

06.12 Gebäudealter der Wohnbebauung (Ausgabe 2018)

Problemstellung

Die städtebaulichen Strukturen und deren Entstehungszeit prägen die Stadt und die städtische Umwelt in unterschiedlicher Weise. Das **Gebäudealter** (nachfolgend auch synonym „Baualter“) bildet dabei ein wesentliches Merkmal und ist zugleich Indikator für die Auswirkungen auf die Umwelt, da die Wirkungen der Stadt auf die Umwelt eng an die Baustrukturen und deren Ausprägung durch die Gebäudekörper gebunden sind. Die unterschiedlichen Bauepochen unterscheiden sich deutlich in den Konstruktionsweisen der Gebäude, ihrem Baumaterial und der Bauausführung im Äußeren wie im Inneren eines Gebäudes und prägen somit neben den unterschiedlichen Umwelteigenschaften auch das Stadtbild und dadurch das Wohnumfeld der Bewohner entscheidend mit.

Eine besondere Bedeutung erhält das Baualter bei der Berechnung energetischer Einsparpotentiale oder alternativer Energiekonzepte im Rahmen des Energie- und Klimaschutzes, weil Sanierungsbedarf und Sanierungsmöglichkeiten hinsichtlich der Einsparung von Energie eng an das Baualter geknüpft sind.

Zusammen mit anderen stadtstrukturellen Daten lassen sich aus dem Gebäudealter auch Potentiale für die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaik oder Gründächern ableiten, da in den unterschiedlichen Bauepochen mit z.T. charakteristischen Dachformen gearbeitet wurde.

Neben der Ermittlung statistischer Basisdaten für den Hochbau als Grundlage für entsprechende Konzepte und Planungen sind die Daten zum Baualter nicht zuletzt von stadthistorischem Interesse, da sie die Stadtentwicklung der vergangenen Jahrhunderte nachzeichnen.

Nicht zuletzt für die jeweiligen baurechtlichen Auflagen, den Nutzungszweck von Gebäuden, das Baumaterial und das Baurecht ist das Alter eines Gebäudes ein städtebaulicher Indikator, da es den Einfluss dieser Faktoren widerspiegelt.

Im wissenschaftlichen Bereich gab es bisher verschiedene Ansätze, das Baualter als ein wichtiges Merkmal der Bauepochen zu nutzen, um eine für unterschiedliche Zwecke nutzbare Typisierung des Gebäudebestandes zu erstellen. Besonders umfassend ist das Ergebnis der Arbeiten zur „**Deutschen Gebäudetypologie**“ (Loga, T. et al. 2011). Der deutsche Gebäudebestand wird dort unter Nutzung unterschiedlicher Quellen in sogenannte Bauepochen bzw. Baualtersklassen eingeteilt, wobei dem Erstellungszweck der Klassifikation folgend die in der baulichen Entwicklung wechselnden energetischen Qualitäten der Gebäude aufgrund der Veränderungen und Anpassungen wärmetechnisch relevanter Bauvorschriften ein zentrales Abgrenzungskriterium waren. So entstanden 11 Baualtersklassen unterschiedlicher Zeitspannen, die sich nicht unmittelbar für andere Darstellungszwecke verwenden lassen (Loga, T. et al. 2011).

Bezogen auf die Berliner Siedlungs- und Baugeschichte kann hier ergänzend auf die Überblicksdarstellung der [Siedlungsentwicklung](#) der Stadt im Begleittext zu den Umweltatlaskarten „Stadtstruktur“ (06.07) / „Stadtstruktur – Flächentypen differenziert“ (06.08) (SenStadtUm 2016) verwiesen werden. Zur Abgrenzung der bei der Nutzungskartierung verwendeten 52 Flächentypen wurde ebenfalls deren Entstehungszeit als ein wichtiges Kriterium herangezogen.

Die Angaben zur Entstehungs- und Baugeschichte der 52 Flächentypen sind notwendigerweise recht ‚grob‘ und umfassen in der Regel mehrere Dekaden.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlin 2050“ (PIK et al. 2014) wurden sowohl die Stadtstrukturtypen als auch die Baualtersklassen differenziert betrachtet und hinsichtlich des erreichbaren CO₂-Reduktionspotentials bewertet.

Eine erste flächendeckende Darstellung, allerdings begrenzt auf ein als „Innere Stadt“ definiertes Gebiet von rund 160 km² und unterteilt in sogenannte Bauperioden unterschiedlicher Zeitspannen, wurde zuletzt 1992/1993 durch Aust 1994 vorgelegt. Es stellte eine Fortschreibung der Erfassung von 1989 dar, die Teil der Veröffentlichung "Städtebauliche Entwicklung Berlins seit 1650 in Karten" (SenStadtUm1992) war. Die Darstellung zum Baualter 1992/1993 ist als Scan Teil des [Geoportals Berlin](#), ebenso wie weitere teilräumliche historische Karten „Berlin um...“.

Die jetzt vorliegende georeferenzierte Karte ergänzt und aktualisiert diese Darstellungen um eine flächendeckende Erfassung für den Wohngebäudebestand bis 2015. Damit stellen die dargestellten Baualtersklassen auch einen Beitrag zur Stadtgeschichte dar, mit deren Hilfe auch die wohnungsbaulichen Entstehungsphasen der Stadt Berlin interpretiert werden können.

Datengrundlage

In Berlin liegen bisher keine flächendeckenden, alle Gebäudearten umfassenden Daten zum Thema „Gebäudealter / Baualtersklassen“ vor. Dies wird auch weiterhin nicht möglich sein, denn es fehlen gesamtstädtische Informationen zu allen Gebäuden, die Nichtwohn-Zwecken dienen. Dieser Umstand würde sich nach jetzigem Erkenntnisstand vollständig nur mit einem sehr hohen Aufwand grundlegend bearbeiten lassen.

Daher wurde der Gebäudebestand der Stadt für die vorliegende Karte notwendigerweise auf die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude beschränkt, da aktuelle Daten zum Alter der Nicht-Wohngebäude nicht verfügbar waren.

