



HUMBOLDT-VIADRINA
Governance Platform



Aufbruch Stadt: Für zukünftige Infrastrukturen

Zwischenbericht III: Wohnen in der wachsenden Stadt

Prof. Dr. Gesine Schwan, Dr. Audrey Podann und Marietta Müller

Bericht zum Trialog am 01. September 2016



INHALTSVERZEICHNIS



Empfohlene Zitierweise: Schwan, Gesine; Podann, Audrey; Müller, Marietta: „Aufbruch Stadt: Wohnen in der wachsenden Stadt“ Bericht zum Dialog vom 01.09.2016 im Auftrag der 1. Vizepräsidentin der Technischen Universität Berlin.

EXECUTIVE SUMMARY

Das Bevölkerungswachstum Berlins und die damit einhergehende städtebauliche Verdichtung beschäftigt die Stadtgesellschaft und begründet die Wahl des Themas „Wohnen in der wachsenden Stadt“. Die stark ansteigenden Miet- und Grundstückspreise sind ein Streitthema in der Stadt und provozieren Verteilungskonflikte um Wohn- und Bauraum. Zum Thema gehört auch der Umgang mit politischen Zielkonflikten, zum Beispiel mit energetischen Sanierungen, dem altersgerechten Umbau der Stadt und der Erhaltung einer sozialen Mischung der Wohnbevölkerung.

Teilnehmende

An der am 01. September 2016 durchgeführten Trialog-Veranstaltung im Allianz Forum in Berlin nahmen 50 Personen aus Politik, Unternehmenssektor, organisierter Zivilgesellschaft und der Wissenschaft teil, die insgesamt 40 Organisationen und Unternehmen vertraten.

Ergebnisse

Die Trialog-Diskussion war detailreich und verdeutlichte die Fragmentierung des Themas über verschiedene politische Ebenen und die Herausforderung, in der Auseinandersetzung, die sehr unterschiedlichen Interessen der Beteiligten zu berücksichtigen. Die Teilnehmenden waren sich überwiegend einig, dass Wohnen als eigenständiges Politikfeld anerkannt werden sollte. Es wurde deutlich, dass vielfältige Formen der Beteiligung und Transparenz sowie Formate des Austausches wichtig seien, um nachhaltig gemeinsame Lerneffekte zu erzielen. Beim Thema Bauen seien viele Akteure gemeinsam auf der Suche nach neuen Herangehensweisen und viele Lösungen könnten erst in der Praxis geschaffen werden.

Ein mögliches Anknüpfungsjekt an die Trialog-Diskussion sahen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in der Entwicklung eines „Atlas der Möglichkeiten“. Dieser sollte aufzeigen, welche Vorteile die Förderung einer städtebaulichen Durchmischung haben kann. Neben der Nutzung von Skalenvorteilen bei größeren Bauprojekten sollten auch kleinere Akteure beteiligt werden, damit sich möglichst viel kreatives und innovatives Potential entfalten kann. Außerdem sollen Instrumente und Verfahren eruiert werden, welche zu einer integrierten Planung und gewinnbringenden Partizipation relevanter Stakeholder beitragen. Es könnte eine breite öffentliche Diskussion über das Thema Gemeinnützigkeit von Wohnen unter Beteiligung der Wissenschaft angestoßen werden.

1. Konzept und Ziele der Trialog-Reihe

1.1 Das Trialog-Verfahren

Die Trialoge der HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform (HVGP) sind ein erprobtes Verfahren, um gesellschaftspolitische Diskussionen fair und vertrauensbildend zu gestalten und politische Entscheidungsprozesse fundiert vorzubereiten. Stakeholder in den Trialogen sind Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Wirtschaft und organisierter Zivilgesellschaft, begleitet von Wissenschaft und Medien. Sie treten in einen argumentativen Austausch miteinander, eine sogenannte Deliberation. Ziel der Trialog-Veranstaltungen ist es, Verständigungsprozesse durch Perspektivenvielfalt und die Begründung von Argumenten zu initiieren und Grundkonsenskorridore zu ermitteln und aufzuzeigen.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer decken aufgrund ihrer unterschiedlichen Funktionen, Erfahrungen und Machtpotenziale und dank dem argumentativen Austausch untereinander ein breites Spektrum wesentlicher gesellschaftlicher Perspektiven ab. Durch ihre Auseinandersetzung schaffen sie Transparenz, eröffnen Win-Win-Situationen und bereiten so einen überparteilichen Korridor vor, innerhalb dessen gemeinwohlorientierte Lösungen gefunden und nachhaltige Entscheidungen getroffen werden können.

Es ist wichtig, dass die Offenheit des Austausches gewahrt wird und Positionen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Ebenso sollen die Positionen nicht einfach nebeneinander oder einander gegenübergestellt werden, sondern argumentativ aneinander anknüpfen. Auf diese Weise kann ein Verständigungsprozess angeregt werden, der breit akzeptierte Lösungen vorbereitet.

Wichtig ist zu diesem Zweck, die Teilnehmenden so auszuwählen, dass sie in ihrem Bereich kompetent und ebenso argumentationsfähig wie verständigungswillig sind. Über die Chatham House Rule¹ wird Vertraulichkeit hergestellt, die durch eine kompetente und faire Moderation weiter unterstützt wird.

1 „Bei Veranstaltungen (oder Teilen von Veranstaltungen), die unter die Chatham-House-Regel fallen, ist den Teilnehmenden die freie Verwendung der erhaltenen Informationen unter der Bedingung gestattet, dass weder die Identität noch die Zugehörigkeit von Rednern oder anderen Teilnehmern preisgegeben werden dürfen.“ Royal Institute of International Affairs, London.

1.2 Trialoge als transdisziplinäres Verfahren

Transdisziplinarität wird für die Wissenschaft zunehmend relevant. Im Kontext der Trialoge soll wissenschaftlich-analytische Forschung stärker mit gesellschaftlichem Erfahrungswissen und gesellschaftlich-politischen Entscheidungs- und Problemlösungsprozessen zusammengebracht werden.

Die Wissenschaft rückt in den transdisziplinären Trialogen stärker in den Mittelpunkt als in den klassischen Dialog-Formaten. Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler haben in transdisziplinären Trialogen die Möglichkeit, in einem vergleichsweise kleinen und vertraulichen Rahmen ihre Forschungsimpulse, Forschungsfragen und (Zwischen-) Ergebnisse methodisch reflektiert mit Vertreterinnen und Vertretern der Gesellschaft ganztägig zu diskutieren. Sie erhalten so eine Rückkoppelung zu ihren Forschungsfeldern durch die Gesellschaft, deren Interessenvertreterinnen und -vertreter zugleich Wissensträger sind. Durch die transdisziplinären Trialoge können neue Herangehensweisen an wissenschaftliche Themen eröffnet werden, weitere Forschungsbedarfe aufgedeckt und neues Wissen durch Verständigung generiert werden. Transdisziplinäre Trialoge sind eine Möglichkeit zum methodisch gestützten und partnerschaftlichen Austausch mit dem besten Nutzen für alle Beteiligten.

1.3 Aufbau und Zeitplan der Dialog-Reihe

Im Rahmen der Dialog-Reihe sollen theoretische und praktische Fragen, Prinzipien und Methoden von Transdisziplinarität an einem Oberthema bearbeitet werden, das für die Technische Universität Berlin (TUB) ein hohes innovatives, kreatives und integratives Potenzial hat. Im Rahmen der wissenschaftlich fundierten und praxiserprobten Dialoge diskutieren Akteure aus dem Themenkomplex Stadt in einem transdisziplinären Setting. Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern bietet sich dadurch die Möglichkeit, schon in der Vorbereitung der Dialoge ihre Ideen und Anregungen vorzubringen, um zu transdisziplinär orientierten Fragestellungen und Thesen zu gelangen. Im Rahmen des Projektes werden über einen Zeitraum von 11 Monaten (Februar 2016 – Dezember 2016) insgesamt 4 Dialoge für die TUB vorbereitet, durchgeführt und nachbereitet:

- Dialog I (Mai 2016): „Zuwanderung“
- Dialog II (Juni 2016): „Mobilität“
- Dialog III (September 2016): „Wachstum“
- Dialog IV (November 2016): „Intelligente Stadt“

Bei der Wahl der Themen wurden sowohl aktuelle städtische Handlungsfelder berücksichtigt, als auch die Frage, welche unterschiedlichen Fachrichtungen an der TUB in einen transdisziplinären Prozess eingebunden werden können.

Das Thema Stadt mit den Unterthemen Zuwanderung, Mobilität, Wachstum und intelligente Stadt bietet die Chance, möglichst viele unterschiedliche Fachbereiche der TUB zu integrieren. Zugleich sind diese Themen in der Stadtgesellschaft von hoher Relevanz und bieten die Chance, Transdisziplinarität mit einem nachhaltigen lokalen Bezug zu initiieren und neue Netzwerke zu schaffen.

Die Reihe bietet sowohl der TUB als auch den beteiligten externen Akteuren die Möglichkeit, ihr weiteres Handeln durch einen gründlichen, offenen und zugleich vertraulichen Multi-Stakeholder-Austausch von Informationen und Argumentationen nachhaltig vorzubereiten.

Forschungsstrategisch betreten die Trialoge in ihrer transdisziplinären Ausrichtung Neuland: Sie bieten einen systematischen und methodisch begründeten Zugang in das konkrete transdisziplinäre Arbeiten.

1.4 Thema Wohnen in der wachsenden Stadt

Das Bevölkerungswachstum in der Stadt und die damit einhergehende städtebauliche Verdichtung beschäftigt die Stadtgesellschaft und begründet die Wahl des Themas „Wohnen in der wachsenden Stadt“. Die stark ansteigenden Miet- und Grundstückspreise sind ein Streitthema in der Stadt und provozieren Verteilungskonflikte um Wohn- und Bauraum. Zum Thema gehört außerdem der Umgang mit politischen Zielkonflikten zum Beispiel mit energetischen Sanierungen, dem altersgerechten Umbau der Stadt und der Erhaltung einer sozialen Mischung der Wohnbevölkerung.

Es wurden folgende Fragen zur Orientierung in der Diskussion an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer geschickt:

- Welche Konflikte um das Thema Wohnen sind aus Ihrer Sicht derzeit besonders akut?
- Welche längerfristigen Konzepte bräuchte die Stadt Berlin für das Thema Wohnen?
- Welche wichtigsten Eigenschaften sollte ein lebenswertes Quartier aus Ihrer Perspektive haben?
- Welche Kompetenzen für das Wohnen in der wachsenden Stadt kann die Wissenschaft beisteuern und was erwarten die anderen Stakeholder-Gruppen von der Wissenschaft?
- Wie lassen sich aus den Erkenntnissen des Dialogs gemeinsam konkrete Projekte entwickeln und umsetzen?

Auswahl der Inputgebenden für den Dialog Wachstum

Dem Dialog-Format entsprechend wurden die Inputgebenden entlang der Stakeholder-Zuordnung eingeladen. Die Inputs dienen der Diskussion als Impulse und sollen keine repräsentativen Statements der Stakeholder-Gruppen sein.

Am Vormittag sprachen Inputgeber aus den Stakeholder-Gruppen Politik, organisierte Zivilgesellschaft und Wirtschaft. Am Nachmittag kam eine Vertreterin der Wissenschaft zu Wort. Alle Inputgeberinnen und Inputgeber wurden in der Vorbereitung darum gebeten, in ihren Inputs auf folgende Fragen einzugehen:

- Welche Konzepte für das Thema Wohnen in der wachsenden Stadt braucht Berlin?
- Wo liegen die größten strukturellen Hürden und was sind die drängendsten Probleme?
- Was kann Wissenschaft zur Lösung oder zum Verständnis dieser Probleme beitragen (auch bezogen auf das Profil der TUB als Universität mit einem ingenieur- und planungswissenschaftlichen Schwerpunkt)?

