

Stadtforum Berlin
20. November 2017
Das brauchen wir:
194.000 Wohnungen
bis 2030

Rückblick

**woh-
nen!**



Wohnen!



Rückblick

Berlin wächst und wächst. Immer mehr Menschen kommen in die Stadt und suchen eine Wohnung. Entsprechend angespannt ist der Wohnungsmarkt. Es müssen dringend neue Wohnungen gebaut werden – um genau zu sein: 20.000 pro Jahr. Zu diesem Ergebnis kommt der [Stadtentwicklungsplan \(StEP\) Wohnen 2030](#), der gerade durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt wird und die strategischen Grundlagen für die Wohnflächenentwicklung der nächsten Jahre festlegt. Neben der Frage, wie viele Wohnungen benötigt werden, geht es auch darum, wo, wie, von wem und für wen sie gebaut werden sollen.

Diese Fragen diskutierten rund 650 Berlinerinnen und Berliner auf Einladung von Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, im Stadtforum am 20. November im Kühlhaus am Gleisdreieck. Nachdem der

Zwischenbericht zum StEP im Oktober im Senat vorgestellt wurde, nutzte Katrin Lompscher die Gelegenheit, die bislang erarbeiteten Inhalte nun einer breiteren Öffentlichkeit vorzustellen. „Wohnen ist ein Grundrecht“, stellt sie zu Beginn klar, bevor sie auf die Prognosen einging, die dem künftigen StEP Wohnen 2030 zugrunde liegen werden.

Der StEP Wohnen 2030 in Zahlen

Um 243.500 Menschen ist Berlin in den vergangenen fünf Jahren gewachsen und die Prognosen gehen bis 2030 von weiteren 180.000 Personen aus. Das ist eine neue Situation. Der vorangegangene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 ging bei seiner Erstellung 2012 von vergleichsweise geringem Wachstum und Neubaubedarf aus. Seither hat sich die Dynamik erheblich gesteigert und daher ist Neubau zur Entlastung des bereits angespannten Wohnungsmarktes

Es müssen dringend neue Wohnungen gebaut werden – um genau zu sein: 20.000 pro Jahr.

Rückblick



schon kurzfristig nötig – und wird es auch mittelfristig bleiben, um die zusätzliche Nachfrage decken zu können. Der neue StEP geht davon aus, dass bis 2030 194.000 Wohnungen gebaut werden müssen, davon allein 100.000 bis 2021, also 20.000 pro Jahr.

Die Senatorin machte klar, dass diese Zahlen nur durch ein „ausgewogenes Verhältnis von Innenentwicklung und Stadterweiterung“ zu erreichen sind. Mit dem Schließen von Baulücken und der Aufstockung von Gebäuden alleine sei es nicht getan, daher „bereiten wir auch

neue Stadtquartiere vor“. Katrin Lompscher betonte aber auch, dass es nicht nur darum gehen könne, die angestrebten Neubauzahlen irgendwie zu erreichen, sondern dass „die bunte Berliner Mischung“ bewahrt bleiben solle. „Nur wenn neue Wohnungen gebaut werden und möglichst viele davon mietpreis- und belegungsgebunden sind, kann der hohe Bedarf an bezahlbaren Wohnungen zukünftig gedeckt werden“, so Katrin Lompscher.



Sie kündigte die Erhöhung der Förderzahlen auf jährlich 5.000 neue Sozialwohnungen an und erinnerte an eine Vielzahl von wohnungspolitischen Instrumenten, die bereits entwickelt wurden (u.a. das Berliner Modell

In einem zweistufigen Prozess wird der StEP Wohnen 2030 erstellt. Im Oktober 2017 wurde die erste Stufe abgeschlossen.



Rückblick

der kooperativen Baulandentwicklung), aktuell geschärft werden (Zweckentfremdungsgebot usw.) oder getestet werden.

StEP Wohnen 2030 - Arbeitsstand

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeitet den StEP und wird dabei von einem Kreis aus fast 30

von Bodelschwingh, Geschäftsführer des Forschungsinstituts RegioKontext, informierten die Teilnehmer*innen des Stadtforums über den aktuellen Arbeitsstand, stellten die Arbeitsweise vor und erläuterten die prognostizierten Neubaubedarfe.