Der Gesamtbestand der im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS (bis 01.12.2015 ALK) geführten Gebäude umfasst etwa 320.000 Wohngebäude und rund 230.000 Nicht-Wohngebäude unterschiedlicher Nutzungszwecke (SenStadtWohn o.J.). Daneben gibt es einen Bauwerksbestand von rund 73.000 Einheiten, der nicht in ALKIS geführt wird und kleinere Gebäude wie Lauben, Garagen und ähnliches umfasst (vgl. auch Karte „[Versiegelung](#)“ (01.02), SenStadtWohn 2017). Dies bedeutet, dass mit der Darstellung der Wohngebäude zwar der überwiegende Bauwerksbestand ausgewertet wurde, jedoch ein relevanter Teil von etwa 40 % des Gesamtbestandes nicht betrachtet werden kann. Dies muss insbesondere dort bedacht werden, wo überwiegend Nicht-Wohnzwecken dienende Flächen wie Mischgebiete, industriell/gewerblich genutzte Gebiete, aber auch Blöcke wie der Zoologische Garten und der Tierpark Friedrichsfelde dargestellt werden, die auch einen (u.U. geringen) Wohngebäudebestand enthalten und daher Teil des hier verwendeten Datenbestandes sind. Über die Sachdatenanzeige im [Geoportal](#) wird die örtliche Gesamtzahl der erfassten Gebäude ausgewiesen.

Die **zentrale Datengrundlage** für den Wohnungsgebäudebestand in Deutschland bilden die Ergebnisse der EU-weiten ZENSUS-[Erfassung](#), eine beginnend mit dem Jahre 2011 (Stichtag 09.05.2011) zukünftig alle 10 Jahre erfolgende Volkszählung (ZENSUS 2011). Teil des ZENSUS-Datenbestandes ist der Themenbereich „[Gebäude und Wohnungen](#)“ (ZENSUS 2014). Er umfasst Merkmalsausprägungen unterschiedlicher Art (Eigentumsverhältnisse, Gebäudetyp, Beheizungsart, Zahl der Wohnungen und Wohnräume) sowie das Baujahr. Mit Baujahr ist das **Jahr der Bezugfertigstellung** des Gebäudes gemeint. Bei total zerstörten und wieder aufgebauten Gebäuden gilt das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr. Hiermit wird ein Unterschied zu Darstellungen deutlich, die einen Schwerpunkt auf die stadtstrukturelle Entwicklung legen, wie in Aust 1994. In dieser Erfassung wurden Gebäude, die im Zuge des Wiederaufbaues nach dem II. Weltkrieg neu errichtet wurden, dann ihrem ursprünglichen Entstehungsjahr zugeordnet, wenn der alte Baustil wieder aufgenommen wurde. Dieses Vorgehen entspricht nicht demjenigen der Erfassung des ZENSUS 2011, die den bautechnischen Zustand in den Vordergrund stellte. Folgerichtig sind auch die zeitlichen Zusammenfassungen selten identisch, da sich Darstellungen nach Bauperioden und solche nach Jahres-Dekaden erwartungsgemäß nicht vollständig entsprechen.

Nach ZENSUS erfasst wurden alle Gebäude mit einem Wohnraumanteil, das heißt auch Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Läden und Büros fallen in die Erfassung. Die Erfassungskriterien sind sehr ausdifferenziert, so dass zum Beispiel auch dauerhaft bewohnte Wohnschiffe und Gartenlauben Teil des Gesamtbestandes sind.

Da die Auswertung des ZENSUS-Datenbestandes auf der sehr kleinteiligen Ebene der Blöcke und Blockteilflächen **Datenschutzgesichtspunkten** unterlag, konnten für etwa 1.400 Flächen mit lediglich 1 oder 2 Wohngebäuden keine Aussagen getroffen werden. Den Auswertungszweck der Karte, einen Überblick über die Baualtersstruktur mit Wohngebäudebestand zu erstellen, tat diese Einschränkung, die etwa Förstereien oder Ausflugslokale mit Wohnraum betrifft, keinen Abbruch.

Um die zeitliche Lücke aufzufüllen, die der Erfassungszeitpunkt des ZENSUS mit dem Stichtag 09.05.2011 hinterlässt, wurden für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2015 Daten des neu errichteten Wohngebäudebestandes aus den **Baufertigungsinformationen** im Zusammenhang mit dem Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG) verwendet, die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erfasst werden.

Methode

Wie im Kapitel Datengrundlage erläutert, teilt sich der Erfassungsbestand auf zwei Datenquellen auf, von denen diejenige des ZENSUS den weitaus größten Teil ausmacht.

Die ZENSUS-Erhebungseinheit der stichtagsbezogenen Erfassung (09.05.2011) des Gebäude- und Wohnungsbestandes bildet das Einzelgebäude.

Verantwortlich für alle Auswertungen des Datenbestandes der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ist das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Die Zusammenfassungen von der gebäudebezogenen Ebene auf die Blockkarte des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU5/ISU50, Raumbezug Umweltatlas), Stand 12. 2010 wurden durch das zuständige „Referat 44 P – Zensus“ durchgeführt.

Da alle Einzeldaten dem Statistikgeheimnis nach § 16 Bundesstatistikgesetz (BstatG) unterliegen, musste bei den Auswertungen gewährleistet sein, dass keine Rückschlüsse auf Einzelfälle möglich sind. Somit war nicht der gesamte Datenbestand unter allen Gegebenheiten darstellbar. Fälle, in denen nur 1 oder 2 Wohngebäude auf der Bezugseinheit) erfasst sind, dürfen nicht veröffentlicht werden. Dies betrifft rund 1.450 Blöcke und Blockteiflächen, damit im ungünstigsten Fall weniger als 1 % (0,89%) des erfassten Gesamtbestandes an zu Wohnzwecken genutzten Baulichkeiten. Die restlichen **99 % der Wohngebäude verteilen sich auf mehr als 14.400 Blöcke und Blockteiflächen**. Die übrigen rund 10.500 Flächen der Blockkarte des ISU enthalten nach der ZENSUS-Stichtagserhebung entweder keinen Baubestand, ausschließlich Nichtwohngebäude oder nur 2 oder weniger Wohngebäude.

Das Baualter des erfassten Bestandes wird klassenweise in Jahrzehnte als „**Baualtersklassen**“ zusammengefasst, so dass für jede Fläche die Anzahl der Gebäude pro Klasse ausgewiesen werden können. Zusätzlich wird für jede Fläche das Baujahr des jeweils ältesten und jüngsten Gebäudes im Gesamtbestand des Blockes bzw. der Blockteifläche angegeben.

Der Datenbestand enthält darüber hinaus pro Einzelfläche (und bezogen auf die Entstehungsjahre 2010 und älter) auch unabhängig von der Altersklassifikation eine Angabe zur Verteilung des Bestandes auf 4 Gebäudetypen (vgl. [ZENSUS 2011 – Gebäude und Wohnungen](#)):

- **Freistehendes Haus** (Freistehendes Gebäude, unabhängig davon, ob es sich um ein Ein- oder Mehrfamilienhaus handelt)
- **Doppelhaushälfte** (Gebäude, das mit genau einem anderen Gebäude aneinander gebaut ist, unabhängig davon, ob es sich dabei um Ein- oder Mehrfamilienhäuser handelt)
- **Gereihtes Haus** (Gebäude, das mit mindestens zwei anderen Gebäuden aneinander gebaut ist, unabhängig davon, ob es sich dabei um Ein- oder Mehrfamilienhäuser handelt. Die Gebäude müssen nicht baugleich sein, sie können auch seitlich oder in der Höhe versetzt sein. Reiheneckhäuser zählen auch hierzu)
- **Anderer Gebäudetyp** (Alle Arten von Gebäuden, die nicht freistehendes Haus, Doppel- oder Reihenhauser sind sowie alle Arten von bewohnten Unterkünften).