Für die Stakeholder-Gruppe Politik sprach **Senator Andreas Geisel**. Seit Anfang der 90er Jahre ist er in der Berliner Landespolitik aktiv. In seiner politischen Laufbahn war er unter anderem Stadtrat für das Bau- und Wohnungswesen sowie Bezirksbürgermeister in Lichtenberg. Seit Dezember 2014 ist er Senator für Stadtentwicklung und Umwelt.

Für die Wirtschaft sprach **Mario Hilgenfeld** vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). Er ist Leiter des Bereiches Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik. Seine Schwerpunkte sind grundsätzliche Angelegenheiten der Wohnungspolitik, Stadtentwicklung Berlin, Mietspiegel, Soziale Wohnraumförderung, Wohnen im Alter sowie Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.

Für die organisierte Zivilgesellschaft sprach **Roland Stübler**, Vorstand bei der genowo Genossenschaft für Wohnprojekte und aktives Mitglied beim Wohnbund e.V. in der AG Junge Genossenschaften. Er war unter anderem im Bereich Sanierung in Ostberliner Großsiedlungsgebieten beschäftigt. Seit 2002 arbeitet er in der Projektentwicklung und Projektsteuerung für gemeinschaftliche und ökologische Wohnprojekte.

Für die Wissenschaft sprach **Ricarda Pätzold**. Sie ist wissenschaftliche Mitarbeiterin und Projektleiterin am Deutschen Institut für Urbanistik mit dem Arbeitsbereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales. Sie studierte und arbeitete am Institut für Stadt- und Regionalplanung an der TUB. Zudem ist sie ständiger Gast in der Fachkommission „Wohnen“ des Deutschen Städtetags

Die Moderation des Dialogs erfolgte durch Prof. Dr. Gesine Schwan, Präsidentin der HVGP.

2 Analyse des Dialogs

2.1 Auswertungsmethode und Überblick

Die qualitative Auswertung der transkribierten Diskussion erfolgte angelehnt an die dokumentarische Methode nach Ralf Bohnsack, eine etablierte Methode der qualitativen Sozialforschung, die insbesondere für die Auswertung von Gesprächen mit mehreren Personen angewandt wird. Mit diesem Verfahren erreichen wir eine tiefere Interpretation des Materials, als bei einer Interpretation ausschließlich entlang des Diskussionsverlaufs. Die diskutierten Themen können schließlich gebündelt dargestellt und prägnante Aussagen zitiert werden.

In der Auswertung des Transkriptmaterials erwiesen sich die folgenden Themen als diskussionsleitend:

- Anforderungen an Wohnraum in der wachsenden Stadt
- Raumplanung
- Politische Steuerung von Bauen und Wohnen
- Bauen
- Akteurslandschaft
- Transparenz und Beteiligung
- Die Rolle der Wissenschaft und der Politik

Diese Themen werden im Folgenden mit den dazugehörigen Argumenten dargestellt und ausgewertet. Aus den Ergebnissen kann ein Sachstand der Diskussion zwischen den vertretenen Stakeholdern ermittelt werden. Daraus lassen sich Fragen und Gesichtspunkte ableiten, die zu einer weiteren Vertiefung durch die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler anregen.

2.2 Anforderungen an Wohnraum in der wachsenden Stadt

Berlin erlebt gegenwärtig ein außerordentliches Bevölkerungswachstum. Laut der Bevölkerungsprognose 2030 ist damit zu rechnen, dass Berlin in absehbarer Zeit eine Bevölkerung von vier Millionen Menschen erreichen wird.²

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Neue Bevölkerungsprognose bestätigt weiteres Wachstum Berlins, Pressemitteilung vom 09.02.2016. Online unter: <http://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2016/pressemitteilung.442647.php> (10.12.16).

Aus Sicht einiger Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Dialogs mangelt es in der wachsenden Stadt weniger an Lösungsstrategien als an einer zügigen Umsetzung politischer Entscheidungen. Welche übergeordneten Anforderungen in Bezug auf Wohnraum müssen erfüllt werden? Im Vordergrund der Diskussion standen die Bezahlbarkeit von Wohnraum, der wachsende Bedarf an barrierefreiem Wohnraum sowie die Frage nach einem angemessenen Flächenverbrauch.

2.2.1 Bezahlbarer Wohnraum und die Berliner Mischung

Das Wachstum der Stadt verschlechterte nach Ansicht einiger Diskutanten die soziale Gerechtigkeit in der Stadt weiter und führe dazu, dass viele Menschen sich abgehängt fühlten. Der Unmut hat einen Grund: Der Anstieg der Einwohnerzahlen führt zu einem quantitativen Problem. Es stehen nicht ausreichend Wohnungen zur Verfügung und die Verknappung von Wohnraum geht einher mit einer rasant steigenden Entwicklung der Mietpreise in der Stadt. Gleichzeitig entsteht ein qualitatives Problem bei den Fragen, wer Zugang zu bezahlbaren Wohnungen hat und wo bezahlbarer Wohnraum entstehen bzw. erhalten werden soll.

Die „Berliner Mischung“ ist nach Meinung der Diskutanten für den Charakter Berlins von besonderer Bedeutung. Sie ist danach gekennzeichnet, dass Menschen aus unterschiedlichen Generationen, sozialen Schichten und Kulturen gemeinsam in einem Kiez leben und den Stadtteil kulturell und ökonomisch prägen. Viele Teilnehmende sprachen sich dafür aus, dass diese Mischung in allen Teilen der Stadt erhalten bleiben soll. Doch so wie die Kräfte des Immobilienmarktes gegenwärtig wirken, wird Wohnen immer teurer und insbesondere im städtischen Zentrum findet eine Gentrifizierung im Sinne einer sozialen Entmischung statt. Besondere Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung zu finden haben Familien mit mehreren Kindern, Alleinerziehende und Flüchtlinge. Ältere Menschen haben zunehmend Schwierigkeiten, die steigenden Mieten ihrer langjährig bewohnten Wohnungen weiter zahlen zu können. Zur Berliner Mischung haben in der Vergangenheit unter anderem soziale Belegungsbindungen beigetragen. Viele Belegungsbindungen sind jedoch in den vergangenen Jahren weggefallen, insbesondere bei privaten Wohnungsanbietern.

Ist die Zielvorstellung der Berliner Mischung immer die richtige? In der Nachkriegsgeschichte wurde hingenommen, dass Menschen mit geringerem Einkommen in Großsiedlungen an einem Standort untergebracht werden mussten. Die Anzahl der Belegungsbindungen ist in Großsiedlungen besonders hoch und der Grad der sozialen Durchmischung geringer. Im Dialog kommentierte ein Vertreter der Wirtschaft *„...und das haben wir bewältigen können, die Zivilgesellschaft hat das integrieren können.“* In den Großsiedlungen sei über viele Jahre in Infrastrukturen und ein stabilisierendes Quartiersmanagement investiert worden. Nun zeichnen sich auch dort Wegzugstendenzen

einkommensschwächerer Gruppen ab und machen entsprechend aufgebaute Infrastrukturen überflüssig.

In der öffentlichen Debatte werden mitunter Zweifel laut, dass der Prozess der Gentrifizierung aufzuhalten sei. Ein Vertreter der Politik wies darauf hin, dass es schwerfalle, eine wachsende Metropole als Musterbeispiel einer balancierten Entwicklung zu finden:

„Es fällt mir schwer, weltweit ein Beispiel zu nennen, eine Stadt in der Gentrifizierung aufgehalten wurde. Nur am heutigen Tag einfach die Bücher zuzuklappen und zu sagen ‚Ach, geht nicht und gehen wir halt den Londoner Weg!‘ – ist, glaube ich, keine politisch angemessene Antwort auf diese Herausforderung“ (Politik)

2.2.2 Barrierefreiheit

Neben der Herausforderung der wachsenden Stadt, gibt es weitere Entwicklungen, die den gegenwärtigen Druck auf den Wohnungsmarkt erhöhen. Dazu zählen der demografische Wandel und die Notwendigkeit des altersgerechten Umbaus der Stadt. Im Dialog wurde angesprochen, dass angesichts der steigenden Lebenserwartung der Markt gegenwärtig zu wenig barrierefreie Wohnungen zur Verfügung stelle. Ein Teilnehmer aus der Politik verwies auf eine neue Bauordnung, die dafür sorgte, dass mehr barrierefreie Wohnungen gebaut würden.

2.2.3 Energetische Sanierung

Zur Komplexität des Themas trägt der Klimawandel und die Energiewende bei. Die Bewältigung und Eindämmung des Klimawandels brauche die Anstrengung aller. Er wurde argumentiert, dass Deutschland – und insbesondere Berlin als Hauptstadt – eine internationale Vorbildfunktion erfüllen müsse.

„Wer soll denn den Klimawandel und die Energiewende machen, wenn nicht Deutschland - eines der wirtschaftlich reichsten, stärksten Länder der Welt, eines der demokratischsten Länder der Welt und eines der friedlichsten Ländern der Welt?“ (Politik)

Der Klimawandel mache neue Standards wie zum Beispiel die Energieeffizienz-Verordnung (EnEV) notwendig. Die Diskussion nach welchen Standards gebaut werden soll, sei aber noch nicht abgeschlossen. Insbesondere komme es darauf an, technologieoffen zu arbeiten und die Ziele der energetischen Sanierung im Kontext des sozial bezahlbaren Wohnens zu betrachten.

2.3 Raumplanung

Ein zentrales Merkmal der wachsenden Stadt ist die Verknappung von Raum. In diesem Zusammenhang ging es in der Trialog-Diskussion um den individuellen Flächenverbrauch, um Mischnutzungskonzepte sowie um Verfahren der integrativen Raumplanung in der Stadt.

2.3.1 Flächenverbrauch

Im Trialog wurde die These geäußert, dass es einen geringeren pro Kopf Flächenverbrauch und bessere Wohnungszuschnitte geben müsse, um Gentrifizierung entgegen zu wirken. Derzeit hat Berlin eine durchschnittliche Wohnfläche von 39 Quadratmetern pro Person. Im Vergleich zu anderen Metropolen wie etwa Paris oder New York sind die Einwohnerinnen und Einwohner Berlins mit mehr Wohnfläche versorgt.³ Aus Sicht einiger Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind die Flächenverbräuche der bisherigen Bauweise zu groß. Die Bebauung wird als „relativ flach“ bewertet und „mit großen Grünflächen zwischen den einzelnen Häusern ohne Nachverdichtung“. Viele Wohnungsbauunternehmen bauen bereits kleinere Wohnungen mit bestmöglichen Zuschnitten, um den Gesamtpreis der Wohnungen zu regulieren. Doch für kleinere Wohnungen zu entsprechend hohen Preisen sei in der Stadt schwer zu werben.

