

bezahlbar  
nachhaltig  
schön

# Neue Wohnungen

Stadtforum  
Berlin

13. Juni 2022

Tempodrom

# – für wen?

# Rückblick

Stadt  
Forum  
Berlin



# Neue Wohnungen - für wen?

### Rückblick

„Wir werden miteinander aushandeln müssen und wir werden bei der Entwicklung dieser Stadt entschlossen vorangehen“, so Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in seinem Input auf dem Stadtforum „Neue Wohnungen – für wen?“ am 13. Juni 2022. Auf dem ersten Stadtforum der neuen Legislatur standen zentrale Ziele der Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik für ein sich wandelndes Berlin sowie Wege zu deren Umsetzung im Fokus. Nach zwei digitalen Veranstaltungen wurde das Stadtforum erstmals wieder mit Besucherinnen und Besuchern als reine Präsenzveranstaltung durchgeführt – rund 300 Menschen nahmen an der Veranstaltung in der Kleinen Arena im Tempodrom teil.

Bezahlbar. nachhaltig. schön – die Frage, wie dieser Dreiklang beim Wohnungsbau gelingen kann, zog sich wie ein roter Faden durch das von Uwe Madel (rbb) moderierte Stadtforum. Nach einem Blick aus zwei Bezirken wurden Perspektiven aus Hamburg und München eingebracht. Zwei Architekten skizzierten, welche Ansätze für einen kostengünstigen, nachhaltigen und beschleunigten Wohnungsbau förderlich sind. In der anschließenden Gesprächsrunde beteiligten sich Vertreterinnen und Vertreter aus planenden Berufen, Baugemeinschaften, Interessensverbänden und

der Verwaltung sowie Teilnehmende aus dem Publikum.



### Berlin wächst und das ist gut so

„Berlin bleibt anziehend und verändert sich kontinuierlich. Unsere Stadt ist ein Sehnsuchtsort“, so der Senator zu Beginn seines Inputs. Geisel begrüßt dieses Wachstum, denn es bietet Chancen: „Allein in den letzten zehn Jahren ist Berlin um 340.000 Menschen gewachsen. Das war vor allem eine Einwanderung in den Arbeitsmarkt“. Insbesondere die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisse habe sich in der vergangenen Dekade außerordentlich positiv entwickelt. Mit den damit verbundenen zusätzlichen Steuereinnahmen war Berlin wieder in der Lage zu investieren, Personal in der Ver-

# Allein in den letzten zehn Jahren ist Berlin um 340.000 Menschen gewachsen. Das war vor allem eine Einwanderung in den Arbeitsmarkt.

Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

## Rückblick

waltung einzustellen, die Lohnzahlungen im öffentlichen Dienst zu verbessern, in die Infrastruktur zu investieren und vieles mehr. Aber die schnelle Entwicklung Berlins habe auch Druck auf die Infrastruktur entfacht: „Schulen und Kindertagesstätten haben dem Tempo nicht immer Schritt gehalten“, so Geisel.

zu steuern und nachgefragten – bezahlbaren – Wohnraum zu bauen und die Infrastruktur anzupassen.

Fehlende Akzeptanz für Neubau und Nachverdichtung sei für die Entwicklung und das Miteinander hinderlich, sie trage zu Verzögerungen im Neubau bei. Dabei besteht bereits heute ein Ungleichgewicht zwischen Bevölkerungs- und Wohnungswachstum. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat Ziele aufgestellt, um das Verhältnis zwischen Bedarf und Angebot zu verbessern: 200.000 neue Wohnungen bis Ende 2030. Das entspricht 20.000 Wohnungen im Jahr, davon 5 Prozent mietpreis- und belegungsgebunden. Zudem wurden Standorte für 17 Stadtquartiere auf landeseigenen Flächen identifiziert, auf denen Berlin großflächig wachsen kann. An diesen Standorten werden insgesamt aber nur ein Viertel der anvisierten Wohnungen bis 2030 entstehen. In erster Linie gehe es darum, viele kleine Wohnungsbauvorhaben voranzubringen. Dazu zählten Nachverdichtung im Bestand, Aufstockung, die Überbauung von Parkplätzen und ggf. auch die bessere Ausnutzung der Flächen von Lebensmitteldiscountern. Denn „wenn wir mit dem bisherigen Flächenverbrauch weiter fortfahren, werden wir die Wohnqualität Berlins nicht erhalten können. Dass