Ein direkter Rückschluss aus der Verteilung der Gebäudetypen auf die Baualtersklassen ist nicht möglich.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen der ‚Auskunftspflichtigen‘, das waren im Rahmen der Erhebung alle Eigentümer/-innen, Verwalter/-innen, sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte. Angesichts des sehr großen Datenbestandes war es trotz aller Sorgfalt zur Herstellung eines vollständigen und aktuellen Ergebnisses nicht zu vermeiden, dass es in Einzelfällen zu fehlerhaften Angaben gekommen ist. Dies konnte verschiedene Ursachen haben:

- Fehlerhafte Angaben des Eigentümers
- Missverständene Definitionen (bei zerstörten Gebäuden war das Jahr des Wiederaufbaus anzugeben)
- Fehler in der Beleglesung
- Statistische Nachführung fehlender Werte.

Daher sollte bei der **Auswertung besonderer Fragestellungen** („alle Gebäude älter als 200 Jahre“) immer eine Kontrolle mittels geeigneter Informationsquellen (z.B. Luftbilder, historische Karten „Berlin um...“ oder die Denkmalkarte Berlin) im [Geoportal](#) stattfinden.

Ergänzt wurden die Daten des ZENSUS durch die Zusammenstellung der **Baufertigstellungsdaten** für Wohngebäude für die Halb-Dekade 2011 – 2015 (vgl. Datengrundlage). Da die

Baufertigstellungsdaten jährlich aktualisiert werden, wird zu einem geeigneten Zeitpunkt auch die Einbeziehung der vollständigen Dekade 2011 - 2020 möglich sein. Datenschutzrechtlich greifen auch hier die Verpflichtungen des Bundesstatistikgesetzes. Insgesamt konnten durch die Einbeziehung der Daten aus dem Hochbaustatistikgesetzes (HBauStatG) rund 8.800 zusätzliche Gebäude räumlich einbezogen werden.

Als **überwiegende Baualtersklasse** kam dasjenige Jahrzehnt zur Ausprägung, welches innerhalb der Fläche den größten prozentualen Anteil hat. Über die Sachdatenanzeige im Geoportal können auch die Anteile der übrigen Klassen sowie die weiteren Informationen abgerufen werden. Bei gleichgroßen Anteilen mehrerer Klassen wird eine „gemischte Baualtersklasse“ dargestellt.

Kartenbeschreibung

Die Karte bietet einen räumlichen und quantitativen Überblick über das Baugeschehen der dargestellten Jahrzehnte im Bereich des Wohnungsbaus.

Sowohl die Ausdehnung der Stadt zu Beginn des letzten Jahrhunderts als auch die Gebiete umfangreicheren Wohnungsbaus seit der Wiedervereinigung sowie in den letzten Jahren (Dekaden ab 1991) lassen sich deutlich voneinander trennen.

Durch den räumlichen Bezug auf die Blöcke und Blockteilflächen und die Darstellung der **überwiegenden Baualtersklasse** findet naturgemäß eine Generalisierung statt, der bei der Betrachtung eng begrenzter Ausschnitte, wie etwa demjenigen eines einzelnen Blockes, dessen mögliche „Feinstrukturen“ verdeckt. Dies soll an einem Beispiel durch den Vergleich der bereits erwähnten Erfassung durch Aust 1994 mit der vorliegenden Karte im Bereich nördlich des Kottbusser Tores verdeutlicht werden (vgl. Abb. 1).

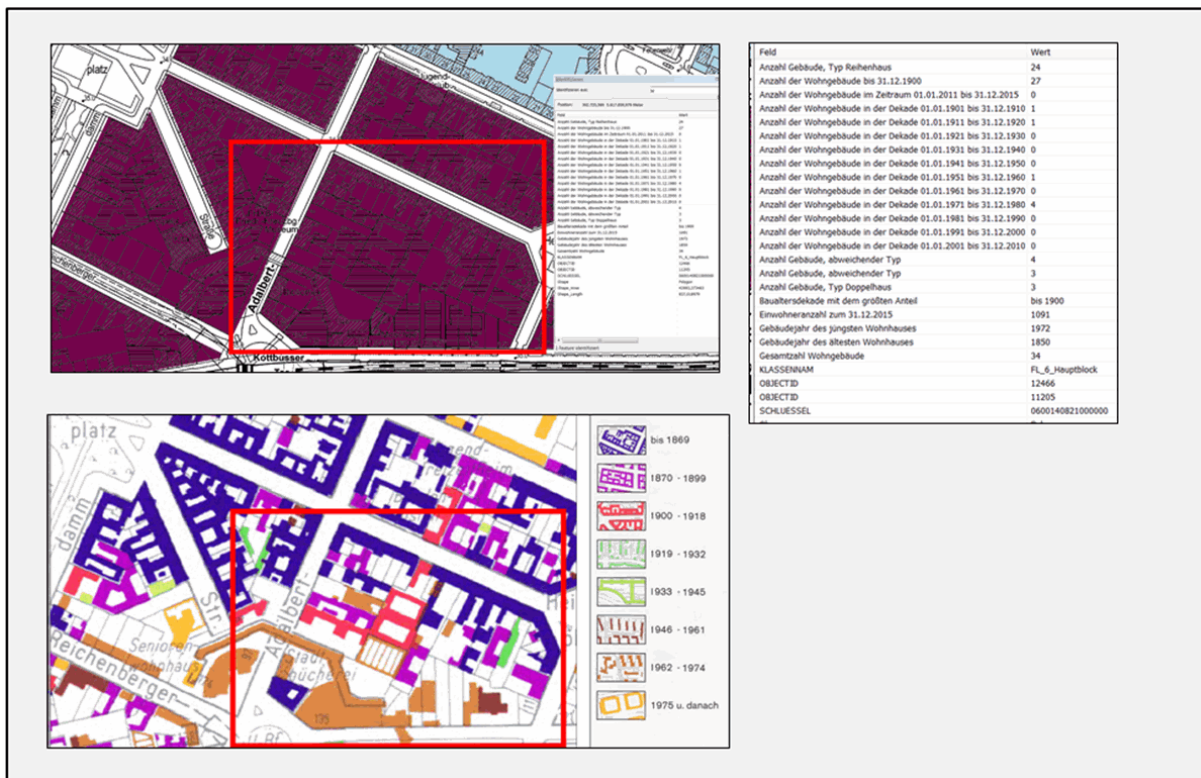


Abb. 1: Vergleich der Einordnung nach „überwiegender Baualtersklasse“ pro Block/Blockteilfläche mit einer gebäudebezogenen Zuordnung zu Bauperioden (oben Ausschnitt aus der Karte „Gebäudealter Wohnbebauung“ (06.12) und unten Ausschnitt aus der Karte „Gebäudealter 1992/1993“ (Aust 1994)