In einem zweistufigen Prozess wird der Stadtentwicklungsplan seit März 2017 erstellt. Im Oktober 2017 wurde die erste Stufe abgeschlossen, in der die Leitlinien und damit die Grundzüge der Wohnungsbauentwicklung festgehalten sind. Gegenüber dem vorangegangenen StEP 2025 wird jetzt ausdrücklich „bezahlbare Wohnungen für alle bauen und bewahren“ als Leitlinie genannt und die Bedeutung der Partizipation betont. Auch die Potenziale für den Wohnungsbau wurden im ersten Schritt ermittelt. Sie basieren maßgeblich auf dem „Wohnbauflächen-Informationssystem“ (WoFIS) der Senatsverwaltung, das halbjährlich



Wohnungsmarktextpert*innen aus Wissenschaft, Wirtschaft, Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft beraten und begleitet. Thorsten Tonndorf, Referatsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, und Arnt



Rückblick

zusammen mit den Bezirken aktualisiert wird. Darin sind große Flächen wie das Europaviertel nördlich des Hauptbahnhofs und viele kleinere Flächen als Wohnungsbaupotenziale identifiziert. Hinzu kommen kleinteilige Neubauprojekte. Allerdings reichen die bislang erfassten Potenziale nicht aus, um die benötigten 194.000 Wohnungen zu bauen. Es müssen also weitere Flächen gefunden werden. Dies ist eine der Kernaufgaben für die zweite Stufe des StEP Wohnen 2030, deren Erarbeitung jetzt beginnt. In der zweiten Jahreshälfte 2018 soll der StEP Wohnen 2030 dem Senat vorgelegt werden.

Über den Tellerrand geblickt

Auch wenn Berlin als größte Stadt Deutschlands den höchsten Neubaubedarf hat, steht es mit seinen Herausforderungen nicht allein da, wie Moderator Rudolf Scheuven in seinem Beitrag klarmachte. Der Professor für Stadtentwicklung an der TU

„Bezahlbare Wohnungen für alle bauen und bewahren“

- StEP Wohnen 2030

Wien lieferte Denkanstöße und benannte Parallelen und Unterschiede zwischen Berlin und Wien. Ein wesentlicher Unterschied ist die in Wien seit den 1920ern fast ununterbrochene Tradition des geförderten Wohnungsbaus. Die öffentliche Hand spielt auf dem Wiener Wohnungsmarkt historisch eine wesentlich größere Rolle als in Berlin – auch bei aktuellen Stadterweiterungsprojekten wie der „Seestadt Aspern“: Am Rande von Wien entsteht auf einem ehemaligen Flughafenareal ein gemischtes Quartier für über 20.000 Menschen mit Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen, sozialer Infrastruktur und öffentlichen Plätzen.

„Die Wohnungsfrage ist nicht mehr allein durch den Markt lösbar. Staat und Kommune müssen das Heft wieder in die Hand nehmen!“

– Prof. Rudolf Scheuvs



Rückblick

Aufgrund seiner schieren Größe, vor allem aber aufgrund seiner sozialen und funktionalen Mischung gilt die Seestadt Aspern als Vorbild für gelungene Stadtentwicklungsprojekte in europäischen Metropolen.

Rund ein Drittel der bis 2028 geplanten 10.500 Wohneinheiten sind bislang fertig gestellt – zu 95 Prozent im geförderten Wohnungsbau. Aktuell werden zwar auch einige hundert frei finanzierte Wohnungen errichtet, aber am Ende sollen drei Viertel aller Wohnungen als Sozialwohnungen oder in förderfähigen Baugruppen und Wohnbauinitiativen entstehen. Auch der lebendige Mix an Nutzungen und das daraus entstehende belebte Straßenbild wurde durch gezielte Förderung und den Einsatz von innovativen Instrumenten wie dem „Einkaufsstraßenmanagement Aspern

Shopping“ möglich. Mit Blick auf Berlin urteilte Scheuvs: „In der Stadt wird zwar viel gebaut – aber nicht unbedingt das, was die Menschen hier brauchen.“ Sein Rat: „Die Wohnungsfrage ist nicht mehr allein durch den Markt lösbar. Staat und Kommune müssen das Heft wieder in die Hand nehmen!“ Prof. Scheuvs forderte aber auch, das weitere Wachstum der Städte als Fakt zu akzeptieren und wünschte sich „mehr Mut zur Stadt“ – von allen Beteiligten: Von den politischen Entscheidungsträger*innen, die angesichts unvermeidlicher Konflikte „am Ende des Diskussionsprozesses Entscheidungen treffen müssen“. Mut aber auch von den Bürgerinnen und Bürgern, sich „konstruktiv und kritisch einzubringen und dabei die Parole ‚Not in my Backyard‘ beiseite zu lassen.“

Man müsse die Entwicklung als dynamischen Prozess verstehen, der Zeit braucht. Urbanität kann man nicht bauen.