Neben einem hohen Flächenverbrauch beim Wohnen hat Berlin derzeit einen Grün- und Freiflächenanteil von 40 Prozent der Stadtflächen. Es stellte sich die Frage, wie zukünftig die städtebaulichen, architektonischen Qualitäten sowie die grünen Qualitäten der Stadt erhalten bleiben und in Einklang gebracht werden mit dem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Flächenreserven könnten nach Ansicht einzelner Teilnehmender zum Beispiel über die Umformung von Einfamilienhäusern oder niedrig bebauten Gebieten innerhalb der Siedlungsstruktur erschlossen werden, nicht nur in Berlin, sondern auch im Metropolenraum Berlin-Brandenburg. Für diese Idee stünden derzeit aber noch keine Instrumente zur Verfügung. Eine Teilnehmerin aus der Wissenschaft stellte heraus, dass in der Auseinandersetzung um die Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen und Freiraum berücksichtigt werden müsse, dass der Nutzen von Freiraum weitreichender sei als der von gestalteter Grünfläche und seinem Freizeit- und Erholungswert. Freiraum hat

„...die Kompetenz und Befähigung, Regenwasser zu speichern, versickern zu lassen, im beschränkten Maße auch Abwasser oder Grauwasser zu reinigen, Nahrungsmittel zu erzeugen und dafür auch ein Konzept zu sein, eine neue soziale Teilhabe von Bewohnern, aber auch nicht nur von Bewohnern, sondern anderen

3 Die Unterschiede sind jedoch kleiner als im Trialog zunächst genannt. In Paris stehen pro Person knapp 35 m² Wohnfläche zur Verfügung. Kleine Anfrage der Abgeordneten, Jutta Matuschek (LINKE), 19.05.2010. Online unter: <http://www.linksfraktion-berlin.de/uploads/media/ka16-14421.pdf>(10.12.16).

Akteuren, die mit der Wohnungsbaupolitik zusammenhängen, erzeugen zu können.“(Wissenschaft)

Als Problem wurde angesprochen, dass in Berlin viele alleinstehende Personen in verhältnismäßig großen Wohnungen im Bestand leben. Zum Beispiel werden familiengerechte Häuser und Wohnungen inzwischen von den verbliebenen Eltern oder unter Umständen nur noch von einer Person bewohnt. Nicht immer sind Bewohnerinnen und Bewohner bereit eine große Wohnung aufzugeben. Abfragen von Wohnungsunternehmen unter älteren Menschen ergeben regelmäßig, dass 90 Prozent der Befragten in der eigenen Wohnung alt werden möchten. Häufig scheiterte ein Tausch zur Verkleinerung außerdem daran, dass der Umzug in eine kleinere Wohnung mit höheren Mietpreisen einhergehen würde oder dass keine unterstützenden Instrumente zur Verfügung stünden. Für einen Wohnungstausch müssten interessante Angebote offeriert werden. Tauschprämien oder Patenschaften mit Familien wurden als Beispiele genannt. Die Stadt beziehungsweise eine Region könnte dafür Spielregeln verabreden.

2.3.2 Flächenkonkurrenzen und Mischnutzungen

Bei der Diskussion über die Nutzung des städtischen Raums wurden im Dialog auch das Thema von Flächenkonkurrenzen und die Möglichkeiten von Mischnutzungen diskutiert. Es wurde kritisiert, dass bei Gewerbebauten wie zum Beispiel Baummärkten und Lebensmittelgeschäften häufig große Parkflächen eingeplant werden. Durch Asphaltierung oder Beton würden diese Grundflächen langfristig versiegelt. Außerdem seien diese baurechtlich vorrangig für die Kundennutzung vorbehalten. Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer sprachen sich dafür aus, Parkflächen möglichst nicht im Gelände auszuweisen, um Brachflächen zu vermeiden. Stattdessen wurde vorgeschlagen Parkflächen sowie geeignete Gewerbe vorrangig unter die Erde zu legen. Bei Neubauten gibt es bereits Beispiele, dass Geschäfte in Untergeschossen untergebracht werden. Die Einplanung von kooperativen Formen des Wirtschaftens könnten in Neubauvorhaben oder bei energetischen Sanierungen auch eine Strategie sein, um die Mietkosten für die Bewohner in Grenzen zu halten.

Es herrschte Uneinigkeit wie angesichts der anhaltenden Flüchtlingsproblematik und der Unterbringung vieler Menschen in Massenunterkünften mit leerstehenden Gewerbegebieten umzugehen sei. Zunächst wurde darauf hingewiesen, dass eine Entwidmung von Gewerbe nur in gesetzlich befristeten Zeiträumen vorgenommen werden darf. Es wurde der Vorschlag gemacht Gewerbeflächen mehrfach zu nutzen:

„Warum kann man nicht über Parkplätze [...] oben drauf Metallgerüste in Leichtbauweise Wohnraum bauen? [...] Ein Parkplatz, der nur tagsüber benutzt wird, warum kann da nicht abends ein Basketballplatz drauf sein?“(org. Zivilgesellschaft)

Dagegen gehalten wurde, dass Gewerbe häufig Lärm erzeuge. Wenn einzelne Gewerbe weiterhin betrieben würden, könnte es zu Klagen von zugezogenen Anwohnern kommen. Einige Teilnehmende hinterfragten deshalb die Idee, die beiden Nutzungsformen Wohnen und Gewerbe in einem Gebiet zu integrieren. Es wurde auch argumentiert, dass Gewerbeplätze in Zukunft in der Stadt gebraucht würden. Es wäre aus Sicht eines Vertreters aus der Stakeholder-Gruppe Politik keine kluge Stadtentwicklung diese wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven aufgrund einer kurzfristigen Drucksituation aufzugeben, nur weil es vermeintlich die einfachere Lösung sei.

2.3.3 Integrative Planung

Die Diskutanten waren sich überwiegend einig, dass die Stadt in Zukunft noch mehr Fragen von Integration und Verteilungsgerechtigkeit lösen muss. Mobilität, Klimaanpassung, energetische Sanierung sind zunehmend Themen, die in die Stadt- und Bauplanung integriert werden müssen. Eine zentrale Frage wird sein, wie sich für die Berücksichtigung dieser diversen Anliegen bauliche und technische Strukturen schaffen lassen.

In der Diskussion war unter Bezugnahme auf den vorausgegangenen Dialog zu Mobilität insbesondere die integrative Planung von Verkehr und Wohnen ein Thema. Es wird angenommen, dass die größte Chance der Verkehrsvermeidung in der intelligenten Planung neuer Wohngebiete liegt. Beide Dimensionen müssten berücksichtigt werden, damit Neubau die verkehrlichen Probleme nicht von neuem befeuert.

Nicht nur beim Thema neue Wohngebiete, die zeitnah über den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden sollten, besteht Bedarf für integrative Planung. Diese wird auch in der qualitätsvollen Gestaltung und Umverteilung von öffentlichem Raum benötigt. Beispiele sind veränderte Mobilitätsanforderungen, Vermeidung von Verwahrlosung von Raum und bei der Planung von weiteren Infrastrukturen wie Schulen, KITAs sowie Sportflächen etc. Bei einer solchen Planung müsse außerdem über innovative Finanzierungsmodelle beraten werden.

2.4 Politische Steuerung von Bauen und Wohnen

Die rasante Dynamik auf dem Berliner Wohnungsmarkt und der Versorgungsengpass für bezahlbaren Wohnraum für Gering- und Normalverdiener weisen nach Ansicht einiger Teilnehmerinnen und Teilnehmer darauf hin: Wohnen muss als eigenständiges Politikfeld anerkannt werden. Ein sozial verträglicher Wohnungsmarkt muss politisch gestaltet werden, da der Markt allein nicht für gute Lösungen sorgen kann.

2.4.1 Wohnungspolitik des Bundes

Einige Diskutanten sprachen sich dafür aus, dass der Bund wieder verstärkt Verantwortung in der Wohnungspolitik übernehmen sollte. Viele Hürden und ebenso die großen Hebel für

Veränderungen liegen auf der Bundesebene. Einige Teilnehmer aus der Wirtschaft warnten davor, dass die Politik sich aufgrund des zeitlichen Drucks in Aktionismus verläuft. Einige Gesetzesideen wären gut gedacht, aber nicht ausgereift. Einzelne Gesetzesinitiativen wurden als unübersichtlich und verwaltungsintensiv bewertet. Statt bloßer Korrekturen brauche es nach Ansicht einiger Diskutanten auch grundlegende Reformen.

Im Trialog wurde argumentiert, dass sich die Vermeidung von sozialer Segregation und Verdrängung nicht ohne die Verbesserung von Steuerungsinstrumenten für den Bestand schaffen lasse. Veränderungsbedarf sehen die Trialog-Teilnehmenden zum Beispiel im Mietrecht. Die Modernisierungsumlage im Mietrecht müsse reformiert werden, um Zielkonflikte bei der energetischen Sanierung zu lösen. Derzeit würde diese teilweise gezielt von Vermietern missbraucht, um Altmieten zu verdrängen. Für einen Reformvorschlag auf Bundesebene gäbe es bundesweit überparteiliche Verbündete in den Großstädten, die mit ähnlichen Problemlagen konfrontiert seien.

Eine Änderung der Bauweise bei der Nachverdichtung müsste ebenfalls auf Bundesebene angestoßen werden: Einige Teilnehmende schlugen vor, die Baunutzungsverordnung zu ändern, um mehr Dichte und Höhe zuzulassen, insbesondere in beliebten Wohngebieten im Innenstadtbereich.⁴ Hier sind die kommunalen Verwaltungen an planungsrechtliche Grenzen gebunden. In diesem Zusammenhang wurde angemerkt, dass sich die Auseinandersetzung um das geltende Planungsrecht und Verdichtung üblicherweise auf die Möglichkeit zum Aufbau von ein bis zwei Geschossen beschränke. Es sei nach Meinung eines Teilnehmers aus der Wirtschaft aber zu berücksichtigen, dass bei Neubauten die über die Traufhöhe reichenden diverse Auflagen beachtet werden müssten, z.B. die Hochhausrichtlinie. Diese Auflagen verursachten zusätzliche Kosten, u.a. aus brandschutztechnischen Gründen. Das Aufstocken um ein bis zwei Etagen über der Traufhöhe im Neubau sei wirtschaftlich uninteressant. Mehr Höhe im Neubau lohne sich nach Ansicht des Teilnehmers nach der Traufhöhe erst wieder ab etwa zwölf Stockwerken. Der Ausbau von Dachgeschossen im Bestand scheitere ebenfalls häufig an zu hohen Kosten durch Brandschutzauflagen. Bestehende Dachgeschosse genießen dagegen den Bestandsschutz. Ergänzend wurde angemerkt, dass mehr Dichte und Höhe bei Anwohnern und Anwohnerinnen häufig auf Ablehnung stoße.

Die Mietpreisbremse ist ein drittes Beispiel für die Bedeutung der Bundesebene im Politikfeld Wohnen und Bauen. Die Mietpreisbremse dient dem Schutz der

4 Das Bundeskabinett beschloss am 30.11.2016 eine Novelle des Baurechts mit der die neue Gebietskategorie "Urbanes Gebiet" eingeführt wurde. In urbanen Gebieten darf dichter und höher gebaut werden als in den herkömmlichen Mischgebieten. Pressemitteilung Nr. 307/16. Online unter www.bmub.bund.de/N53782/ (10.12.16).

Bestandsmieten. Nach Ansicht einiger Teilnehmerinnen und Teilnehmer hätte die Mietpreisbremse anders gestaltet werden müssen, um die gewünschte Wirkung zu erzielen. Warum dürfen Wohnungen die vorher weit über dem Mietpreisspiegel lagen, bei der Neuvermietung weiterhin teuer angeboten werden? Hätte man die Miete bei Neuvermietung unabhängig von der Vormiete an die ortsübliche Miete binden können? Im Trialog wurden Zweifel geäußert, ob der Gesetzgeber seine Potenziale tatsächlich ausgeschöpft hat. Die Wirkung der Mietpreisbremse sollte nach Meinung einiger Diskutanten weiter beobachtet und gegebenenfalls nachjustiert werden.

