

## **Stadtforum Berlin 2020 am 28. Oktober 2005**

### **Familien, Senioren, Urbaniten.**

### **Wohnen in der Stadt**

#### **Ergebnisse aus Sicht des Beirats**

---

##### **Präambel**

- Im Zentrum der Betrachtungen der Veranstaltung stand das innerstädtische Wohnen, der innerstädtischen Neubau, insbesondere für einkommensstarke Gruppen. Mit diesem engen Fokus wurde nur ein sehr kleines Teilsegment des Wohnungsmarktes beleuchtet, das allerdings mitentscheidend für die Zukunftsfähigkeit der Stadt ist, denn es gilt vermehrt um die neuen postindustriellen Mittelschichten als Träger wirtschaftlicher und auch kultureller Innovationen zu werben bzw. diese in der Stadt zu halten. Weitgehend ausgeklammert blieben Aspekte der Wohnraumversorgung für sozial schwächere Schichten. Zwar ist der Wohnungsmarkt zurzeit „entspannt“ – eine Situation, die es der öffentlichen Hand in Berlin erlaubt, sich aus dem Wohnungsbau zurückzuziehen und die quantitative Wohnungsfrage als gelöst zu erklären. Dennoch bleibt es weiterhin eine öffentliche Aufgabe, auch für Haushalte mit geringerem Einkommen Wohnqualität zu sichern bzw. zu verbessern sowie Segregationstendenzen aufzuhalten bzw. abzuschwächen und Quartiere zu stabilisieren. Es ist in den nächsten 10 Jahren zu erwarten, dass sich die Wohnraumsituation in der Stadt durch fortschreitende soziale Polarisierungen, die Entlassung einer großen Zahl von Sozialwohnungen aus der Bindung und Fördermittelkürzungen im Sozialwohnungsbaubestand spürbar verändern wird. Wohnungspolitik bleibt somit langfristig – das zeigen die Beispiele anderer europäischer Metropolen, allen voran Paris und London – eine sozialpolitische Aufgabe.
- In der Wahrnehmung der Immobilienwirtschaft spielten innerstädtische Flächen im letzten Jahrzehnt vorwiegend als Bürostandorte eine Rolle. Die Nutzung der Innenstadt als Wohnort verlor in vielen Städten über mehrere Jahrzehnte hinweg an Bedeutung. Heute – mit deutlicher Verspätung im Vergleich zu Großbritannien oder den USA – ist an der vielerorts regen innerstädtischen Wohnungsneubautätigkeit abzulesen, dass diese offensichtlich nicht nur eine wichtige städtebauliche Dimension hat, sondern auch für Investoren wirtschaftlich interessant ist.
- Berlin stellt insofern eine Ausnahme dar, als dass die Stadt – trotz unübersehbarer Segregationsprozesse in Teilgebieten – von gravierenden Abwanderungen besser verdienender Haushalte aus der Inneren Stadt bislang verschont blieb. Ein Grund hierfür ist zweifellos der große Bestand an attraktiven Altbauwohnungen. Dieser ist auch maßgeblich dafür verantwortlich, dass sich der Trend „Zurück in die Stadt“ unterdessen am Berliner Grundstücksmarkt widerspiegelt,

obwohl hier von reger Neubautätigkeit nicht die Rede sein kann: Im letzten Jahr war ein starker Anstieg der Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern mit hohen Wohnanteilen bzw. des entsprechenden Umsatzes zu beobachten. Im Unterschied zu anderen Städten richtet sich das Interesse der Investoren hier also vor allem auf Bestandsbauten. Neubauten und insbesondere im Mietgeschosswohnungsneubau sind nur schwer am Markt zu platzieren. Ausnahmen stellen die im Rahmen dieses Stadtforums im Vordergrund stehenden hochwertigen Segmente dar, etwa Townhouses, Selbstnutzerprojekte und Projekte in speziellen Lagen. Auf großes Interesse stoßen auch für die Wohnnutzung umgewandelte Gewerbehöfe und -gebäude in zentralen Lagen.