Ungeachtet der Tatsache, dass die gebäudebezogene Darstellung auch mögliche Nichtwohngebäude umfasst und damit nicht 1:1 mit dem in dieser Umweltatlaskarte erfassten Bestand übereinstimmt, entsprechen sich beide Darstellungen im Hinblick auf das überwiegende Baualter der Gebäude im Beispielsblock. Die Sachdaten zur Blockkarte erlauben darüber hinaus eine Beurteilung der weiteren im Block existierenden Bau-Dekaden sowie des Baujahres des ältesten und jüngsten Wohngebäudes.

Die Darstellung der Verteilung dieser Gebäude innerhalb des Blockes ist jedoch nicht möglich, da eine adressscharfe Zuordnung aus Datenschutzgründen entfallen muss.

Beim **Vergleich der Dekaden** untereinander (vgl. Abb. 2) muss immer beachtet werden, dass es in diesem thematischen Zusammenhang nur um die Anzahl der Gebäude geht; Angaben zu Nutzflächen, errichteten Wohnungen, die Unterscheidung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern sind auch unter Zuhilfenahme der Merkmalsausprägungen „Freistehendes Haus“, „Doppelhaushälfte“ etc. nicht möglich.

Daher werden über die Sachdatenanzeige im [Geoportal zusätzlich Angaben über die Stadtstruktur abrufbar gemacht, die den Erfassungsstand von 2010 wiedergeben](#).

Somit sind Angaben zu Flächentypen, die grün- oder freiflächenbezogene Nutzungen repräsentieren (etwa: Typ 57 „Brachfläche“ oder Typ 37 „Kleingartenanlage“) ein Hinweis darauf, dass diese Flächen zwischenzeitlich mit den in der Karte erfassten Gebäuden bebaut wurden und somit eine Nutzungsänderung erfahren haben.

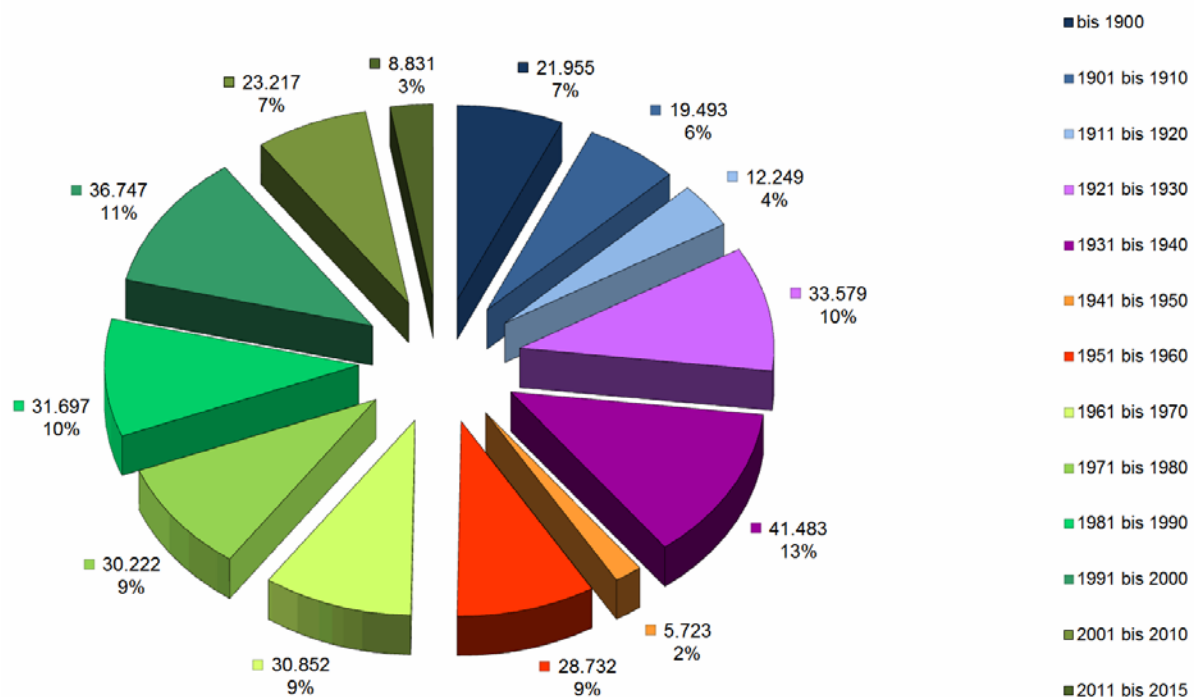


Abb. 2: Anteile der Baualtersklassen an der Summe der Wohngebäude

Im Vergleich der Dekaden gemessen an ihrem Anteil an der Gesamtzahl der errichteten Wohngebäude weist kein Jahrzehnt einen deutlich hervortretenden Anteil auf (vgl. Abb. 2).

Die beiden Dekaden zwischen **1921-1940** sowie die beiden Dekaden zwischen **1981-2000** heben sich mit jeweils mehr als 10 % Anteil leicht heraus und sollen nachfolgend etwas ausführlicher beschrieben werden.

Baualtersklassen 1921-1940

Mit der Bildung von „Groß-Berlin“ im Jahre 1920 wurde die Zusammenfassung Berlins mit 7 anderen Städten, 59 Landgemeinden und 27 Gutsbezirken umgesetzt. Die Einwohnerzahl verdoppelte sich damit von 1,9 Millionen auf 3,8 Millionen Einwohner (SenStadtUm 1994). Berlin erlebte angesichts einer massiven Wohnungsnot eine umfangreiche Wohnungsbautätigkeit, die auch die sechs heute zum UNESCO-Welterbe gehörenden Siedlungsformen der „[Berliner Moderne](#)“ entstehen ließ (z.B. die Hufeisensiedlung in Britz und die Großsiedlung Siemensstadt). Abbildung 3 verdeutlicht die Anzahl und räumliche Verteilung der Blöcke und Teilblöcke, die in diesem Zeitraum vom Wohnungsbau geprägt wurden. Während die eigentliche Innenstadt, das heißt sowohl das Gebiet innerhalb der ehemaligen Zollmauer als auch der sogenannte „Wilhelminische Ring“ zwischen ehemaliger Zollmauer und Ringbahn bereits in den Jahrzehnten zuvor bebaut worden war, konzentrierte sich der Wohnungsbau jetzt auf angrenzenden Flächen der neu zu Berlin eingegliederten Gebiete. Der Stadtrand blieb bis auf Ausnahmen, z.B. die Gartenstadt Frohnau, noch weitgehend unbebaut.