2.4.2 Wohnungspolitik auf der Landesebene

Mit dem Ziel den Bestand an preiswertem Wohnraum in der Stadt zu halten hat der Berliner Senat als kurzfristige Strategie das Wohnraumversorgungsgesetz verabschiedet. Ein Eckpunkt des Gesetzes ist die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Zum einen sollen diese durch Zukauf und Neubau ihre Bestände im kommenden Jahrzehnt auf 400 000 Wohnungen erweitern. Für den geplanten Neubau hat die Senatsverwaltung zwölf große, städtische Neubaugebiete benannt. In den nächsten fünf Jahren sollen 30.000 Neubauwohnungen entstehen. Zum anderen wurde festgelegt, dass mindestens 55 Prozent aller freiwerdenden Wohnungen bei den landeseigenen Gesellschaften an Personen mit besonders niedrigen Einkommen, darunter Obdachlose und Flüchtlinge, vermietet werden sollen. Das Gesetz verankert zudem die soziale Ausrichtung der Wohnungsbaugesellschaften.⁵ Ein Diskutant wies daraufhin, dass die Erhaltung der „Berliner Mischung“ nicht allein durch Anstrengungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu realisieren sei und auch die private Wohnungswirtschaft gewonnen werden müsse.

Das Kooperative Modell der Baulandentwicklung in Berlin sieht vor, durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau ebenfalls die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen zu verbessern. Somit soll gewährleistet werden, dass eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten bleibt bzw. erwachsen kann. Immer wenn Baurecht für Neubauvorhaben geschaffen wird, soll der Projektträger Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Anteil von 25 bis 30 Prozent für einen Mietpreis von 6,50 EUR pro Quadratmeter planen. Dies gilt für alle Stadtteile und für öffentliche wie private Projektträger. Im Trialog wurde darauf hingewiesen, dass auch der bereits subventionierte Preis von 6,50 EUR noch oberhalb des Mietdurchschnitts von 5,84 EUR in der Stadt liege. Diskutanten merkten außerdem an, dass die Festlegung von etwa 30 Prozent für

5 Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln). Online unter: <http://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/d17-2464.pdf>(10.12.16).

sozialverträglichen Wohnraum zu 6,50 EUR impliziere, dass 70 Prozent der Wohnungen über diesem Preis vermietet würden. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften werden beauftragt Wohnraum zu bauen, der für 8 EUR bis maximal 10 EUR/m² angeboten wird. Doch auch dieser Preis sei für Normalverdiener grenzwertig.

Ein Teilnehmer aus der organisierten Zivilgesellschaft kritisierte, dass Genossenschaften ebenfalls unter diese Bindungsregelung fallen. Im Gegensatz zu privaten Investoren haben Genossenschaften keine Gewinnorientierung – ihr Ziel ist es preiswerten Wohnraum zu schaffen. Trotzdem haben sie die gleichen Vorgabe 30 Prozent sozialverträgliche Wohnungen im Bebauungsplan vorzusehen. Die Mitglieder müssen deshalb die Umlagen für die Sozialwohnungen zusätzlich zahlen. Es führe zu der irrationalen Situation,

„dass wir unsere Nicht-Mitglieder im Haus, also die Sozialmieter, eigentlich wesentlich mehr fördern, als unsere eigentlichen, echten Mitglieder und damit widersprechen wir, sozusagen, permanent unserem satzungsgemäßen Auftrag.“(org. Zivilgesellschaft)

Teilnehmende aus der Zivilgesellschaft forderten deshalb ein speziell auf genossenschaftliches Wohnen angepasstes Förderinstrumentarium.

Es wurde angemerkt, dass in Berlin noch immer eine grundsätzliche Lösung im Umgang mit den Beständen an Sozialwohnungen in der Stadt fehle. Der Senat war 2003 aus der Förderung des Sozialen Wohnungsbau ausgestiegen. Somit endeten die Belegungsbindungen bei der privaten Wohnungswirtschaft im Bestand. Auch die großen Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin bauen derzeit keine Sozialwohnungen. Es wurde hervorgehoben, dass jede Großstadt Haushalte mit erheblichen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt hat. Bindungen von Sozialwohnungen würden deshalb immer gebraucht. Trotzdem kehre in Berlin die Herausforderung von auslaufenden Bindungen nach etwa 20 Jahren immer wieder. Es bräuchte eine langfristige Lösung. Nichtsdestotrotz könnten die Regeln und Konditionen für Wohnraum der mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde neu verhandelt werden.

Aus Sicht eines Teilnehmers aus der Politik brauche es in Zukunft eine bessere behördliche Aufsicht über den entfesselten Wohnungssektor.

2.4.3 Liegenschaftspolitik

Die europaweit niedrigen Kapitalmarktzinsen haben in Berlin die Spekulation mit Grundstücken begünstigt. Die Grundstückspreise sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. In 2015 ist der Grundstückspreisrichtwert im Durchschnitt um 50 Prozent

gestiegen und in 2014 im Durchschnitt um 30 Prozent.⁶ Zudem haben sich die Eigentumsverhältnisse in der Stadt in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert. Inzwischen befinden sich 85 Prozent der Bauflächen Berlins im privaten Eigentum, nur knapp 15 Prozent der Baufläche befindet sich in Landeseigentum. Beide Entwicklungen erhöhen den Druck auf den Umgang mit verbleibenden landeseigenen Grundstücken. Die Teilnehmer des Trialogs sind sich einig, dass diese klug eingesetzt werden müssten, um bezahlbaren Wohnraum entstehen zu lassen.

Vergabe von landeseigenen Grundstücken

Viele Teilnehmer im Trialog waren sich einig, dass der Verkauf von Grundstücken grundsätzlich neu gehandhabt werden muss. In der Vergangenheit hatte die Stadt im Bieterverfahren hohe Erträge erzielt und die Haushaltslage des Landes verbessert. Im Trialog wurde erwähnt, dass die Stadt Grundstücke inzwischen nicht mehr über Bieterverfahren verkauft. Viele Teilnehmende forderten, dass Grundstücke stärker über Konzeptverfahren vergeben werden. Gemeint ist, dass Grundstücke nicht für den höchsten Preis vergeben werden, sondern dass die Ideen und die Konzeptqualität entscheidend sind. Das könnte bedeuten, dass ein Projekt größere Chancen bekommt, wenn es eine bessere soziale Mischung vorsieht oder besonders anspruchsvoll ist bezogen auf die Energieeffizienz und Architektur des geplanten Gebäudes.

Die Politik stellt Grundstücke derzeit primär den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften als Werteinlage zur Verfügung. Über die Grundstücke, die im Land Berlin gehalten werden, bleiben so wichtige Mitbestimmungsrechte bestehen. Mit dem Verkauf landeseigener Grundstücke verliert die Stadt Einfluss auf diese Bodenflächen. Es werden deshalb nur wenige landeseigene Grundstücke an andere als die landeseigenen Unternehmen vergeben. Dennoch forderten Teilnehmer im Trialog, dass auch verstärkt Wege der Vergabe an Genossenschaften gefunden werden sollten, denn auch Genossenschaften wirkten mietpreisdämpfend.

Die Politik hat seit einiger Zeit den Paradigmenwechsel postuliert, das Erbbaurecht stärker zu fördern. Diese Flächen gehen dem Land auf längere Sicht nicht verloren und eröffnen die Möglichkeit, auch in nächster oder übernächster Generation wieder neu zu entscheiden. Der Vergabe über Erbbaurechte wird von vielen Teilnehmern begrüßt, jedoch sei für die Zivilgesellschaft intransparent, ob dieser Paradigmenwechsel tatsächlich stattgefunden hat. Es muss zudem berücksichtigt werden, dass Erbbaurechte durch höhere Bankvorschriften schwieriger zu finanzieren sind. Die Landesbank sowie die

6 Berliner Morgenpost (25.02.2016): Rekordumsatz auf dem Immobilienmarkt in Berlin. Online unter <http://www.morgenpost.de/berlin/article207089569/Rekordumsatz-auf-dem-Immobilienmarkt-in-Berlin.html> (10.12.16).

Förderbank des Landes könnten nach Ansicht eines Teilnehmers hierbei stärker in die Pflicht genommen werden.

Um den Kreislauf der Bodenspekulation durch Kauf und Wiederverkauf zu unterbrechen und um den Bestand zu erweitern wurde außerdem vorgeschlagen, dass das Land Berlin gezielt kommunale Vorkaufsrechte nutzen sollte. Doch wurde angemerkt, dass öffentliche Wohnungsbaugesellschaften bereits am Markt aktiv sind. Sie könnten jedoch nur dort Bestand kaufen, wo Wohnungen rentabel angeboten werden. Aufgrund verabredeter Mietbindungen müssten diese anders kalkulieren als Investoren.

Einige Teilnehmer kritisierten die einseitige Ausrichtung der Politik auf die städtischen Wohnungsunternehmen. Auch andere Akteure des Wohnungsmarktes sollten stärker in die Pflicht genommen werden. Durch eine kleinteiligere Parzellierung von Liegenschaften könnte kleineren, gemeinwohlorientierten Akteuren Zugang zu Grundstücken gewährt werden. Zur Lösung der wohnungspolitischen Herausforderungen Berlins brauche es den kreativen und innovativen Input von kleineren und experimentierfreudigen Akteuren.

Geteilte Zuständigkeiten der Verwaltung

Eine aktive Liegenschaftspolitik scheitert nach Ansicht einiger Teilnehmer gegenwärtig unter anderem daran, dass Verwaltungsprozesse zu langwierig sind. Verwaltungsprozesse müssten verkürzt und Genehmigungsverfahren vereinfacht werden. Selbst die Übertragungen von politisch unstrittigen Bauflächen der Stadt an landeseigene Körperschaften, dauert länger als zwei Jahre. Grund für die langwierigen Verfahren sind unter anderem die verschiedenen Zuständigkeiten der Verwaltungen auf Senatsebene sowie zwischen dem Land Berlin und dem jeweiligen Bezirk. Im zweistufigen Verwaltungsaufbau unterscheiden sich oftmals gesamtstädtische Interessen der Politik und Bezirksinteressen. Dies führe in einigen Fällen dazu, dass Einigungen die auf oberer Ebene erzielt wurden auf planerischer Ebene wieder ausgehebelt würden.

Im Trialog wurde die Empfehlung geäußert, verstärkt mit Bebauungsplänen als Instrument für die Wohnungs- und Baupolitik zu arbeiten und die Planungsämter in den Bezirken zu stärken.

2.5 Bauen

2.5.1 Bestand

Dem Mangel an Wohnraum wird durch Nachverdichtung im Bestand sowie durch Neubau entgegengewirkt. In der derzeitigen Niedrigzinsphase ist jedoch auch viel Geld in Eigentümerwechsel und in Veränderungen im Bestand geflossen und nicht in die Schaffung von Wohnraum. Diese Investitionen wurden im Trialog als Spekulation und Trend zur reinen

Renditeerzielung beschrieben und verstärken den Trend einer rasanten Mietpreisentwicklung im Bestand.