Rückblick

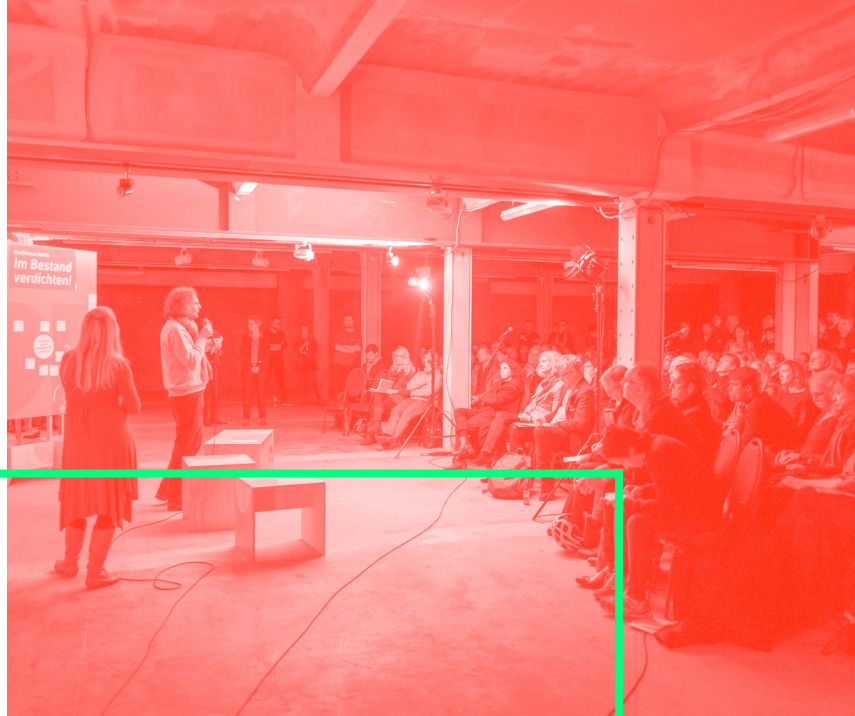
Vier Themenforen

Nach der Einführung in die Debatte diskutierten die Teilnehmer*innen in vier Themenforen unterschiedliche Schwerpunkte: Wie wird Wohnen (wieder) leistbar? Wie bauen wir neue Stadtquartiere? Wie bleiben bestehende Quartiere trotz Veränderungen lebenswert? Wie werden potentielle Flächen aktiviert? Im Anschluss schilderten Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin und Staatssekretärin für Stadtentwicklung sowie Sebastian Scheel, Staatssekretär für Wohnen, ihre Eindrücke von den vier Themenforen. Beide lobten die konstruktive und sachkundige Diskussionskultur und fassten schlaglichtartig die Anregungen und Argumente zusammen.



Fokus 1: Neue Quartiere bauen!

In diesem Forum diskutierten die Teilnehmer*innen über Zielkonflikte beim Anspruch, möglichst schnell und viel sowie architektonisch und städtebaulich ansprechend zu bauen. Einige Gäste plädierten dafür, Stadterweiterungen im großen Maßstab zu denken und weniger von neuen Quartieren als vielmehr von neuen Stadtteilen zu sprechen. Diese bräuchten robuste Strukturen, aber auch gemeinschaftlich gedachte, genutzte und verwaltete Räume für eine große Vielfalt bei den Bauherren und späteren Nutzer*innen. Dazu müsse man die Entwicklung als dynamischen Prozess verstehen, der Zeit braucht. Urbanität kann man nicht bauen. Sie muss entstehen können und vor allem die Bedürfnisse bestehender Nachbarschaften integrieren.



Rückblick

Als Anregungen für weitere Diskussionen wurde die Frage formuliert, wie sich die Lerneffekte von Baugruppen auf Quartiere und neue Stadtteile skalieren lassen, um Gemeinschaft von Anfang an stärker mitzudenken.

Fokus 2: Im Bestand verdichten!