Dem Wachstum begegneten einige Berlinerinnen und Berliner mit Zweifeln. Zu viele Berlinerinnen und Berliner haben an dieser Entwicklung der Stadt nicht partizipiert, sie haben stattdessen die negativen Seiten des Wachstums wie den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu spüren bekommen, so der Senator. Es gehe aber nicht darum, das für Berlin typische Wachstum in Frage zu stellen, sondern das Wachstum

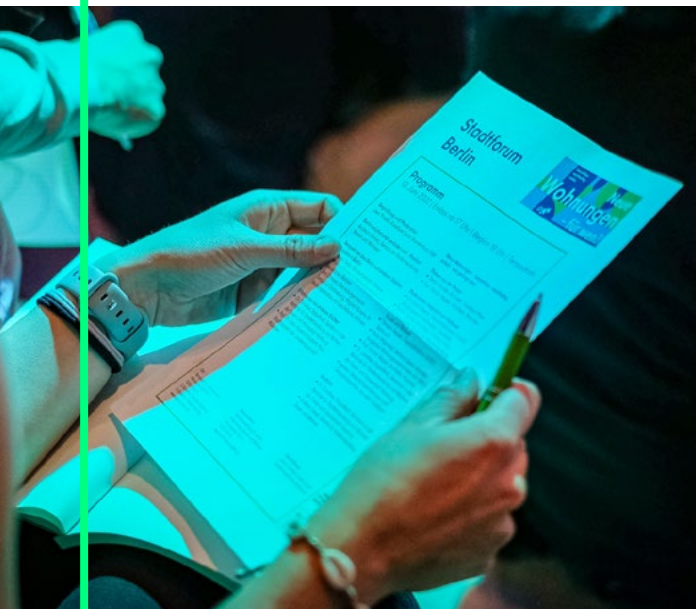
# Unsere Aufgabe ist es, so zu bauen, dass die Menschen einen Mehrwert erleben, wenn ihre Quartiere verdichtet werden.

Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



## Rückblick

wir viele grüne Freiräume haben, macht die Lebensqualität in Berlin aus.“ Und urbane Dichte könne der Qualität durchaus förderlich sein, das verdeutlichen hochverdichtete Bezirke wie Friedrichshain, Schöneberg oder Mitte. Wichtig für die Akzeptanz sei, dass Neubauvorhaben mit entsprechenden Angeboten insbesondere für die bereits bestehende Nachbarschaft umgesetzt werden: „Unsere Aufgabe ist es, so zu bauen, dass die Menschen einen Mehrwert erleben, wenn ihre Quartiere verdichtet werden.“



## Zielkonflikte abwägen und aushandeln

Bezahlbar, nachhaltig und schön bauen  
– der Dreiklang bringt Zielkonflikte auf  
– insbesondere in Zeiten steigender Baukosten. Faktoren, die die Baukosten derzeit

in die Höhe treiben, sind vielfältig: gestörte Lieferketten, Personalmangel, Ressourcenengpässe, stark angestiegene Zinsen und die Inflation – Prozesse, die den Neubauzielen zuwiderlaufen. „Und trotzdem werden wir uns dieser Herausforderung stellen müssen, werden wir dem nicht entgehen können,“ so der Senator entschlossen. Auch die Klimaziele stellen den Neubau vor große Herausforderungen: 40 Prozent der Treibhausgasemissionen und 60 Prozent des Abfallaufkommens gehen auf den Gebäudesektor zurück. „Bezahlbarer Neubau funktioniert eigentlich nur, wenn wir die Baukosten senken und gleichzeitig müssen wir aber darüber reden, dass wir in Klimaschutz investieren.“

## Den Berliner Weg gehen

Erst recht komme es darauf an, was gebaut wird: Lebendige, integrierte und nachhaltige Quartiere mit den entsprechenden Infrastrukturen und verkehrlicher Anbindung sollten entstehen, keine reinen „Schlafstädte“ oder „die sozialen Brennpunkte der nächsten Jahrzehnte“. Bezahlbare Wohnungen müssen also überall in der Stadt entstehen oder gehalten werden, so dass Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen auch weiter-



# Flächen haben wir in Berlin. Den politischen Willen, diese Stadt zu gestalten, haben wir auch. Wir wollen Berlin als gemischte Stadt erhalten. Wir wollen den sozialen Zusammenhalt in Berlin erhalten.

Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

## Rückblick

hin innerhalb des S-Bahn-Rings wohnen können. Dafür gilt es heute die Weichen zu stellen: „Wenn wir wollen, dass wir weiter diesen Berliner Weg gehen, dass wir weiter die soziale Mischung – diese Berliner Mischung, die unsere Stadt ausmacht – behalten, dann müssen wir heute Entscheidungen treffen und wir müssen sie zügig treffen.“



Geisel machte deutlich, Wohnen sei keine Kapitalanlage, auch müsse gegen spekulativen Leerstand vorgegangen werden. Das Ergebnis des Volksentscheids „Deutsche Wohnen und co. enteignen“ wertete Geisel als ein klares Signal der Berlinerinnen und Berliner an die Politik gegen das bisherige Vorgehen der Bauwirtschaft und der Wohnungswirtschaft in Berlin.

Trotz aller Herausforderungen und Widrigkeiten zeigte sich Andreas Geisel zuversichtlich: „Flächen haben wir in Berlin. Den politischen Willen, diese Stadt zu gestalten, haben wir auch. Wir wollen Berlin als gemischte Stadt erhalten. Wir wollen den sozialen Zusammenhalt in Berlin erhalten. Wir brauchen bezahlbaren Wohnraum – auch für niedrige und mittlere Einkommen hier in der Stadt, in allen Teilen der Stadt. Das ist die Berliner Vielfalt, die wir erhalten müssen. Und ich habe die herzliche Bitte, diese Diskussion mit uns zu führen.“

## Zukunftsfähige Bauprojekte aus Berlin

Was alles dazugehört, um heute bezahlbare, nachhaltige und schöne Bauprojekte möglichst beschleunigt umzusetzen, wurde an insgesamt vier Bauprojekten aus den Bezirken Pankow und Tempelhof-Schöneberg aufgezeigt. Die vier Standorte zählen zu den 17 vom Senat geplanten neuen Stadtquartieren.

## Bezahlbares Bauen in Pankow

„Was das Wachstum in Berlin angeht, ist Pankow der Hotspot,“ so die Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Rona Tietje, über ihren Bezirk. Sie stellte zwei Projekte aus dem

# Wir werden gemeinsam Mittel und Wege finden und die Möglichkeiten ausschöpfen, um bezahlbar zu bauen und günstige Mieten zu realisieren.

Rona Tietje,

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und Bürgerdienste



## Rückblick

Norden Pankows vor, die die Herausforderungen gut aufzeichnen: Das künftige Wohnquartier an der Ludwig-Quidde-Straße im Ortsteil Französisch Buchholz auf einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft und das Ludwig-Hoffmann-Quartier in Buch auf einem ehemaligen Medizinstandort mit denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, das bereits seit 2011 privat entwickelt wird. Das Wohnquartier an der Ludwig-Quidde-Straße zeige auf, wie bezahlbarer Wohnungsbau umgesetzt wird und Kompromisse in Sachen Naturschutz gefunden wurden. Die Themen Akzeptanz in der Bevölkerung und die verkehrliche Erschließung bleiben weiterhin aktuell. Auf dem sieben Hektar großen Gebiet wird ein sozial gemischtes Stadtquartier mit 470 Wohneinheiten entstehen. Dass davon 30 Prozent in sozialem Wohnungsbau gebaut werden können, ist auf den Bezirk zurückzuführen: Pankow entwickelt über das Planungsrecht durch den Bebauungsplan, in dessen Zuge das Vorkaufsrecht zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag ausgeübt wurde.

Das Baugebiet wurde ausschließlich auf die östliche Seite verlagert. Auf den Böden mit höchster Schutzwürdigkeit auf der westlichen Seite wird eine naturnahe öffentliche

Grünfläche und auf einem kleinen Teil eine Kitafläche entstehen. Weiterhin muss die Akzeptanz in der Wohnbevölkerung für die mindestens viergeschossigen Riegelbebauung gesteigert werden. Ein handfestes Problem sei die verkehrliche Erschließung, die zunächst mit Übergangslösungen zu überbrücken sein wird.

## Entwicklung mit Privaten

Das zweite Beispiel zeige andere Chancen und Grenzen auf, so Tietje. Anders als Buchholz werde das Ludwig-Hoffmann-Quartier auf einem historischen Areal mit zahlreichen Bestandsgebäuden und mit einem privaten Projektentwickler umgesetzt. Auf dem ehemaligen Medizinstandort werden auf 28 Hektar seit 2011 ganz unterschiedliche Wohnangebote in Kombination mit sozialer Infrastruktur und Gewerbe – im Bestand und im Neubau – umgesetzt.