Nachverdichtungsvorhaben im Bestand konzentrieren sich insbesondere auf den Dachgeschossausbau. Im Dialog wurde angemerkt, dass in den nächsten Jahren etwa 50 000 Dachgeschossaus- und aufbauten in Berlin möglich seien. Auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften suchen nach Verdichtungsmöglichkeiten in den vorhandenen Wohnungsbeständen, um etwa ein Drittel der noch vorgesehenen 90 000 zusätzlichen Wohnungen zu realisieren. Es gibt zum Beispiel Modelle, Parkhäuser in Großwohnanlagen zu überbauen.

Bei der Suche nach Nachverdichtungsmöglichkeiten sollte nicht an der Stadtgrenze haltgemacht werden. Ein Teilnehmer wies auf Baulandpotenziale in Gropiusstadt hin, wo ebenfalls nötige Infrastrukturen vorhanden sei. Diese Potenziale würden noch nicht ausreichend erschlossen.

2.5.2 Neubau

Für den Neubau steht die Suche nach architektonisch und städtebaulich attraktiven Lösungen im Spannungsverhältnis zu dem kurzfristigen Bedarf an Wohnraum. So argumentierte ein Teilnehmer aus der Politik:

„Wir haben im Moment tausende Menschen, 5.000 Menschen in Sporthallen sitzen. Seit über einem Jahr. Und wir haben tausende Menschen in alten Bürohäusern sitzen und noch 1.500 Menschen in den Hangars von Tempelhof. Also, die Erwägung, Menge und Tempo, die halte ich durchaus für gerechtfertigt.“

Außerdem wies der Teilnehmer darauf hin, dass die derzeit niedrigen Kapitalmarktzinsen den Wohnungsbau in besonderer Weise befördern und gleichzeitig einen Zeitdruck erzeugen. Wenn die Zinsen in einigen Jahren wieder steigen verteuert dies die Baufinanzierung.

2.5.3 Baukosten und Planung

In der Diskussion wurde angemerkt, dass Unternehmen bereits umfangreiche Kenntnisse über kosten- und flächensparendes Bauen hätten. Es bräuhete keine grundlegende Diskussion, auch wenn in einigen Aspekten gegebenenfalls moderner gedacht werden könnte.

Für einige Teilnehmer ist die Mieterhöhung durch Modernisierung weniger ein Problem des Mietrechts als eine Folge der steigenden Baukosten. Neue Standards, beispielsweise Vorgaben zur Barrierefreiheit und energetische Standards, trieben die Baupreise und Betriebskosten in die Höhe. Es wurde angemerkt, dass die Betriebskosten im Neubau außerdem durch den Einbau moderner Technik steigen würden und deshalb nicht grundsätzlich günstiger als im Altbau seien. Einige Diskutanten wünschten sich eine bessere

Rückkopplung zwischen Wissenschaft und Industrie. Wissenschaft sollte neue Technologien in Bezug auf die Frage prüfen, ob diese tatsächlich eine Senkung der Verbrauchskosten für die Miete erreichen könne und einfach zu bedienen sei.

Es wurde daran erinnert, dass die Eigentümer bei jedem Bauvorhaben, die finanzielle und wirtschaftliche Verantwortung tragen. Fast alle Investoren würden diversifizieren und darauf achten, prinzipiell Monostrukturen zu vermeiden, die soziale Durchmischung zu enthalten und ein ausgewogenes Verhältnis von Begrünung und Bebauung herzustellen. Aus Sicht einiger Teilnehmer ist eine verbindliche Verständigung auf benötigte Wohngrößen etc. nur zu erreichen, wenn sie mit der Diversifizierungsstrategie des Eigentümers kompatibel ist.

Im Dialog kam zur Sprache, dass serielles Bauen, beispielsweise die serielle Vorfertigung von Aufzügen, zur Reduzierung von Baukosten beitragen kann. Dabei sei aus Sicht anderer Teilnehmer zu berücksichtigen, dass sich der Effekt von sinkenden Preisen erst einstellt, wenn entsprechende Mengen produziert werden. Innerhalb des S-Bahn-Rings sind die Grundstücke aber selten groß genug, um serielle Vorfertigungen tatsächlich in ausreichend großen Mengen zum Einsatz zu bringen. Aber auch für das Bauen außerhalb des S-Bahn-Rings ist serielles Bauen umstritten. Ein Teilnehmer aus der Wirtschaft merkte an:

„Einem Unternehmen ist es bei seriellem Bauen vollständig gleichgültig, ob Bauteile vorgefertigt sind oder nicht. Es geht allein um die Wiederholbarkeit und alleine das macht es billig. Also, es ist vollständig gleichgültig, ob man jetzt große Wandplatten oder Bodenplatten auf die Baustelle fährt über Brücken, die eher darunter zerbröseln, davon ganz abgesehen, aber es ist für das Bauen und für den Kosteneffekt seriellen Bauens vollständig gleichgültig, ob man vorfertigt oder auf der Baustelle neu fertigt.“

2.5.4 Experimentelles und flexibles Bauen

Berlin musste bereits um die letzte Jahrhundertwende ein außergewöhnliches Bevölkerungswachstum bewältigen. Damals löste die Bewegung Neues Bauen⁷ die dominierende Bauweise ab. Es entstanden außerdem vermehrt Großsiedlungen. Für die aktuelle Herausforderung wünschen sich einige Teilnehmer eine Offenheit für neue Ansätze insbesondere in Bezug auf experimentelles und flexibles Bauen.

Flexibilität sei notwendig, um Mieterinnen und Mietern mit sehr ausdifferenzierten Lebensmodellen geeignete Angebote machen zu können. Wohnungsunternehmen bauen

7 Das Neue Bauen ist eine architektonische Stilrichtung der Neuen Sachlichkeit in der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg bis in die Zeit der Weimarer Republik (1910er bis 1930er Jahre). Inspiriert von neuen Bautechniken wie Eisenbau und Stahlbetonbau rückte die Konstruktion in den Vordergrund, verdeckende Architektur und dekorative Elemente waren unerwünscht.

Bestände entsprechend der Veränderungen der Nachfrage bereits heute regelmäßig um. Nicht zuletzt lohnt es sich aus Sicht vieler Diskutanten als Leitgedanke technisch sowie sozial flexibles Bauen zu forcieren.

Experimentelles Bauen beinhaltet sowohl die Erprobung von neuen Bauweisen (Leichtbauweisen) und Modulkonzepten, von Mischnutzungen oder temporärer Nutzung von Brachflächen, Parkflächen oder Dächern. Es wurde vorgeschlagen, flexiblere Modelle für die Unterbringung von Flüchtlingen zu testen, solange die Situation in Berlin noch prekär ist und langfristige Baumaßnahmen noch nicht greifen. Die starre Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnbeständen sollte, zumindest für den Zeitraum bis die Situation sich entspannt hat, aufgehoben werden. Dagegen steht die Befürchtung, dass bei Unterbringung in solchen Gebieten Neuzugezogene unter sich bleiben und dies im Fall der Flüchtlinge die Integration behindere. Viele Teilnehmer sprachen sich dafür aus, jegliche Art von Ghattobildung unbedingt zu verhindern.

Neben neuen Bauformen wurden auch neue Wohnformen thematisiert. Innovative Ideen für gemeinschaftliches Wohnen, Leben und Arbeiten könnte zum Beispiel für ältere Menschen eine attraktive Alternative zur eigenen, großen Familienwohnung sein. Eine Vertreterin der organisierten Zivilgesellschaft appellierte an eine *„Entfesselung der Köpfe, aus den vorhandenen Kategorisierungen. [...] Ich glaube, wir sind noch längst nicht am Ende der Innovationen angekommen, was möglich ist.“* Warum müssen Parkplätze flach sein und können nicht mit Gemüsebeeten überbaut werden? Wie sehen Wohnkonzepte für flexibel und selbstständig Arbeitende aus, die steuerlich handhabbar sind? Welche Möglichkeiten gibt es für das Wohnen auf dem Wasser?

Es teilten viele Teilnehmer die Einschätzung, dass es neue Konzepte mit flexiblem Charakter und Zukunftsoptionen brauche. Die Gesellschaft verändere sich, die Bereiche von Wohnen und Arbeiten sind für viele Erwerbstätige zunehmend verschränkt, die Individualität von Lebenskonzepten nimmt zu. Der Lebensmittelpunkt liegt zunehmend wieder im eigenen Zuhause. Das Produkt Wohnung aber bleibe seit etwa 150 Jahren unverändert. Ein Diskutant bezeichnete die Produktionsstrukturen und -kategorien der Wohnungsbranche als sehr konservativ. Es herrsche Angst, die falschen Weichen zu stellen. Insbesondere, wenn der Bauherr nicht wisse, für wen konkret gebaut werde, würde für den Mainstream gebaut. Es wurde zu bedenken gegeben, dass die Fokussierung auf Anpassungsfähigkeit und Flexibilität dem Produkt Wohnungsbau widerspricht. Wohnungsbau ist an sich immobil und materiell und wird in der Regel auf lange Frist geplant. Doch *„Ist es richtig, wenn wir heute immer noch 1-bis-2-Zimmer-Wohnungen für die Ewigkeit bauen?“*(org. Zivilgesellschaft) Was ist ausschlaggebend für die Etablierung einer Baukultur? Es wurde der Vorschlag eingebracht, wissenschaftlich zu untersuchen, wie zum Beispiel das teilendes und zirkuläres Wirtschaften auf das Thema Wohnungsbau anwendbar sind. Kann so die Anpassungsfähigkeit des Produktes Wohnung verbessert werden?

Im Trialog wurde deutlich, dass die Wohnungswirtschaft klare Rahmenbedingungen braucht, um planbare Investitionen zu tätigen. Sie wünscht aber auch Flexibilität, um auf Innovationen reagieren zu können. Die Teilnehmer des Trialogs waren sich einig, dass es grundsätzlich Flexibilität braucht, damit Stadt- und Baustrukturen über die Zeitachse wachsen können und Nachsteuerung möglich ist. Hierfür braucht es immer wieder neue Aushandlungsprozesse.

2.6 Akteurslandschaft

2.6.1 Landeseigene Wohnungsunternehmen

Das Land Berlin ist Eigentümer und Gesellschafter von sechs Wohnungsbaugesellschaften. Diese sind das Hauptinstrument der Politik, um dem Wohnungsbedarf in der wachsenden Stadt zu begegnen. Die Politik stärkt die städtischen Gesellschaften indem diese Grundstücke umsonst, vornehmlich für den Wohnungsneubau zur Bestandserweiterung, als Kapitaleinlage bekommen. Diese Grundstücke und somit Mitentscheidungsrechte werden so im Land Berlin gehalten. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben einen Anteil von rund 17 Prozent am Mietwohnungsmarkt Berlins.⁸ Ende des Jahres 2016 werden sie rund 310.000 Wohnungen in ihrem Bestand halten. Das Wohnraumversorgungsgesetz sieht vor die Zahl der Wohnungen im Besitz des Landes Berlin (bis 2026) auf 400.000 Wohnungen zu steigern. Von den noch fehlenden 90.000 sollen zwei Drittel durch Neubau errichtet werden und ein Drittel durch Zukauf. Gleichzeitig sind die Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, auf den zur Verfügung gestellten Grundstücken in gleichem Wertverhältnis Wohnungen zu 6,50 EUR nettokalt anzubieten:

„6,50 EUR nettokalt ist ein Wert, das haben wir in mehreren Rechnungen nachgewiesen, den sich ärmere Menschen und solche mit Wohnberechtigungsschein auch leisten können, der niemanden überfordert, weil diese neuen Wohnungen auch ganz andere Betriebskosten haben als ältere Wohnungen, die, sozusagen, am Markt vorhanden sind.“(Politik)

Diese Aufgabe zu lösen, stellt aus Sicht einiger Teilnehmer eine enorme Herausforderung für die Wohnungsbaugesellschaften dar, trotz politischer Unterstützung.

