Makroanalyse und Bewertung von Wohnbauflächen im Südraum von Berlin

Kunde

PSD Bank Berlin-Brandenburg eG

Fakten

Zeitraum	2020 - 2021
Projektland	Deutschland

Für zehn Gemeinden im Südraum von Berlin werden aktuelle und perspektivische Wohnbauflächen erfasst und deren Chancen und Potenziale eingeschätzt. Die PSD Bank Berlin-Brandenburg eG sucht in diesem Gebiet einen Standort für die Errichtung energieautarker Gebäude.

Auf Basis eines Ankaufprofils der PSD Bank werden Wohnbaupotenzialflächen in den Gemeinden Kleinmachnow, Stahnsdorf, Nuthetal, Teltow, Großbeeren, Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow, Rangsdorf, Schönefeld und Königs Wusterhausen untersucht. Die Makroanalyse stellt eine wichtige Handlungsgrundlage für die spätere Flächenakquisition dar.

Im Rahmen der Makroanalyse werden zunächst potenzielle Flächen identifiziert, die aufgrund ihrer Standortbedingungen als Wohnbauflächen geeignet sind. Ein wesentliches Investitionskriterium ist die Eignung der jeweiligen Kommune als Wohnort. Ob eine Kommune geeignet ist, ermitteln wir anhand von harten und weichen Standortfaktoren wie der Verkehrsanbindung, vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen, Naturraum, Lärmbelastung oder Freizeitwert. Ergänzt wird diese Betrachtung durch eine quantitative und qualitative Bewertung des lokalen Wohnraumangebots. Im nächsten Schritt schätzen wir die perspektivische Attraktivität der Kommune für die Wohnraumentwicklung ab, wobei wir uns auf übergeordnete kommunale Entwicklungen und Trends der Nachfrageentwicklung stützen. Im Ergebnis identifizieren wir eine Vorauswahl möglicher Standorte mit besonderer Relevanz für die zukünftige Wohnraumentwicklung und erstellen Wohnstandort-Profile.

Nach Abschluss der Makroanalyse recherchieren wir konkrete Angebotsflächen entsprechend dem Ankaufprofil der PSD Bank. Dazu werten wir Flächennutzungspläne und rechtskräftige Bebauungspläne daraufhin aus, ob sie das Ankaufprofil erfüllen. Es folgt eine standortbezogene Untersuchung der örtlichen, planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die potenzielle Flächenentwicklung. Abschließend ermitteln wir die Flächenpotenziale in Abhängigkeit von der Flächengröße und denkbaren Bebauung, nachdem die wesentlichen Nutzungskennziffern vorliegen. Im Ergebnis werden die relevanten Angebotsflächen kartografisch in einem geografischen Informationssystem dargestellt.

Bild: Torsten Schöne

Ansprechpersonen

Torsten Schöne

Annika Flintrop