Während die Einstiegsmietten zu Anfang noch relativ moderat waren, liege der preisliche Maßstab heute deutlich über dem des sozialen Wohnungsbaus, was auch auf die Entwicklung durch einen privaten Projektträger zurückzuführen sei. „Ich arbeite sehr gerne mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften, sehr gern

# Wenn es uns gelungen ist diese Schlüsselgrundstücke zu identifizieren, dann machen wir die Kaltakquise bei den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Jörn Oltmann, Bezirksbürgermeister von Tempelhof-Schöneberg



## Rückblick

mit Genossenschaften, aber wir werden auch mit Privaten weiter bauen. Wir werden dann gemeinsam Mittel und Wege finden und die Möglichkeiten ausschöpfen, um dort bezahlbar zu bauen und entsprechend günstigere Mieten realisieren zu können," sagte Rona Tietje am Ende ihres Vortrags.

## Vielfalt und Gemeinschaft für lebendige Quartiere

Jörn Oltmann, Bezirksbürgermeister von Tempelhof-Schöneberg, knüpfte mit seinen beiden Projektbeispielen direkt an das Thema der Zusammenarbeit mit Privaten an. Das Quartier am Südkreuz sowie die Marienhöfe werden durch private Immobilienunternehmen in sehr enger Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg entwickelt.

Die 665 neuen Wohnungen im Quartier am Südkreuz auf über 20.000 Quadratmetern sind bereits bezogen - von rund 1.200 Mieterinnen und Mietern. Zum generationsübergreifenden Quartier gehörten auch Büro- und Gewerbeflächen sowie soziale Einrichtungen. Vielfalt stehe im Vordergrund - bezogen sowohl auf das Angebot als auf die Bewohnerstruktur. Knapp 20 Prozent der Wohnungen seien sozial gefördert.

Eine Besonderheit am Projekt seien die Gemeinschaftsflächen. Dazu gehören Einrichtungen wie der begrünte Innenhof mit einem Pavillon für Veranstaltungen, ein Fitness-Studio, eine Fahrradwerkstatt, ein Musikzimmer, Co-Working-Flächen, Sharing-Angebote. Die Idee dahinter sei, Funktionen wie beispielsweise Wäsche- waschen und -trocknen aus der Wohnung zu nehmen und diese auf Gemeinschaftsflächen zu verlegen. Damit könne Wohnfläche und dadurch Miete eingespart werden. Außerdem seien Gemeinschaftsflächen der Interaktion im Quartier förderlich.

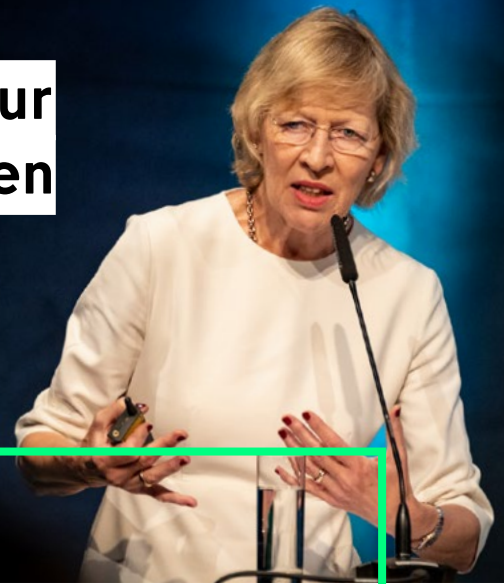
## Die Mischung macht den Kiez

Ein vielfältiges, sozial durchmischtes Quartier für Menschen ganz unterschiedlicher Einkommensgruppen - dieses Konzept werde auch im künftigen Quartier Marienhöfe umgesetzt. In diesem Gebiet mit rund 800 Wohneinheiten, Gastronomie und Gewerbe, Büroflächen und einem großen Handwerkszentrum sollen die Themen Arbeiten und Wohnen zusammengebracht werden. Eine hohe Frequenz und ein Angebot mit allem was man zum Leben braucht, sei angestrebt.