Im Trialog äußerten viele Teilnehmer Zustimmung und Verständnis, dass die Politik für eine effektive und möglichst schnelle Durchsetzung von politischen Zielen zunächst die Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften stärkt. Ebenso wurde mehrfach herausgestellt, dass angesichts der Eigentumsverhältnisse auch eine engere Zusammenarbeit mit den privaten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften

⁸ GEWOBAG: Wohnraumversorgungsgesetz, online unter <https://www.gewobag.de/wohnraumversorgungsgesetz-2211.html> (10.12.16).

stattfinden müsse. Genauso deutlich wurde herausgestellt, dass in der Einbindung heterogener Akteure ein Reichtum an Fantasie, Innovation und Variation liegt, der für die Entwicklung der Stadt eine bedeutende Kraft hat. Das kreative Potenzial der Stadt sollte in Wert gesetzt werden.

2.6.2 Private Wohnungsunternehmen

85 Prozent der Baulandflächen liegen in privater Hand. Private Wohnungsunternehmen bauen und verwalten den größten Anteil der Wohnungen in Berlin. Dabei sind private Eigentümer primär gewinnorientiert. Viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind sich einig, dass außerordentliche Renditeerwartungen die Mietpreisspirale befeuert haben. Gleichzeitig stimmten die Diskutanten überein, dass die Herausforderungen der wachsenden Stadt nicht ohne die privaten Wohnungsunternehmen zu lösen seien. Es wurde die Frage gestellt, wie private Wohnungsunternehmen dazu gebracht werden können, preiswerte Mieten anzubieten.

2.6.3 Genossenschaften

Wohnungsbaugenossenschaften verfolgen das Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei erfüllen sie primär einen Versorgungsauftrag für ihre Mitglieder. Im Genossenschaftssektor wird häufig unterschieden zwischen traditionellen, häufig städtischen Genossenschaften und neuen jungen Genossenschaften, die sich im Laufe der letzten Jahrzehnte gegründet haben. Im Dialog wurde erwähnt, dass die alten Wohnungsbaugenossenschaften häufig noch eine sehr konservative Haltung zum Wohnungsneubau einnehmen und ihr Aufgabe hauptsächlich darin sehen, den Bestand zu erhalten. Junge Genossenschaften zeigen sich häufig engagierter und für eine Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung offen.

Viele Diskutanten äußerten den Wunsch, dass Genossenschaften als Partner in der Stadtentwicklung gestärkt werden sollten. Genossenschaften hätten eine stabilisierende Wirkung in ihren Quartieren und wirken zudem mietpreisdämpfend auf dem Wohnungsmarkt. Außerdem verfolgten sie häufig auch das Ziel einer sozialen Durchmischung. In einigen Beispielen haben Genossenschaften sehr lange Belegungsrechte bis zu 40 Jahren für Sozialwohnungen gewährt. Einige Akteure nehmen an, dass Genossenschaften in neuen Großsiedlungen eine wichtige Rolle zur Herausbildung zivilgesellschaftlicher Strukturen und gesellschaftlichen Lebens spielen könnten. In Genossenschaften finden sich häufig engagierte Leute und es stehen oft gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten zur Verfügung, die zu Orten der Begegnung in der Nachbarschaft werden könnten.

Aus diesem Grund forderten einige Diskutanten eine bessere Zusammenarbeit und Förderung des genossenschaftlichen Sektors mit und durch die Politik. Es wurde kritisiert,

dass Genossenschaften einen schweren Zugang zu Grundstücken haben. Landeseigene Grundstücke würden nur punktuell in Wettbewerben für den genossenschaftlichen Wohnungsneubau freigegeben. Kleinere Genossenschaften bräuchten Unterstützung bei der Finanzierung von Vorhaben. Für neue Ansätze zur Stärkung von Genossenschaften könnten andere Großstädte in Deutschland wie München oder Hamburg interessante Beispiele liefern. Zudem fehle in der Berliner Verwaltung eine Ansprechstruktur für Genossenschaften.

2.7 Metropolraum Berlin-Brandenburg

Weltweit migrieren immer mehr Menschen in Städte. Das Wachstum von Metropolen hält seit vielen Jahren permanent an. Nach Annahme einiger Teilnehmender, wird das Wachstum Berlins auch jenseits der Prognose von vier Millionen Einwohnern in 2030 nicht nachlassen. Nach Ansicht einiger Diskutanten muss künftig die Metropolregion Berlin-Brandenburg eine größere Rolle spielen. Dies bedeutet, dass eine vorausschauende Planung den Metropolraum stärker einbeziehen sollte.

„Wir leben davon in Dekaden zu denken. Wenn ich also in Lichterfelde-West etwas baue oder in der Elisabeth Aue, dann habe ich vielleicht irgendwann einen Plan, eine Verkehrsachse über die Stadtgrenze hinaus zu führen. Im Moment habe ich häufig den Eindruck, unser Denken endet an der Stadtgrenze.“(Wirtschaft)

Es wurde der Vorschlag gemacht eine zonierte Entwicklung über Berlin hinaus anzuvisieren. In Bezug auf Infrastrukturen werden einerseits öffentliche Verkehrsanbindungen benötigt, die den Metropolraum besser anzuschließen. Andererseits, so plädierten Teilnehmer aus der Politik und der Wirtschaft, müsste die Erschließung des Metropolraumes Hand in Hand gehen mit einer aktiven Förderung und Entwicklung von Kommunen in Brandenburg. Das Ziel liegt nicht nur in einem schnelleren Transfer in die Hauptstadt, sondern in der Gestaltung von Arbeits- und Kulturangeboten vor Ort, damit in Brandenburg keine Schlafstädte entstehen. Für die Betrachtung und strategische Entwicklung des Metropolraums ist eine gute Kommunikation und gemeinsame Planung mit der Landesregierung Brandenburgs von zentraler Bedeutung. Es wurde der Vorschlag eingebracht, über eine stärkere, politische Vernetzung von Berlin und Brandenburg nachzudenken.

2.8 Transparenz und Beteiligung

Mit Blick auf die Herausforderungen der wachsenden Stadt wurde im Dialog die Frage in den Raum gestellt „Wie viel Wahrheit ist zumutbar?“. Gemeint ist die Frage, wie offen Bürgerinnen und Bürger über bevorstehende Veränderungen in Berlin zum Beispiel in der Aufteilung von Stadt- und Wohnflächen durch Neubau und Nachverdichtungen informiert sein sollten. Ein Teilnehmer kritisierte, dass es bereits zu den vom Senat beschlossenen

zwölf städtischen Neubaugebiete keinen gesellschaftlichen Diskurs gegeben habe. Es gebe Verständnis für den Entscheidungsdruck der Politik, doch ebenso sei zu beachten, *„...Gesellschaft konstituiert sich nicht über Zwang, sondern auch über Verstehen und Akzeptieren.“*(org. Zivilgesellschaft) Auch wächst die Legitimation von politischen Ergebnissen dadurch, dass möglichst viele sich an der Einzelformulierung mit Entscheidungsspielraum beteiligen können und damit Ownership für die Ergebnisse entwickeln.

Vertreterinnen und Vertreter aus der organisierten Zivilgesellschaft berichteten über die Frustration, die viele Anwohner empfinden, wenn Bauvorhaben erst kurzfristig angekündigt würden und unvollständig informiert würde. Intransparenz blockiere eine produktive Auseinandersetzung im Quartier.

„Es ist den BürgerInnen eine hundertprozentige Wahrheit zumutbar, weil wenn es nicht passiert und wir im Nachgang von den Ereignissen erfahren, dann konterkarieren wir einerseits den Beteiligungsprozess – wir haben einen sehr großen Vertrauensverlust nicht nur uns gegenüber [den lokalen Moderatoren], sondern auch gegenüber der kommunalen Politik. Natürlich gibt es erst einmal einen großen Aufschrei [...] aber erstmal die Wahrheit und Transparenz so aussprechen, dass sie hergestellt ist, dann kann man überhaupt in einen Prozess einsteigen und ihn steuern. Erst dann versetzt man sich in die Lage zu gucken, wie sind die unterschiedlichen Interessenlagen. Das natürlich immer wieder mal Fakten geschaffen werden, das ist klar, das wissen wir alle, aber wir müssen es transparent machen im Verfahren.“(org. Zivilgesellschaft)

Beim Trialog wurde deutlich, dass die Verständigung auf ein Regelwerk für Beteiligungsprozesse sehr wichtig ist. Wer sind die beteiligten Partizipationsgruppen? Was sind die Entscheidungsparameter und wer ist zuständig? Der Grad der Mitbestimmungsmöglichkeit sollte im Vorhinein klar kommuniziert werden. Dies gilt für Berlin auch insbesondere mit Blick auf die zweistufige Verwaltung. Diese rufe häufig Unklarheiten über Zuständigkeiten hervor. Partizipation sollte kooperativ und konstruktiv und nicht nur informativ und legitimierend erfolgen. Diese bedeutet auch, dass über fachliche Zusammenhänge aufgeklärt werden müsse und der Wissensstand auf allen Seiten der Partizipation gleich sein sollte. Es wurde außerdem herausgestellt, dass Partizipation Ergebnisoffenheit brauche *„...Menschen werden sich doch nur dann engagieren, wenn sie ein Gefühl haben, bei diesem Prozess mitgenommen zu werden und am Ende ihr Wort auch irgendwo eine Rolle spielt.“*(org. Zivilgesellschaft)

Es wurde die Einschätzung geteilt, dass die zukünftige Stadt zunehmend Fragen der Integration von Menschen, Themenfeldern wie Mobilität und Energieverbrauch, sowie Fragen der Gerechtigkeit zu klären habe. Im Themenfeld Wohnen ist bereits absehbar, dass zusätzliche Kapazitäten vornehmlich im Neubau realisiert werden müssen. Es bräuchte deshalb Formate, die gesellschaftliche Debatten begleiten und Transparenz und

Partizipation ermöglichen. Für eine möglichst gemeinwohlorientierte Lösung sollte es als grundsätzliches Prinzip gelten, unterschiedliche Aspekte und Perspektiven zuzulassen, mit den eigenen Ausgangspositionen zu vergleichen und möglichst kreativ eine Vereinbarung dieser Perspektiven anzustreben - seien es auch Kompromisse auf Zeit. Für eine Beteiligung aller relevanter Stakeholder im Themenfeld Wohnen sollte auch nach Wegen gesucht werden, wie die Interessen der zukünftigen Anwohner sowie Interessen von weniger stark organisierten Gruppen, wie geflüchtete Menschen, einbezogen werden könnten.

Ein Teilnehmer aus der Wirtschaft stellte heraus, dass Formen der Beteiligung und Transparenz sowie Formate des Austausches wichtig seien, um nachhaltig gemeinsame Lerneffekte zu erzielen. Beim Thema Bauen seien viele Akteure gemeinsam auf der Suche nach neuen Herangehensweisen und viele Lösungen würden erst in der Praxis geschaffen.

2.9 Erwartungen an Wissenschaft und Politik

Die Stakeholder-Gruppen Wissenschaft und Politik nahmen in der Diskussion eine zentrale Rolle ein. Es wurden an diese beiden Stakeholder-Gruppen folgende konkrete Erwartungen formuliert.