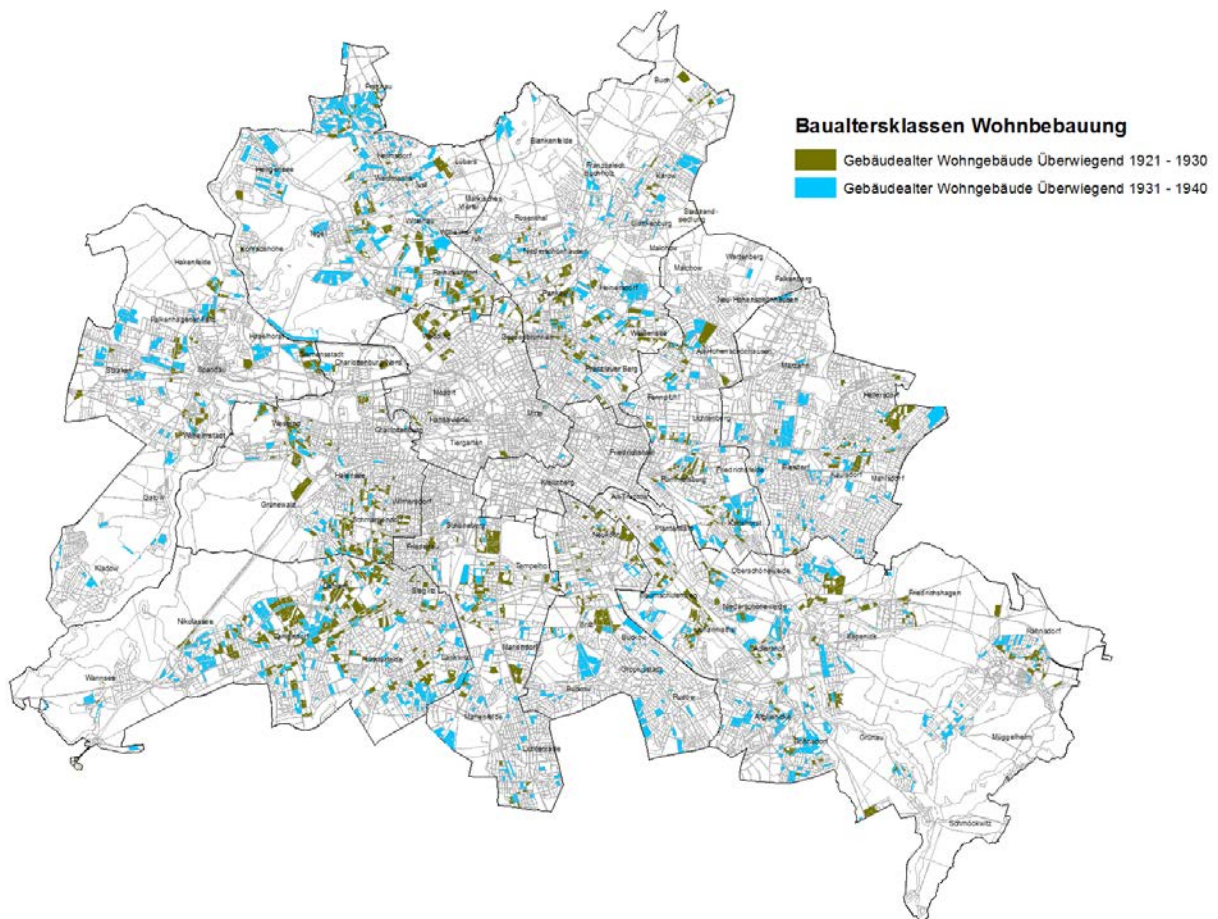


Abb. 3: Verteilung der Blöcke und Blockteillflächen mit überwiegender Baualtersklassen Wohnungsbau aus den Jahrzehnten 1921-1930 und 1931-1940

Baualtersklassen 1981-2000

Die Bauphase der 80er Jahre bis zum Fall der Mauer ist im ehemaligen Westteil der Stadt durch eine stärkere Berücksichtigung des Bestandes gekennzeichnet, der im innerstädtischen Bereich die Phase der Flächensanierungen ablöste. Als großes, vor allen Dingen in Kreuzberg wirkendes Demonstrationsobjekt wurde 1979 die Internationale Bauausstellung (IBA) gegründet. Das Wirken ihres zweiten Ansatzes der „behutsamen Stadtsanierung“ im Bestand kann sich in dieser Karte nicht räumlich wiederfinden, da in diesen Fällen ja kein Neubau, sondern eine Renovierung bestehender Gebäude stattfand. Die Ergebnisse des IBA-Teils „Neubau“ werden etwa an der Fläche „Am Tegeler Hafen“ in Reinickendorf sowie vor allem in Kreuzberg in Blöcken der Südlichen Friedrichstadt deutlich (vgl. Abb. 4). Insgesamt verschiebt sich der größere Teil des Baugeschehens im Wohnungsbau in Form neuer Siedlungen immer weiter in Richtung Stadtrand; im Ostteil der Stadt prägend sind besonders die Großwohnsiedlungen Marzahn und Hellersdorf, die in den 70er und 80er Jahren in mehreren Stufen errichtet wurden. Die West-Berliner Pendanten „Märkisches Viertel“ und „Gropiusstadt“ wurden bereits in den vorangegangenen Jahrzehnten bis etwa zur Mitte der 70er Jahre vollendet.

In der Zeit nach der Wende verlagert sich das großflächige Wohnungsbaugeschehen weiter auf bislang unbebaute Freiflächen im ehemaligen Ostteil der Stadt, so nach Karow / Blankenburg / Französisch Buchholz, wo neue Siedlungen in Form niedriger Einfamilien- oder Doppelhaus-Wohnbebauung mit Hausgärten entstanden. Nachverdichtungen durch Neubauten nach Grundstücksteilungen setzten neben Baulückenschließungen in größerem Stil in Gebieten mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken ein, Schwerpunkte bildeten die Ortsteile Biesdorf / Kaulsdorf / Mahlsdorf.