Bezahlbare Gewerbemieten werden bei

# Solche Bautätigkeiten sind nur gemeinsam in einer kooperativen Politik zu realisieren.

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg



## Rückblick

den nahe der S-Bahnstation Attilastraße auf einem ehemaligen Güterbahnhof gelegenen Marienhöfen gesichert: Im städtebaulichen Vertrag habe der Bezirk mit den Bauherren eine garantierte Miete von 8,50 € netto kalt/qm mit einer Dynamisierung, die sich an den Verbraucherpreisindex orientiert, vereinbart. Am Ende seines Inputs hielt Jörn Oltmann ein Plädoyer für das strategische Flächenmanagement, das auf einer proaktiven Vorgehensweise basiert: Die aktuellen Krisen könnten nur in Kooperation zwischen den Privaten, der Zivilgesellschaft und der öffentlichen Hand begegnet werden. Deswegen brauche es auch bei der Stadtentwicklung eine andere Form der Herangehensweise. „Wir versuchen von uns aus, Grundstücke zu identifizieren, die für den Bezirk, die für das Land, für die Stadt insgesamt sehr wichtig sind. Und wenn uns das gelungen ist, diese Schlüsselgrundstücke zu identifizieren, dann machen wir die Kaltakquise bei den Eigentümerinnen und Eigentümern.“

## Erfahrungen aus Hamburg und München

Wie gehen andere Städte mit vergleichbaren Zukunftsaufgaben um? Zu dieser Frage gaben Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung und

Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, und Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, kurze Inputs. Letztere war der Veranstaltung online aus München zugeschaltet.

## Mehr Stadt an neuen Orten

Hamburg erlebe wie Berlin hohe Wachstumsdynamiken: Seit 2011 wurden 120.000 neue Wohnungen genehmigt, davon seien bereits 85.000 Wohnungen fertiggestellt. 30.000 Wohnungen seien öffentlich geförderte Wohnungen. Dr. Dorothee Stapelfeldt zeigte zwei Strategien auf, wie die Hansestadt dem Wachstum begegne: Hamburg setze die Priorität zum einen – ganz im Sinne der Leipzig Charta – auf die Innenentwicklung: Mehr Stadt in der Stadt. Dafür seien Hamburg große Konversionsflächen wie Bahn- und Krankenhausflächen zugutegekommen. Zum anderen verfolge die Hansestadt eine Form der Stadterweiterung: Mehr Stadt an neuen Orten. Zu letzteren zeigte die Senatorin zwei Beispiele: Oberbillwerder und die Gartenstadt Öjendorf. Frau Dr. Stapelfeldt konstatierte, dass die Bedeutung lokaler und regionaler Versorgungsstrukturen sowie der Quartiere gewachsen sei. So



# Solange wir keine klaren Gesetze auf Bundesebene haben, basteln wir mit unglaublich viel Energie unterhalb einer Schwelle.

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin München



## Rückblick

seien beide Projektbeispiele als gemischte Gebiete mit sozialer Infrastruktur und Freizeitangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie konzipiert worden. In Oberbillwerder wurden die Gewerbeflächen extra nicht ausgewiesen, vielmehr werden sie integriert.

In Oberbillwerder, wo auf landeseigenen Grundstücken gebaut werde, sei ein Drittel der Flächen öffentlich gefördert. In der Gartenstadt Öjendorf, das beim Sozialmonitoring relativ niedrige Werte habe, werde die Mischung andersrum gefördert: Durch breite Eigentumsangebote sollen auch Menschen mit höheren Einkommen angezogen werden.

Am Ende ihres Vortrags machte die Senatorin deutlich, dass solche starken Bautätigkeiten nur gemeinsam in einer kooperativen Politik zwischen Senat und den Bezirken sowie der Wohnungswirtschaft mit gemeinsamen Vereinbarungen zu realisieren sind: „Und ich will nicht sagen, dass wir uns permanent unterhaken. Man darf sich auch mal streiten über das eine oder andere, aber wir stehen richtig eng beieinander und verfolgen gleiche Ziele.“

## Reformen auf Bundesebene nötig

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk verknüpfte in ihrem Vortrag die Themen

Bodenpolitik und Wohnen. München sei für extreme Miet- und Bodenpreise bundesweit bekannt. Die bayrische Landeshauptstadt sei flächendeckend „zu teuer“, obwohl die Stadt seit langem Instrumente einsetze, um den Kostensteigerungen entgegenzuwirken. Darunter sind die Einführung von Erhaltungssatzungsgebieten, Wohnraumschutz durch das Zweckentfremdungsverbot, Förderquoten und andere sowie Instrumente, um Bauland kostengünstig zu aktivieren, etwa Baulandaktivierungsmodelle, städtebauliche Verträge, städtische Grundstückspolitik wie Vorkaufsrecht und andere.