Wissenschaft

Städte sind in ständiger Veränderung. Im Dialog wurde deutlich, dass die Vorstellung eines Endzustandes fiktional ist. Die Wissenschaft kann keine dauerhafte Lösung eines Problems herbeiführen, vielmehr ist es ihr Anspruch Probleme lösbar zu machen. Dabei leisten Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler einen zentralen Beitrag, indem sie zur Definition eines Problems beitragen (z.B. „Was ist Wohnungsnot?“), Befunde umsetzen, in die Zukunft extrapolieren, Szenarien aufzeigen, Entscheidungen vorbereiten, Wirkungen der Entscheidungen untersuchen.

Die Diskutanten im Dialog verwiesen darauf, dass die Wissenschaft in der Vergangenheit Themen sehr spezialisiert behandelt habe. Dies geschehe auch unter dem Erfolgsdruck, Drittmittel einwerben zu müssen. Der Grad der Spezialisierung nehme stetig zu während gleichzeitig gesellschaftliche Herausforderungen immer komplexer würden. Im Zusammenhang mit transdisziplinärer Forschung stellt sich die Frage, wie es gelingt, dass Wissenschaft sich wieder an komplexen Themen orientiert und auch gesellschaftliches Erfahrungswissen in die Wissenschaft einbezieht? Wissenschaft kann Ist-Zustände beschreiben und erklären und Szenarien eines Soll-Zustandes entwickeln. Als größere Herausforderung wurde im Dialog der Transformationsprozess herausgestellt: Wie gelangen wir von „Ist“ zu „Soll“?

Die Expertise von Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler wird stark nachgefragt und gilt häufig als nicht interessengeleitete „Währung“ in wohnungspolitischen Debatten. Doch im Umgang mit wissenschaftlicher Expertise ist zu berücksichtigen, dass der

Wissenschaftssektor sehr plural ist und unterschiedliche normative Blickwinkel enthält. So haben wissenschaftliche Interpretationen meist einen normativen Impetus, sind nicht unbedingt konsistent und können Verwirrung stiften. Das Portfolio der wissenschaftlichen Auseinandersetzung ist breit und in der Regel suchen Forscher mit ihrer Herangehensweise nach einem Alleinstellungsmerkmal. Als alternative Herangehensweise wurde von einigen Teilnehmenden begrüßt, wenn Fragestellungen stärker gemeinsam mit gesellschaftlichen Akteuren entwickelt würden. *„Denn es geht daran, nicht nur zu fragen, was die interessanten Fragen sind, sondern vielleicht auch was die richtigen Fragen sind, die zeitgemäßen Fragen.“*(Wissenschaft)

Für einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer ist klar, dass der Wissenschaftssektor die Aufgabe habe, vorrausschauend in neue Richtungen zu denken und langfristige Strategien und Lösungen zu erarbeiten, im Austausch mit den Handelnden. Aus Perspektive eines Teilnehmers hat die Politik, ebenso die Verwaltung, nicht genug Zeit für eine strategische Vertiefung. Lösungen sollten aber nicht isoliert erarbeitet und erst anschließend gemeinsam bewertet werden, sondern von vornherein gemeinsam gefunden werden. Dabei sollten die Fragen gestellt werden: Was halten wir für ein drängendes Problem? Wie kann dieses Problem definiert und bearbeitet werden? Die wissenschaftliche Bearbeitung sollte anschließend kontinuierlich mit anderen Stakeholder-Gruppen rückgekoppelt werden.

Politik

Im Dialog wurde angemerkt, dass Wohnungspolitik und ebenso Wohnungsverwaltung sich in aller Regel auf die Dinge konzentrieren, die akut anstehen. Es werden Lösungen und Maßnahmen gesucht, um die Probleme, die politisch aktuell sind, möglichst schnell und nachhaltig zu lösen. Doch dafür sind längerfristige Zielvorstellungen zur Orientierung notwendig sowie ein gesamtgesellschaftliches Bewusstsein für ein Problem. Im Dialog wurde deutlich, dass Multiperspektivität nicht nur in der Wissenschaft schwierig ist, sondern ebenso eine Herausforderung auf der Verwaltungsebene darstellt.

Viele Teilnehmende des Dialogs wünschen sich eine Zusammenarbeit mit der Politik an langfristigen Strategien und eine Öffnung für mehr Transparenz und Beteiligungsformate. Um die dringlichsten Probleme in einem Themenfeld zu identifizieren und Aspekte von Nachhaltigkeit bei der Problembewältigung zu besprechen, könnten die relevanten Stakeholder-Gruppen für eine gemeinsame Problemanalyse zusammenkommen. Ein tragfähiges Forum für eine solche Stadtentwicklungsdiskussion brauche eine starke Präsenz der Politik. Dagegen sind nach Ansicht einzelner Diskutanten die Problemanalysen bereits vorhanden, doch sei die Politik für die handlungswilligen Akteure häufig nicht erreichbar.

3 Empfehlungen für Projekte

3.1 Parzellierung und Heterogenität / Verschiedene Welten

In einem Workshop am Nachmittag wurde deutlich, dass bei der Diskussion um das Thema Wohnen in der wachsenden Stadt Berlin oft in Gegensatzpaaren diskutiert wird: Es stehen sich große und kleine, öffentliche und private Wohnungsbaugesellschaften gegenüber, es geht um Gesellschaften versus Genossenschaften, um den Neubau oder den Bestand. Es kam die Frage auf, ob diese Vielfalt, statt bloße Kompromisse zu suchen, in Win-win-Situationen zusammengeführt werden könnte, sodass alle Beteiligten und Betroffenen einen Nutzen erzielen? Im Dialog wurde des Weiteren angesprochen, dass die Stadt häufig in der Kritik stehe, dass große Gebäudekomplexe in Berlin neu errichtet werden, die architektonisch wenig ansprechend seien. Dies sei nicht ausschließlich eine Frage der Ästhetik. Wohnen bedeutet Lebensqualität. Das bedeutet im Umkehrschluss nach Meinung von Diskutanten, das Wohnen auch zum pathogenen Faktor werden kann.

Es wurde angesprochen, dass viele kleinerer Akteure wie Genossenschaften, Planungsbüros, Kulturschaffende oder soziale Einrichtungen keinen Zugang zu Grundstücken bzw. Gebäuden finden und sich in der Gestaltung der Stadt wenig einbezogen sehen. Es wurde der Vorschlag gemacht, landeseigene Grundstücke für die Bebauung künftig kleinteilig parzelliert zu vergeben. Es entstünden heterogene Strukturen in der Stadt, wenn Flächen in kleinere Parzellen aufgeteilt würden und verschiedene Wohnformen und Akteure Berücksichtigung fänden. Auch ermöglicht dies, Berlin als eine „Stadt der Möglichkeiten“ zu gestalten. Viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind sich einig, dass Berlin davon profitiert, wenn Spielräume und Ausnahmegelegenheiten auch experimentelles Bauen erlauben.

Diese Thematik wurde im Workshop „Verschiedene Welten“ konkretisiert. Folgende Anknüpfungspunkte zur Weiterverfolgung wurden erarbeitet:

- **„Atlas der Möglichkeiten“:** Es wurde festgehalten, dass es einerseits notwendig ist, bei größeren Bauprojekten Skalenvorteile zu nutzen. Andererseits besteht die Möglichkeit, kleinere Akteure im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit einzubeziehen, indem zum Beispiel Baulücken großer Gesellschaften durch kleine Akteure geschlossen werden. Um eine solche Mischung zu erreichen, sollten die positiven Effekte dieser Mischung aufgezeigt werden. Ein mögliches Anknüpfungprojekt sehen die Workshop-Teilnehmer in einem „Atlas der Möglichkeiten“. Dieser sollte räumliche Möglichkeiten aufzeigen und ebenso herausstellen, welche wirtschaftlichen, rechtlichen und politischen Logiken bei den verschiedenen Akteuren zum Tragen kommen und welche Vorteile es hat, eine städtebauliche Durchmischung in der Stadt zu fördern. Zur Steuerung einer solchen Durchmischung

braucht es sowohl öffentliche Beauftragung als auch Möglichkeiten zur Selbstorganisation.

- **Berlin als internationales Schaufenster:** Im Workshop wurde darauf hingewiesen, dass Stadtutopien schon lange einen Teil der Geschichte Berlins ausmachen. Hieran sollte angeknüpft werden. Experimentierfelder ergeben sich zum Beispiel zu den Themen:
 - Verknüpfung von Industrie und Wohnen
 - Partizipative Entwicklung
 - Räume der digitalen Welt
 - Flexible Infrastrukturen
 - Inklusion der Themen Wasser, Energie, Mobilität

3.2 Gemeinnützigkeit von Wohnen

Die Diskussion um die Sozialverträglichkeit der jüngsten Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt brachte im Trialog das Thema der Gemeinwohlorientierung und Wohnen auf. Wie verpflichtet man private Eigentümer auf eine Gemeinwohlorientierung und weckt ihr Interesse für die Quartiersentwicklung? Wie erreicht man auf der Nachfrageseite unter jungen Menschen eine Gemeinwohlorientierung?

Zwei Thesen wurden im Trialog gegeneinandergestellt. Die erste These lautete „Wohnen ist keine Ware“. Dahinter steht die implizite Forderung „Wohnen soll keine Ware sein“. Es kommt drin eine spezifische Vorstellung von Gerechtigkeit zum Ausdruck und Kritik an Kommerzialisierung und Ökonomisierung. Wohnen könnte in Abgrenzung dazu auch als öffentliches Gut verstanden werden. Dahinter steht ein Verständnis, dass Wohnen zum Grundbedürfnis der Menschen gehört. Dies sei in Gefahr, wenn Wohnen als Ware auf einem entfesselten Markt angeboten würde, denn manche können sich nicht das Grundbedürfnis erfüllen, während andere mehrere Stadtwohnungen als Ferienwohnungen hielten. Im Trialog wurde zur Diskussion gestellt, ob wieder eine Wohnungsgemeinnützigkeit festgelegt werden sollte? Einige Trialog-Diskutanten wünschen sich eine breite öffentliche Diskussion um öffentliche Güter und Vorstellungen von Gerechtigkeit unter Beteiligung der Wissenschaft. Dabei könnten Perspektiven identifiziert werden, was sich einzelne Menschen unter Wohnen vorstellen. Soziale Mindeststandards für das Wohnen könnten überdacht werden.

Eine andere These lautet „Wohnungen sind Produkte“. Wohnungen werden zunehmend als Statussymbole beworben. Es wurde argumentiert, dass bereits im mittleren Preissegment versucht wird, sich „nach unten“ abzugrenzen, zum Beispiel mit einer hochwertigen

Ausstattung der Wohnung. Diese Erwartungen in Bezug auf die Ausstattung würde den Renditeerwartungen der Investoren entsprechen.

Es wurde vorgeschlagen beide Thesen unter Einbezug der Wissenschaft in einem öffentlichen Diskus gegeneinander zu stellen. Es gibt eine Vielfalt von Vorstellungen und Bedürfnisse, die sich Menschen von Wohnen und ihrem Wohnumfeld machen. Der Nutzwert einer Wohnung wird auch vom Wohnumfeld, der Nachbarschaft und den Infrastrukturen bestimmt. Auch dieser Zusammenhang sollte in eine Debatte systematisch integriert werden.

Weitere konkrete Fragen, die Wissenschaft mit Erfahrungswissen betreiben könnte waren:

- Wie kann eine Neuregelung und dauerhafte Strategie für den sozialen Wohnungsbau gestaltet werden? In der Vergangenheit wurden ein großes öffentliches Vermögen in den sozialen Wohnungsbau investiert, welches nach Ablauf der Belegungsfristen der öffentlichen Hand nicht mehr zur Verfügung steht.
- Was sind Mindeststandards die sich Menschen für ein lebenswertes Leben leisten können sollten?

