a. WobauGe und WGKW) über Fördermöglichkeiten bei Investitionen für Wohnungsneubauvorhaben und der Bestandsqualifizierung zu informieren.

Durch die INSEK-Fortschreibung und die Festlegung von räumlichen Entwicklungsschwerpunkten in Bezug auf den künftigen Wohnungsneubau hat die Stadt bereits entscheidende Grundlagen geschaffen. Ein Großteil der in diesem Entwicklungsschwerpunkt befindlichen Wohnbauflächen ist bereits durch verbindlich festgesetzte Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert bzw. befindet sich aktuell in Bebauungsplanverfahren.

Um auch eine bedarfsgerechte Aktivierung dieser Potenziale sowie eine transparente Kommunikation zwischen den relevanten Akteuren sicherzustellen, wird empfohlen, dass sich Vertreter der Stadt Königs Wusterhausen und Vertreter der örtlichen Wohnungsunternehmen regelmäßig zusammenfinden und diese Termine dafür nutzen, aktuelle Rahmenbedingungen, Vorhaben und Perspektiven des örtlichen Wohnungsmarktes zu erörtern und zu diskutieren. Die Expertendiskussion Wohnen vom 14.12.2016 hat gezeigt, dass ein offener Austausch zwischen Verwaltung und Unternehmen die Auseinandersetzung mit Themen der künftigen Wohnraumversorgung zwischen den relevanten Akteuren befördern kann.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Entwicklung des Angebotes und der Nachfrage bezüglich preis- und belegungsgebundener Mietwohnungen jährlich zu untersuchen und die konkreten Bedarfe in diesem Bereich quantitativ zu ermitteln, um bei Bedarf über weitere wohnungspolitische Maßnahmen entscheiden zu können.

Neben der Wohnraumversorgung muss der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen laufend geprüft und weiterentwickelt werden. Die Stadt Königs Wusterhausen hat im Zuge der Fortschreibung der Bevölkerungsvorausschätzung eine Bedarfsanalyse für die Jahre 2030 / 2040 erarbeitet. Diese gilt es künftig mit der Realentwicklung des Bevölkerungswachstums abzugleichen und abzustimmen.