Sie sieht eine große Herausforderung darin, einzelne Projekte in ein größeres integriertes Stadtentwicklungskonzept zusammenbringen: „Solange wir keine klaren Gesetze auf Bundesebene haben, basteln wir mit unglaublich viel Energie unterhalb einer Schwelle.“ Sie plädierte daher insbesondere in Bezug auf die Boden- aber auch auf die Klimafrage für eine klare Gesetzgebung auf Bundesebene. Diese würde die Verfahren beschleunigen und die Kosten reduzieren. Und sie ging noch weiter: „Eigentlich bräuchten wir eine Bodenreform – nicht eine komplette Enteignung – aber eine

# Wir brauchen eine starke Verwaltung, weil Qualität entsteht nur im Zusammenspiel mit Leuten, die die gleichen Interessen haben.

Stefan Forster,  
Architekt



## Rückblick

Bodenreform, die diese sozial gerechte Bodennutzung auf einer anderen Ebene ermöglicht.“

München probiere auch in Bezug auf neue Kooperationen viel aus, so werde am Konzept „Quartiersgenossenschaft“ gearbeitet – Genossenschaften sowohl für neue Quartiere als auch für den Bestand. Denn der Bestand mache 99 % aus – trotz der hohen Neubautätigkeiten. Auch bei der Klimaanpassung spiele der Bestand die wesentliche Rolle. Am Beispiel Neuperlach, dem bundesweit größten Sanierungsgebiet, verdeutlichte sie die Themenbreite: „Wir dürfen uns aber nicht rein auf funktionale technische Erneuerung oder Erweiterung beschränken, sondern die soziale, kulturelle Dimension spielt natürlich eine extrem große Rolle.“ Sie betonte die Funktion von Grün- und Freiraumflächen. Zum Schluss griff die Stadtbaurätin die aktuelle Internationale Bauausstellung (IBA) „Räume der Mobilität“ in der Metropolregion München auf. Diese zeige, dass die „Räume dazwischen“ an Bedeutung gewinnen, insbesondere bei der Verteilung von Wachstum. Dafür sei eine zukunftsweisende Mobilität der Schlüssel.

## Fishbowl: Neue Wohnungen – bezahlbar. nachhaltig. schön – wie gelingt das?

Das moderierte Gespräch war durch Dr. Sonja Beeck, der Geschäftsführerin von Frizz23, Tilmann Heuser, dem Landesgeschäftsführer des BUND Berlin e.V., Mario Hilgenfeld vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), die Architekten Stefan Forster (Frankfurt/Main) und Prof. Florian Nagler (München) sowie Senatorin Dr. Stapelfeldt und Senator Geisel besetzt. Der Diskussion schlossen sich zudem eine Teilnehmerin und ein Teilnehmer aus dem Publikum an. Zu Anfang gaben die beiden Architekten kurze Inputs.

## Klare Vorgaben und einfache technische Strukturen

Stefan Forster, Architekt aus Frankfurt am Main, plädierte dafür, Architektur einfacher zu strukturieren: Wohnungsbau solle sich nicht aufdrängen, sondern die „Qualität des Beiläufigen“ haben und den Hintergrund des städtischen Lebens bilden. Dafür zeigte er klare Gestaltungsprinzipien auf. Schließlich sprach er sich für gestalterische Regulative durch die Stadt

# Wir müssen insgesamt als Gesellschaft auch ein bisschen Abstriche machen.

Prof. Florian Nagler,

Architekt



## Rückblick

aus. Klare Vorgaben für das Bauen würden die genehmigenden Behörden und damit guten Wohnungsbau unterstützen. Momentan fehlen den Behörden oftmals die Grundlagen, unpassende Bauanträge abzulehnen. „Wir brauchen eine starke Verwaltung, weil Qualität entsteht nur im Zusammenspiel von Leuten, die die gleichen Interessen haben – die gleiche Liebe zur Stadt wie wir (Architektinnen und Architekten). Wenn wir allein gelassen werden, dann kommt nur Mist bei raus.“

den in nachhaltiger Holzbauweise, welche sich auch für serielles Bauen eigne. Eine wichtige Voraussetzung für serielles Bauen sei es, technische Vorschriften zu entschlacken und zu vereinheitlichen. Als Beispiele nannte er den Schallschutz und energetische Anforderungen. Er verwies auf ein Forschungsprojekt für einfaches Bauen der TU München in Bad Aibling. Bei diesem Bauprojekt wurde die Technik auf ein Minimum reduziert. Ein Umdenken sei aber nicht nur beim Bauen nötig: „Einfach immer zu sagen, wenn das nächste Problem auftaucht, das lösen wir mit dem nächsten technischen Mittel, das wird nicht funktionieren. Wir müssen insgesamt als Gesellschaft auch ein bisschen Abstriche machen.“ Er adressierte damit vor allem Menschen mit extremem Wohnflächenverbrauch.