- Gerade in Berlin kommt also der weiteren Qualifizierung des Bestands eine ungleich höhere Bedeutung zu als dem Neubau. Dennoch braucht die Stadt auch neue Wohnungsbauprojekte. Beim Neubau wie bei der Qualifizierung des Bestands muss sich Berlin im internationalen Wettbewerb mit neuen Bedürfnissen der Nachfrager auseinandersetzen.
- Die Fragen zur zukünftigen räumlichen Entwicklung des Wohnungsmarktes sind nicht abschließend zu beantworten. Der durch Untersuchungen gestützte und von der Presse beschworene Trendwechsel von der dominanten Wohn-Suburbanisierung zu Ansätzen einer Wohn-Reurbanisierung ist alles andere als ein „Selbstläufer“. Entgegengesetzt können z.B. Faktoren wie das zunehmende Sicherheitsbedürfnis (Cocooning) wirken. Es wird wesentlich von den beteiligten Akteuren abhängen, ob und in welchem Umfang dieser „Trendwechsel“ sich stabilisieren wird. Wie die Beispiele anderer Städte zeigen, spielt dabei die öffentliche Hand eine wichtige steuernde Rolle.

## Schlussfolgerungen

1. **Diversifizierung, Flexibilisierung des Wohnungsbestandes:** Das Angebot Berlins muss den Ansprüchen der „neuen“ Stadtbewohner entsprechen, die aufgrund ihrer Ressourcen zwischen Innenstadt und Suburbia wählen können. Dazu bedarf es einer großen Vielfalt an Standorten und Wohntypologien. In Berlin wird es auf absehbare Zeit nur einen schmalen Bedarf für ein Luxussegment geben. Vielmehr ist der Bestand an qualitativ hochwertigen und individuell gestaltbaren Wohnungen auszubauen.
2. Während die Wohnungen Ausdruck der Pluralisierung und Individualisierung der Gesellschaft sein können und sollen, bleibt die **städtebauliche Gestaltung Steuerungsaufgabe der öffentlichen Hand**. Diese betrifft die Sicherung eines differenzierten und gestalterisch hochwertigen städtebaulichen Gesamtkonzepts sowie die damit verbundenen Komponenten: Qualifizierung der öffentlichen Räume, Bezugnahme auf den Bestand und angemessene Nutzungsmischung. Dabei müssen aber auch genügend Spielräume für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bleiben.
3. Die Qualität der Wohnungen und Gebäude ist nicht der einzig ausschlaggebende Faktor für Wohnentscheidungen. Von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist das **städtebauliche Umfeld**. Zu diesem gehört die unmittelbare Wohnumgebung, der öffentliche Raum, das „Milieu“, aber auch Infrastrukturen wie Schulen, Kindergärten, Nahversorgung und Stadtgrün.