Angesichts des prognostizierten Wachstums und des gesellschaftlichen Trends zum Wohnen in der inneren Stadt ist es politischer Konsens, dass eine Nachverdichtung im Inneren und der

Neubau von Quartieren in der äußeren Stadt notwendig sind. Dessen ungeachtet gibt es in der Stadtgesellschaft – und auch im Stadtforum – kritische Stimmen. So vertraten einige Teilnehmer*innen die Ansicht, die innere Stadt sei schon „fertig“ und nur noch in den Außenbezirken oder im Brandenburger Umland solle gebaut werden. Neben dieser Absage an Neubau im Bestand gab es auch die Anregung, bei Nachverdichtung die Anwohner*innen stärker zu beteiligen und dabei die Vorteile für bestehende Quartiere zu betonen – etwa zusätzliche barrierefreie Wohnungen im Viertel, die es mobilitätseingeschränkten oder alleinstehenden Senior*innen ermöglichen, in der vertrauten Nachbarschaft zu bleiben.



Um Spekulation mit Wohnraum und Boden einzudämmen, müssen neue Instrumente geschaffen und vorhandene konsequent genutzt werden.



Rückblick

Fokus 3: Wohnen leistbar machen!

Ein großes Thema in Berlin ist die Frage, wie die entstehenden Neubauwohnungen bezahlbar angeboten werden können. Ähnlich wie auch in den anderen Foren regten mehrere Teilnehmer*innen an, auf eine „bunte Mischung“ zu achten, sowohl bei den Bewohner*innen, als auch bei den Funktionen neben dem Wohnen; Aber auch bei den Bauherren. Eine solche Mischung sollte politisch und finanziell gefördert werden.

Um Spekulation mit Wohnraum und Boden einzudämmen, müssen neue Instrumente geschaffen und vorhandene konsequent genutzt werden. Eines der wichtigsten Instrumente sei dabei die bevorzugte und billige Bereitstellung öffentlicher Grundstücke für sozialen Wohnungsbau; ein zweites Instrument wäre eine Grundsteuerreform, die die steigenden

Gewinne abschöpft, für die Allgemeinheit nutzbar macht und das Spekulationskarussell unterbindet. Aber hier seien der Bund und die Länder am Zug.

Fokus 4: Flächen aktivieren!

Hohe Kreativität und viel Sachverstand zeigten auch die Teilnehmer*innen bei der Frage, wie Bauland gefunden und nutzbar gemacht werden kann. Als zentraler Aspekt wurde hierbei die Bodenpolitik identifiziert. Um Boden langfristig strategisch zu sichern und bedarfsgerecht zu aktivieren, könnte ein „Bodenfonds“ installiert werden. Ein weiterer Vorschlag war, das in Berlin kaum noch genutzte Instrument der Baulandumlegung wieder stärker anzuwenden – also viele kleine Grundstücke zusammenzulegen und so für eine



Rückblick

bauliche Entwicklung nutzbar zu machen. Vorgeschlagen wurde zudem, auch unberücksichtigte Flächen in den Fokus zu nehmen, etwa Parkplätze oder Flächen über eingeschossigen Supermärkten. Dabei müsse jedoch im Blick behalten werden, welche Flächen nicht bebaut werden sollten, etwa Grünflächen.

Fazit und Ausblick

Am Ende bedankte sich Katrin Lompscher für die konstruktive und sachkundige Debatte auf dem Stadtforum und für die Beiträge zum vorangegangenen Onlinedialog unter www.mein.berlin.de. Auch dort konnten die Berliner*innen Ideen, Vorschläge und Anregungen für den StEP Wohnen 2030 formulieren. Alle Beiträge werden nun gesammelt, ausgewertet und fließen in die weitere Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans ein. Für 2018 kündigte die Senatorin ein weiteres Stadtforum an, auf dem über den neuen StEP diskutiert wird.



Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat Stadtentwicklungsplanung
Thorsten Tonndorf, Referatsleiter Stadtentwicklungsplanung
Elke Plate, Projektleitung
Dr. Paul Hebes, Projektteam

Durchführung und Dokumentation

Urban Catalyst GmbH
Andreas Brüning, Dr. Cordelia Polinna, Christine Bock, Luca Mulé, Franziska Waas
Glogauer Straße 6, 10999 Berlin
E-Mail: stadtforum@urbancatalyst-studio.de

büro frauns kommunikation | planung | marketing

Elke Frauns
Schorlemerstraße 4, 48143 Münster
E-Mail: info@buerofrauns.de

Text

Rainer Müller, TextUrban Redaktionsbüro, Hamburg

Bildnachweis

Alle Fotos: Tjil Budde, © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Grafik: Tom Unverzagt

Berlin, Dezember 2017