Auch der Münchner Architekt, Prof. Florian Nagler, sah den Schlüssel zu kostengünstigem Bauen in der Einführung einfacherer Strukturen, die aber keinesfalls zu Substandards führen sollten. Er mache sehr gute Erfahrungen in der Erstellung von Gebäu-

## 20.000 neue Wohnungen im Jahr – was braucht es?

Nach den Inputs der Architekten stellte der Moderator, Uwe Madel, den Teilnehmenden der Runde die Frage, wie die Quadratur des Kreises – beschleunigt, bezahlbar und zugleich schön und nachhaltig zu bauen – überhaupt zu leisten sei.



# Wenn wir die Infrastrukturprobleme gut gelöst bekommen, können wir im Metropolraum eine deutlich bessere Vernetzung hingebommen.

Mario Hilgenfeld, BBU



## Rückblick

Folgende Aspekte wurden diskutiert:

### > **Genossenschaftliches Bauen unterstützen - öffentliche Grundstücke durch Erbbaupacht langfristig sichern**

Senator Geisel erklärte, dass 25 Prozent der Grundstücke, die das Land Berlin für Neubau zur Verfügung stelle, für Genossenschaften reserviert werden sollen, um bezahlbares, genossenschaftliches Bauen zu fördern. Die Grundstücke blieben aber in öffentlicher Hand: Sie werden den Genossenschaften für 99 Jahre gegen Erbbaupacht zur Verfügung gestellt und nicht an diese verkauft.

### > **Sozialer Segregation entgegenwirken und sozialen Zusammenhalt fördern**

Die Einkommensunterschiede der Berlinerinnen und Berliner dürften nicht dazu führen, dass sich diese auch in der Wahl des Wohnbezirks widerspiegeln. Sozialer Segregation müsse doppelt entgegengewirkt werden, um den sozialen Zusammenhalt in Berlin zu bewahren, so Geisel: „Auf der einen Seite die aktuell sehr dynamische Situation stabilisieren: Mieterhöhungen dämpfen. Und auf der anderen Seite bezahlbaren Wohnungsbau überall in der Stadt ermöglichen.“

### > **Prozesse beschleunigen und verlässliche Rahmenbedingungen schaffen**

Die Hamburger Senatorin Dr. Stapelfeldt und Senator Geisel nannten als Voraussetzung für die Schaffung einer hohen Anzahl an Wohnungen die Beschleunigung der Planungsprozesse. In Berlin dauere die Aufstellung eines durchschnittlichen Bebauungsplans derzeit acht Jahre. Einig waren sich die beiden Amtskollegen, dass das künftig schneller gehen müsse: Verlässliche Rahmenbedingungen seien das A und O. „Investoren, die bauen, müssen sich auf uns als Staat verlassen können“, so Dr. Stapelfeldt.

### > **Wachstum verteilen aber freie Wohnortwahl sichern**

Beide Teilnehmende aus dem Publikum, die sich in die Fish-Bowl-Runde begaben, sprachen sich aus ökologischen Gründen dafür aus, weniger auf die weitere Verdichtung Berlins zu setzen als vielmehr die Städte und den ländlichen Raum in der Metropolregion zu stärken und damit den Druck auf Berlin zu nehmen.

Mario Hilgenfeld vom (BBU) verwies auf die gute Kooperation der beiden Länder. „Die landeseigenen Gesellschaften in



# Stadtleben ist ökologisch und wir haben alle Chancen mehr draus zu machen.

Tilmann Heuser, BUND



## Rückblick

Berlin genauso wie die Genossenschaften in Berlin bemühen sich immer stärker, auch in Brandenburg zu bauen und genau diese Klammer zu ziehen. Wo gibt es gute Baugrundstücke, wo kann man Wohnen realisieren? Also, wenn wir die Infrastrukturprobleme gut gelöst bekommen, glaube ich, können wir auch im Metropolraum eine deutlich bessere Vernetzung hinbekommen.“

durch Metropolen angezogen, weil sie dort berufliche Perspektiven sähen, sich von der Stadt angezogen fühlten oder bereits über Netzwerke verfügten. Daher plädierte er, den Raum in der Stadt nicht unnötig weiter zu versiegeln, sondern „an den Stellen, an denen wir uns entschieden haben zu bauen, dichter und höher zu bauen, als das bisher der Fall ist, damit wir andere Flächen verschonen können.“