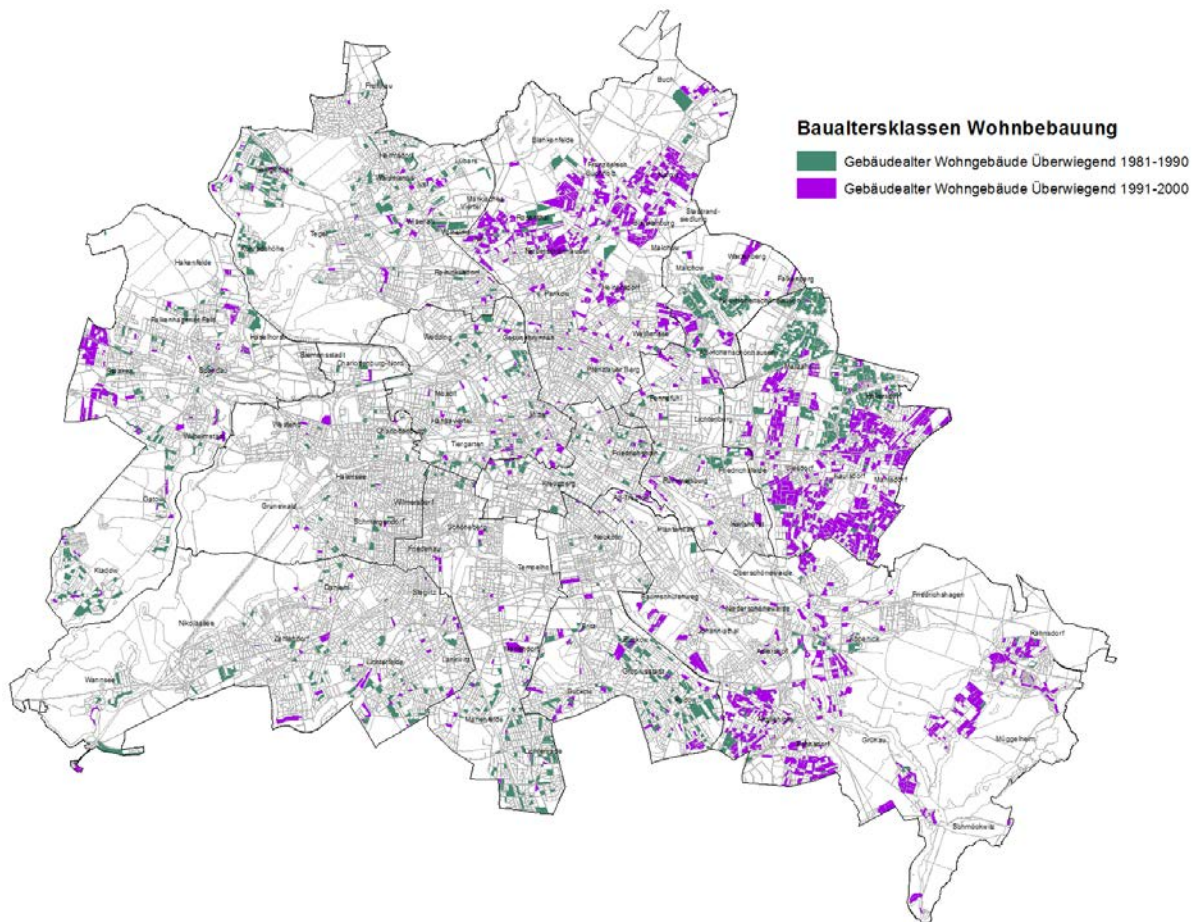


Abb. 4: Verteilung der Blöcke und Blockteilflächen mit überwiegender Baualtersklassen Wohnungsbau aus den Jahrzehnten 1981-1990 und 1991-2000

Baualtersklassen 1911-1920 und 1931-1940

Die deutlich geringsten Werte weisen die Jahrzehnte 1911-1920 bzw. 1941-1950 auf, hier wirkten sich vor allem die beiden Weltkriege auf das verminderte Baugeschehen aus (vgl. Abb. 2). So wurde zum Beispiel die [Gartenstadt Frohnau](#) bereits am 7. Mai 1910 eingeweiht, in der kurzen Zeit bis zum Ausbruch des I. Weltkrieges wurden aber nur wenige Häuser errichtet. Der größte Teil wurde erst zwischen den beiden Weltkriegen bebaut. Die Wiederaufbauprogramme in West- und Ost-Berlin nach dem II. Weltkrieg setzten erst in den 50er Jahren ein, nachdem sowohl in West-Berlin mit dem Marshallplan als auch in der DDR mit dem Aufbaugesetz die notwendigen Voraussetzungen geschaffen wurden.

Bezirksbezogene Verteilung der Baualtersklassen

Die sich verändernde verwaltungsmäßige Gliederung Berlins auf der Ebene der Stadtbezirke hängt eng mit der Gründung Groß-Berlins 1920 und den in den kommenden Jahrzehnten einwirkenden politischen Entwicklungen und Veränderungen zusammen. Bis zur Bezirksgebietsreform 2001 gliederten sich die 23 Bezirke in solche, die die Kernstadt repräsentierten (Mitte, Tiergarten, Wedding, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg) und diejenigen, die sich zum Teil bis an die Stadtgrenze ausdehnten. Abbildung 5 verdeutlicht diesen Raumbezug, der in großen Teilen auch mit der baulichen Entwicklung der Stadt korrespondiert. Mit der Gebietsreform 2001 und der Bildung der zwölf Groß-Bezirke mit zum Teil knapp 400.000 Einwohnern verlor dieser Bezug zur Stadtentwicklung bis auf den Bezirk Mitte an Deutlichkeit, da nun fast alle weiteren Bezirke sowohl innerstädtische als auch Stadtrandgebiete umfassen.

Berliner Stadtgebiet 1861 bis heute

Bezirke nach der Gebietsreform vom 1. Januar 2001:

- 1 Mitte
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Pankow
- 4 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Tempelhof-Schöneberg
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 Marzahn-Hellersdorf
- 11 Lichtenberg
- 12 Reinickendorf