4. **Selbstnutzer** gewinnen auf dem Wohnungsmarkt gegenüber Kapitalanlegern an Bedeutung. Sie nutzen Alternativen zum klassischen Angebot über Bauträger und schließen sich zum Beispiel einer Baugruppe an. Häufig stehen dabei weniger Kosteneinsparungsmöglichkeiten oder die soziale Einbindung in die zukünftige Nachbarschaft im Vordergrund, sondern der Wunsch, individuelle Wohnwünsche zu realisieren, die der relativ standardisierte Markt nicht befriedigt.
5. Baugruppen bedürfen in der Regel eines externen **Managements** bzw. der externen **Beratung**, zumal die neuen Zielgruppen oft nur über geringe Zeitbudgets verfügen.
6. Nicht übersehen werden dürfen aber auch andere Formen der Nachfrage, etwa nach anspruchsvollen **Mietwohnungen**. Die differenzierte Nachfrage sowie hohe Qualitätsansprüche stehen einer stark institutionalisierten und oft unflexiblen Angebotsseite gegenüber.
7. Zwar zieht sich die öffentliche Hand aus der Finanzierung und Förderung zurück, jedoch bleibt der Wohnungsbau eine Aufgabe, die einer Begleitung und Steuerung durch die öffentliche Hand bedarf. **Stabile Wohnquartiere sind von allerhöchstem öffentlichem Interesse.** Instabile Wohnquartiere, in denen sich soziale Problemen dramatisch zuspitzen und die zu einer Exklusion von Menschen ohne Zukunftsperspektiven führen, sind für eine europäische Stadt absolut nicht tolerabel. Hier ist die öffentliche Hand über ihre Steuerungsfunktion hinaus gefordert, denn es bedarf eines umfassenden Quartiersmanagementansatzes. Entscheidend ist schließlich das Angebot an guten und preiswerten Mietwohnungen in der Innenstadt – ein Schatz, der sorgfältig gepflegt werden muss, vor allem im Bestand – der einer wohnungspolitischen Begleitung bedarf.
8. Mit Blick auf die gesamte Stadtregion ist es wichtig, die **Besonderheiten und Stärken der einzelnen „Adressen“** zu betonen und nicht zu verwischen. Das gilt für die Lage im Stadt- raum (von suburban bis innerstädtisch), aber auch für die jeweiligen Milieus.
9. Die öffentliche Hand muss angesichts dieser Aufgabenvielfalt ihre Rolle neu bestimmen. Der Rückzug aus der direkten Sicherung einer breiten Wohnversorgung darf nicht den Rückzug aus der Verantwortung bedeuten. Vor allem Fähigkeiten **der Moderation, Koordination, organisatorischen Unterstützung, Innovation und Motivation** sind nunmehr als öffentliche Kompetenzen nachgefragt. Strategische Konzepte und Ideen aus den Rathäusern können wichtige Signale aussenden.
  - Hemmnisse der Flächenmobilisierung müssen abgebaut und die Voraussetzungen für Investitionen geschaffen werden. Das heißt im einzelnen, dass Planungsprozesse und Genehmigungsverfahren beschleunigt, planungsrechtliche Vorgaben auch mit Blick auf ihre Wirkung auf Bodenwerte zum Teil überdacht, Restriktionen aufgrund der Berliner Behördenstruktur abgebaut und die Verwaltung flexibilisiert werden müssen.
  - Insbesondere neue Bauherrenmodelle, wie etwa Baugruppen, stellen neue Anforderungen hinsichtlich der Koordination. In Einzelfällen sollte die Stadt vielleicht auch bereit sein, das Risiko mitzutragen, wenn etwa Baugruppen noch einzelne Mitstreiter fehlen.
  - Weiterhin kann die öffentliche Hand eine Mittlerfunktion zwischen Angebot und Nachfrage sowie eine sorgfältige Marktbeobachtung übernehmen und für die Promotion neuer Wohnungsbaumodelle sorgen. Datenbanken zu Best-practice-Beispielen können wichtige Anre-

gungen vermitteln. Die öffentliche Hand sollte deutlich machen, welche Neubau- bzw. Erneuerungsprojekte sie für stadtdienlich und stadtverträglich hält und welche nicht.

- Investoren müssen als Partner begriffen werden, mit denen gemeinsam Lösungen erarbeitet werden können. Dies betrifft auch die Gestaltung des Umfelds und Maßnahmen im Quartier.
- Über Wettbewerbe oder andere geeignete Verfahren, etwa kooperative Verfahren bzw. Charrettes, können zukunftsfähige Projekte befördert werden.
- Vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Mittel bedarf es einer Festlegung von Prioritäten für Schlüsselprojekte und -flächen.

**10.** Ein wesentliches Hemmnis der Flächenmobilisierung auch in Berlin sind überzogene **Wertvorstellungen** von Grundstückseigentümern. Maßnahmen der Liegenschaftspolitik, eine aktuelle und genauer differenzierende Bodenwertbestimmung, die noch stärker auf Eignungsprofile und Lagekriterien der Flächen ausgerichtet ist, die offensive Diskussion mit Privaten, aber auch Entscheidungen über investive Maßnahmen der öffentlichen Hand (PPP im öffentlichen Raum) können eine Aktivierung fördern.

**11.** Die **Sicherung bzw. Förderung stabiler, maßvoll gemischt genutzter und sozial bunter Wohnquartiere** – in der inneren wie in der äußeren Stadt – ist die beste Gewähr für die Verhinderung bzw. Eindämmung von Segregation. Auch ein Rückbau von Beständen, die als nicht mehr vermarktbar eingeschätzt werden, darf – nach der Prüfung auf mangelhafte Zukunftsfähigkeit (geringe Flexibilität der Wohnanlage, geringe Möglichkeit zur Mischung von Funktionen und sozialen Schichten, wenig robuster öffentlicher Raum etc.) – nicht ausgeschlossen werden.

**12.** Berlin muss sich, aufbauend auf seine reichen Traditionen im Wohnungsbau und der Stadterneuerung, als **innovatives Experimentierfeld** im Wohnungsbau neu positionieren, sich öffnen und **von den Erfahrungen** mit einem marktvermittelten Wohnungsbau in anderen Städten, auch im Ausland, **lernen**.