## > Ökologischen Stadtbau auf versiegelten Flächen vorantreiben

Der Landesgeschäftsführer des BUND e.V. Berlin, Tilmann Heuser, verdeutlichte, dass das Leben in der Stadt umweltfreundlicher sei als auf dem Land: „Städte haben mit den geringsten CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Menschen in Mehrfamilienhäusern haben den geringsten Flächenbedarf fürs Wohnen, was die Grundfläche betrifft, und kürzere Verkehrswege. Also von daher: Stadtleben ist ökologisch und wir haben alle Chancen mehr draus zu machen.“ Statt Stadt dazu zu bauen, verwies er auf die Nutzung versiegelter Flächen in der Stadt. Auch in weitere Richtungen sollte gedacht werden, wie der Schaffung von Anreizen für Wohnungstausch. Bei Nachverdichtung sei die Wohnumfeldgestaltung entschei-



Geisel bestätigte den angesprochenen Zielkonflikt, dass Grünflächen für neue Wohnungen weichen müssen. Er machte aber deutlich, dass in Deutschland zwar etwa eine Million Wohnungen leer stehen würden, die Bevölkerungsansiedlung jedoch nicht steuerbar sei: „In einem freien Land entscheiden die Menschen selbst frei, wo sie leben.“ Die Menschen fühlten sich

# Die Mischung macht's.

Dr. Sonja Beeck, Frizz23



## Rückblick

dend, so Heuser. „Die Neudefinition des Wohnumfelds ist die Grundlage für die Nachverdichtung bzw. auch im Sinne von einem ökologischen Stadtbau tatsächlich die Neugestaltung des Bestehenden in Sachen Klimagerechtigkeit, Nachhaltigkeit und auch Bezahlbarkeit.“

### > **Private Eigentümerinnen und Eigentümer erreichen**

Heuser verdeutlichte, dass Konflikte aus der Nachverdichtung vor allem daraus resultierten, dass in erster Linie auf kommunalen Flächen gebaut werde – häufig genau auf Freiflächen und Grünflächen, die für Klimaschutz, Erholung und anderes wichtig seien. Er plädierte dafür, verstärkt private Eigentümerinnen und Eigentümern von versiegelten Flächen für Wohnbauprojekte zu gewinnen.

### > **Strategien gegen Spekulation entwickeln**

Ebenfalls sei es wichtig, Strategien zu entwickeln, „um den spekulativen Markt gerade auch im Bodenbereich in den Griff zu bekommen“, so Tilmann Heuser.

### > **Auf Mischung setzen**

Auf die soziale Komponente kam Dr. Sonja Beeck von Frizz23, einer Baugruppe für kulturelles Gewerbe in der Friedrichstraße 23, zu sprechen. „Die Mischung macht's“,

so Beeck, die zu einer Gruppe aus Kreativen gehört, die das Grundstück 2014 aufgrund des überzeugenden Konzepts statt des Höchstpreises erwerben konnte. Damit bezog sie sich sowohl auf die Mischung der Funktionen wie Arbeiten und Wohnen im Haus als auch auf die soziale Mischung im Quartier, die eine große Lebendigkeit erzeuge.

### > **Entscheidungsfreudig agieren**

In seinem Schlusswort machte Andreas Geisel die Wichtigkeit von schnellen Entscheidungen deutlich: „Was dieser Stadt schadet, ist keine Entscheidung zu treffen. Keine Entscheidung zu treffen ist auch für Bauherren das Schlimmste, was man überhaupt machen kann. Und deshalb: Eine Regierung ist dazu gewählt, zu regieren und Entscheidungen zu treffen. Das nehmen wir uns vor. Und Sie haben bitte den Mut, in dieser Stadt weiter zu investieren und hier gerne zu leben.“





## Herausgeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

## Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Referat Stadtentwicklungsplanung  
Thorsten Tonndorf, Referatsleiter Stadtentwicklungsplanung  
Elke Plate, Projektleitung  
Anja Zahn, Projektteam

## Durchführung und Dokumentation

Urban Catalyst GmbH  
Dr. Cordelia Polinna, Sarah Oßwald  
Glogauer Straße 5, 10999 Berlin  
E-Mail: [stadtforum@urbancatalyst.de](mailto:stadtforum@urbancatalyst.de)

**Text:** raumdialog

## Bildnachweis

Fotos: Till Budde © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Grafik: Tom Unverzagt

Berlin, 2022