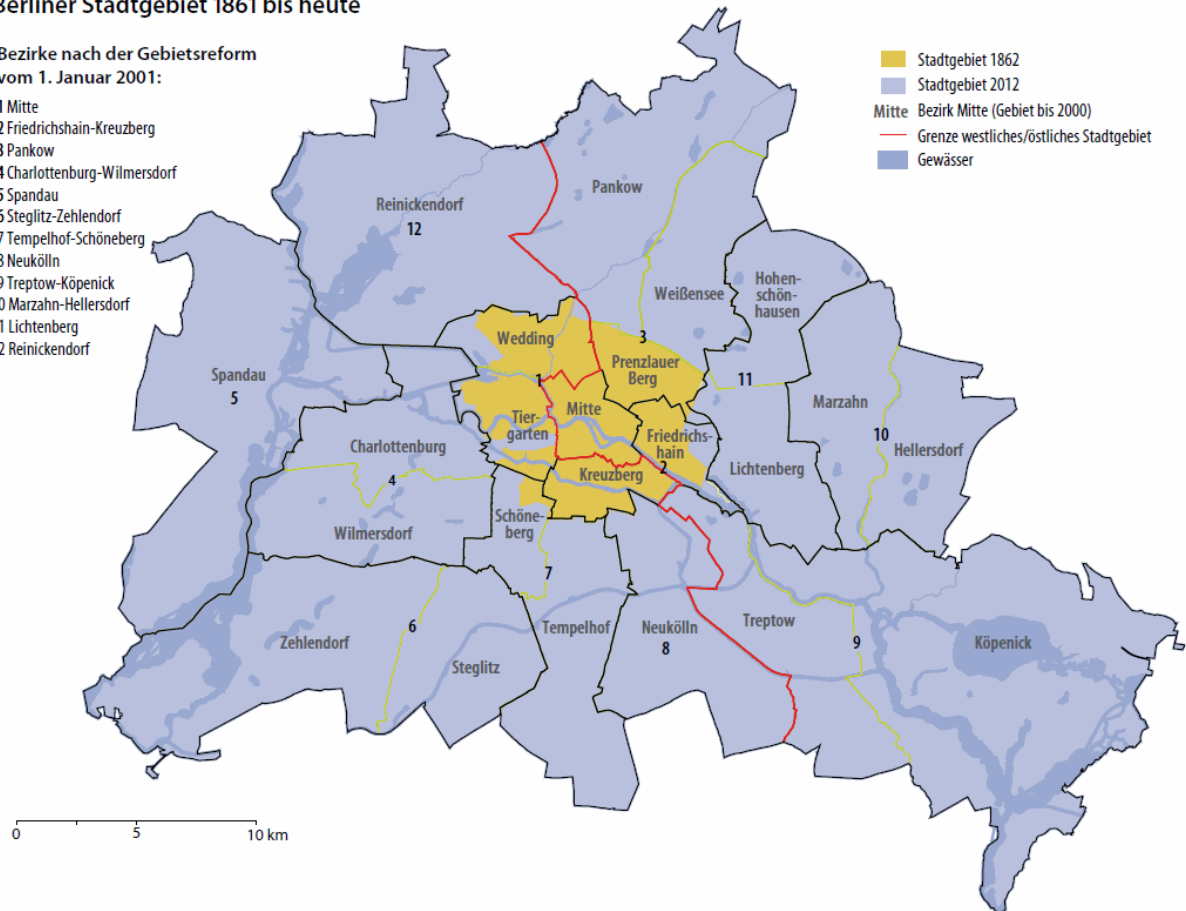


Abb. 5: Berliner Stadtgebiet 1861 bis heute, Bezirksgliederung vor und nach der Gebietsreform 2001 (AfS 2012)

Für die Auswertung der Verteilung der Baualtersklassen auf die Bezirke wurde daher auf die Gebietsgliederung vor der Zusammenlegung zurückgegriffen (vgl. Abb. 6). Es lässt sich ein deutlicher Zusammenhang der Lage des Bezirks innerhalb des Stadtgebietes mit der bezirksbezogenen Verteilung der Baualtersklassen feststellen:

- Die Kernstadt-Bezirke weisen einen hohen Anteil an **Altbausubstanz** im Wohnungsbau (Baufertigstellung bis 1920) auf (z.B. Mitte 48,2 %, Tiergarten 54,1 %, Kreuzberg 65,7 %).
- Die Bauphase des **Wiederaufbaus** (1951-1960) nimmt aufgrund der großen Kriegszerstörungen in den Innenstadtbezirken einen relevanten Anteil von durchschnittlich 10 % ein.
- In der Tendenz verschiebt sich in den nachfolgenden Jahrzehnten das Neubaugeschehen im Wohnungsbau angesichts der zunehmenden Flächenknappheit im Innenstadtbereich immer weiter an den Stadtrand. Vorwiegend auf vorher landwirtschaftlich genutzten Rieselfeldflächen wurden im Ostteil der Stadt die Großsiedlungen Marzahn (ab 1977 (BA Marzahn-Hellersdorf o.J.)) und Hellersdorf ab 1981 (vgl. [hier](#)) errichtet. Der Umfang dieser und späterer Baumaßnahmen am Gesamtgebäudebestand der beiden Bezirke wird anhand der Anteile der Baualtersklassen (1981 ff) deutlich: in Hellersdorf wurden 67,4 % und in Marzahn 63,8 % des Bestandes nach 1981 errichtet (vgl. auch Abb. 4). Der Einfluss der westlichen Großsiedlungen innerhalb ihres bezirklichen Gebäudebestandes war zu ihrem Entstehungszeitraum ähnlich bedeutend: in Reinickendorf macht die Bauperiode der Großsiedlung ‚Märkisches Viertel‘ (1961-1980) etwa 25,5 %, in Neukölln diejenige der Gropiusstadt im selben Zeitraum vergleichbare 28,3 % aus. Jedoch liegt hier das Baugeschehen im Wohnungsbau in den Jahren nach der Wiedervereinigung wesentlich niedriger als in den Bezirken im ehemaligen Ostteil der Stadt.

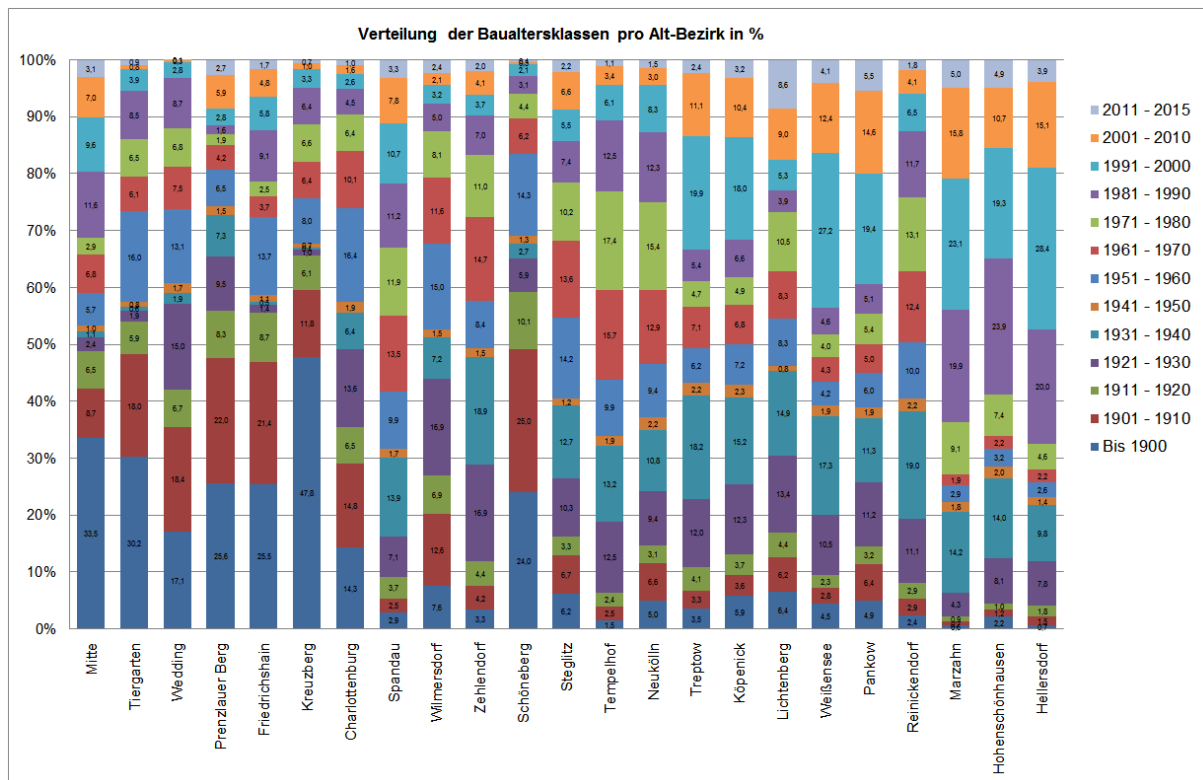


Abb. 6: Verteilung der Baualtersklassen pro Alt-Bezirk in %.

(Zur Verteilungsdarstellung wurde hier die Gliederung Berlins vor der Gebietsreform genutzt, da die damalige Bezirksstruktur räumlich deutlicher nach Kernstadt und äußerer Stadt unterscheidet und sich daher für eine städtebauliche Betrachtung besser eignet. Zum 01.01.2001 wurden die seit 1990 bestehenden 23 Stadtbezirke zu 12 Bezirken zusammengelegt.)

Literatur

- [0] **AfS (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) 2012:**
 Stadtgebiet und Gliederungen, aus Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin-Brandenburg 1+2/2012.
 Download:
https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/aufsaeetze/2012/HZ_201201-06.pdf
 (Zugriff am: 25.01.2018)
- [1] **Aufbaugesetz 1950:**
 Gesetz über den Aufbau der Städte in der Deutschen Demokratischen Republik und der Hauptstadt Deutschlands vom 6. September 1959, Berlin.
 Internet :
[https://de.wikisource.org/wiki/Aufbaugesetz_\(DDR\)_1950](https://de.wikisource.org/wiki/Aufbaugesetz_(DDR)_1950)
 (Zugriff am: 25.01.2018)
- [2] **Aust, Dr. B. 1994:**
 Alter der Gebäude 1992/1993, herausgegeben von Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz 1994, Berlin.
- [2a] **Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (Hrsg.) o.J.:**
 Kunst in der Großsiedlung, Kunstwerke im öffentlichen Raum in Marzahn und Hellersdorf, Berlin.
 Download:
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/_migrated/content_uploads/Kunst_in_der_Grosssiedlung.pdf
 (Zugriff am: 25.01.2018)

- [3] **BstatG (Bundesstatistikgesetz)**
Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016.
Download:
https://www.destatis.de/DE/Methoden/Rechtsgrundlagen/Statistikbereiche/Inhalte/010_BStatG.pdf?__blob=publicationFile
(Zugriff am: 25.01.2018)
- [4] **HBauStatG (Hochbaustatistikgesetz)**
Hochbaustatistikgesetz vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist.
Download:
<http://www.gesetze-im-internet.de/hbaustatg/HBauStatG.pdf>
(Zugriff am: 25.01.2018)
- [5] **Loga, T. et al. 2011:**
Deutsche Gebäudetypologie, erarbeitet im Rahmen des EU-Projektes TABULA.
Internet:
https://digital.zlb.de/viewer/content?action=application&sourcepath=15807527/DE_TABULA_TypologyBrochure_IWU.pdf&format=pdf
(Zugriff am: 25.01.2018)
- [6] **Marshallplan o. J.:**
European Recovery Program.
Internet:
<http://www.bpb.de/geschichte/deutsche-geschichte/marshallplan/>
(Zugriff am: 25.01.2018)
- [7] **Potsdam Institut für Klimafolgenforschung (PIK) et al. 2014:**
Machbarkeitsstudie Klimaneutrales Berlin, Abschlussbericht. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.).
Internet:
http://www.berlin.de/senuvk/klimaschutz/studie_klimaneutrales_berlin/download/Klimaneutrales_Berlin_Machbarkeitsstudie.pdf
(Zugriff am: 25.01.2018)
- [8] **SenStadtUm (Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin) (Hrsg.) 1992:**
Städtebauliche Entwicklung Berlins seit 1650 in Karten, bearbeitet von Dr. Bruno Aust und Ulrich Stark, Berlin.
- [8a] **SenStadtUm (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin) (Hrsg.) 2016:**
Flächennutzung und Stadtstruktur – Dokumentation der Kartiereinheiten und Aktualisierung des Datenbestandes.
Internet:
[Download PDF](#)
(Zugriff am 26.01.2018)
- [9] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) o. J.:**
Liegenschaftskataster Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS).
Internet:
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/liegenschaftskataster/alkis.shtml>
(Zugriff am: 25.01.2018)
- [10] **ZENSUS 2011:**
Zensusgesetz 2011 vom 8. Juli 2009 (BGBl. I S. 1781).
Download: http://www.gesetze-im-internet.de/zensg_2011/ZensG_2011.pdf
(Zugriff am: 25.01.2018)
- [11] **ZENSUS 2014:**
Zensus 2011 - Gebäude und Wohnungen, Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definitionen.
Download:
https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/nach_themen/zen/Merkmale_GWZ.pdf
(Zugriff am: 25.01.2018)

Karten

- [12] **SenStadtUm (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin) (Hrsg.) 2011:**
Umweltatlas Berlin, aktualisierte Ausgabe 2011, Karte 06.07 Stadtstruktur und Karte 06.08
Stadtstruktur - differenziert, Berlin.
Internet:
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/din_607.htm
- [13] **SenStadtUm (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin) (Hrsg.) 2016:**
Umweltatlas Berlin, aktualisierte Ausgabe 2016, Karte 06.07 Stadtstruktur und Karte 06.08
Stadtstruktur - differenziert, Berlin.
Internet:
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/din_607.htm
- [14] **SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin) (Hrsg.)
2017:**
Umweltatlas Berlin, aktualisierte Ausgabe 2017, Karte 01.02 Versiegelung, Berlin.
Internet:
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/id102.htm>