3.3 Integrative Planung – intelligente Stadt und Partizipation

In Anknüpfung an die Diskussion um das Thema Transparenz und Beteiligung wurde in einem Workshop am Nachmittag besprochen, welche Instrumente und Verfahren zu einer integrierten Planung und gewinnbringenden Partizipation relevanter Stakeholder beitragen. Im Kern stellte sich die Frage, wie es gelingt ein für alle Akteure nachvollziehbares und transparentes Regelwerk zu erarbeiten, dass als Grundlage für Partizipationsprozesse herangezogen werden könnte. Zu beantworten sind u.a. folgende Fragen:

- Was ist eine angemessene Organisationsform und ein Zeitrahmen für den Partizipationsprozess?
- Ist die Beteiligung digital oder nicht digital?
- Was umfasst die Beteiligungsmöglichkeit bzw. was sind zu partizipierende Themen?
- Wer wird beteiligt?

Für den Prozess der integrativen Planung wird vorgeschlagen, Kriterien zu definieren bzw. transparent zu machen, die der städtebaulichen Entwicklung und Entwicklungsräumen zugrunde gelegt werden. Zu den Kriterien sollten auch der Umgang mit den Schnittstellen Mobilität, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und soziale Implikationen von Stadtentwicklung gehören.

Ebenso könnte eine Wissensdatenbank aufgebaut werden, die allen Beteiligten Informationen zugänglich macht und einen Austausch auf Augenhöhe unterstützt. Themen für eine Datenbank sind u.a. das Planungsrecht, verwaltungstechnische Zuständigkeiten,

fachspezifische Terminologien sowie die digitale Dokumentation von bürgerlicher Partizipation und fachlichem Input.

Unter dem Oberthema der integrierten Planung könnte zudem in transdisziplinärer Zusammenarbeit Ansätze der länderübergreifenden Planung zwischen Berlin und Brandenburg weiter erarbeitet werden. Ansatzpunkte zur Weiterverfolgung bieten die Fragen: Wie können Regionen in Brandenburg vom Wachstum Berlins profitieren? Wie kann in Brandenburg Abwanderungsbewegungen entgegengewirkt werden und suburbane Räume aufgewertet werden?

4 Ausblick auf Folgeaktivitäten

Der Dialog "Aufbruch Stadt: Wohnen in der wachsenden Stadt " war der dritte Dialog der Reihe "Aufbruch Stadt: Für zukünftige Infrastrukturen". Am 21. November 2016 folgt der letzte Dialog der Reihe zum Thema Intelligente Stadt.

Die TU erörtert intern Möglichkeiten, einzelner Projektideen im Themenfeld Wachstum weiterzuführen. Ideen für die Weiterführung wird die TU nach Versendung des Berichts kommunizieren. Die weitere Entwicklung erfolgt in gemeinsamer Anstrengung durch die TU und die interessierten Akteure im Rahmen von Arbeitsgruppen.

Annex

Annex I: Agenda

Die Veranstaltung fand am 01. September 2016 im Allianz Forum Pariser Platz 6 in 10117 Berlin statt.

Ab 09:00 Uhr Anmeldung und Kaffee
09:30 Uhr Begrüßung und Einführung Prof. Dr. Gesine Schwan , Präsidentin der HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform Kester von Kuczowski , Referent für strategische Projekte der Technischen Universität Berlin
10:00 Uhr Input-Vorträge aus Politik, Wirtschaft und organisierter Zivilgesellschaft Senator Andreas Geisel , Senator für Stadtentwicklung und Umwelt Mario Hilgenfeld , Bereichsleiter Wohnungswirtschaft/-politik des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) Roland Stübler , Vorstandsmitglied der genowo Genossenschaft für Wohnprojekte eG
10:45 Uhr Kaffeepause
11:00 Uhr Diskussion Moderation Prof. Dr. Gesine Schwan
12:30 Uhr Mittagessen
13:30 Uhr Input-Vortrag aus der Wissenschaft Ricarda Pätzold , Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH
13:45 Uhr Diskussion Moderation Prof. Dr. Gesine Schwan
14:30 Uhr Kaffeepause
14:45 Uhr Workshop Session Workshop I: Integrierte Stadtplanung Workshop II: Verschiedene Welten

16:00 Uhr Zusammentragung der Ergebnisse aus den Workshops und Ausblick

Prof. Dr. Gesine Schwan

16:30 Uhr Weinempfang und Ausklang der Veranstaltung

Annex II: Stakeholder-Auswertung

Einladungsmanagement

Der Versendung von Einladungen ging ein umfassendes Stakeholder Mapping voraus, bei welchem relevante Akteure der Themenfelder Wohnen und wachsende Stadt aus Unternehmen, Politik und Zivilgesellschaft identifiziert wurden. Primär wurden Akteure der Berliner Stadtgesellschaft eingeladen. Aufgrund der Relevanz des Themas für das Berliner Umfeld wurden vereinzelt auch Akteure aus Brandenburg eingeladen.

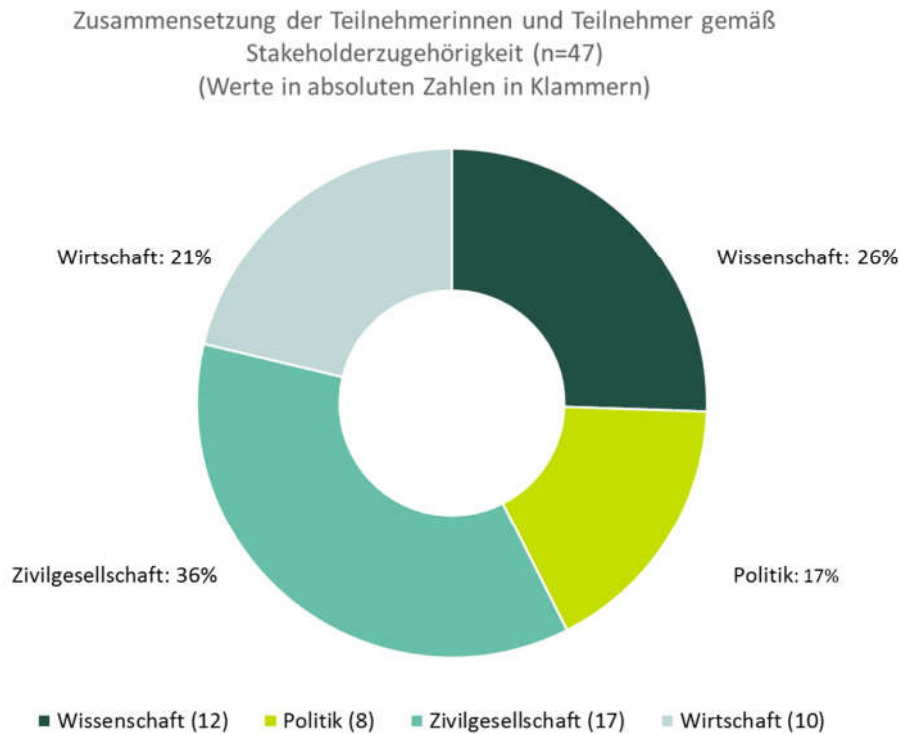
Aus der TUB wurden primär Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler eingeladen, die sich bereits im vergangenen Jahr im Rahmen einer universitätsweiten Initiative der Vizepräsidentin für Forschung interdisziplinär und inneruniversitär in die Vorbereitung der Trialoge eingebracht hatten. Des Weiteren wurden von diesem Personenkreis weitere TU-Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler zur Einladung vorgeschlagen, die über einen besonderen thematischen Bezug verfügen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der ersten beiden Trialoge der Reihe „Aufbruch Stadt“ wurden erneut eingeladen. Auf Grundlage der auf diese Weise neu zusammengestellten Datenbank wurden insgesamt 348 Personen eingeladen. Entsprechend der optimalen Teilnahmeanzahl für das Veranstaltungskonzept und die Räumlichkeiten, wurden insgesamt etwa 50 Teilnehmende erwartet und eine etwa gleichmäßige Verteilung in Bezug auf die drei Stakeholder-Gruppen Politik, Unternehmenssektor und organisierte Zivilgesellschaft angestrebt.

Zu der am 1. September 2016 durchgeführten Trialog-Veranstaltung im Allianz Forum in Berlin hatten sich insgesamt 64 Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Unternehmenssektor, der organisierten Zivilgesellschaft sowie Wissenschaft angemeldet. Es wurden mehr als die vorgesehene Teilnahmezahl zugelassen, da erfahrungsgemäß nicht alle angemeldeten Personen an der Veranstaltung tatsächlich teilnehmen.

Tatsächlich nahmen 50 Personen am Trialog teil. Die Teilnehmenden (26 männlich, 24 weiblich) vertraten 40 Organisationen und Unternehmen. Unter den Teilnehmenden waren drei Vertreterinnen der HVGP.

Zusammensetzung der Teilnehmenden gemäß Stakeholder-Gruppen

Die Teilnehmenden der Veranstaltung verteilten sich entsprechend der Kernidee des transdisziplinären Trialog-Konzepts auf die Bereiche Wissenschaft, Politik, Wirtschaft, und Organisierte Zivilgesellschaft.



Am Trialog nahmen zwölf Personen aus der Wissenschaft teil. Neben Angehörigen der verschiedenen Fachbereiche der TUB, nahm auch eine Wissenschaftlerin aus dem Deutschen Institut für Urbanistik teil. Für die Wissenschaft konzentriert sich die Teilnahme auf die TUB, da diese als einladende Institution für die Fortentwicklung transdisziplinärer Projektideen mit den anderen Stakeholdern zuständig ist.

Aus der Stakeholder-Gruppe Politik nahmen acht Personen teil, einschließlich vier Abgeordnete des Berliner Abgeordnetenhauses und Vertreterinnen und Vertreter der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Aus dem Unternehmenssektor nahmen zehn Personen teil, insbesondere aus der öffentlichen und privaten Wohnungswirtschaft sowie aus der Bauindustrie und dem Berliner Immobilien Management. Aus der organisierten Zivilgesellschaft waren 17 Personen anwesend. Darunter waren Genossenschaften, das Quartiersmanagement, wohnungs- und stadtpolitische Initiativen und Bündnisse sowie das Diakonisches Werk und der Landesseniorenbeirat Berlin.

Übersicht der vertretenen Institutionen

Die folgende Übersicht listet die Institutionen auf, aus denen die Teilnehmenden entsandt wurden. Sie verdeutlicht eine breite Zusammensetzung der Teilnehmerschaft:

Agora baut eG
Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg e.V.
Berliner Immobilien Management (BIM)
Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Landesverband Berlin Brandenburg
Bündnis Zwangsräumung verhindern Berlin
Bündnis 90 / Die Grünen Berlin
degewo AG
Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)
Deutsches Institut für Urbanistik
Diakonisches Werk Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz e. V.
Fraktion Die Linke Berlin
Fraktion SPD Berlin
genowo Genossenschaft für Wohnprojekte eG
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Quartiersmanagement Lipschitzallee / Gropiusstadt
Grün Berlin GmbH
Haus und Grund Berlin - Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform
Initiative "Mediaspree versenken"
Institut für kreative Nachhaltigkeit
KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

Landesseniorenbeirat Berlin (LSBB)
Mietergenossenschaft SelbstBau e.G.
Nestwerk Berlin
Piratenfraktion Berlin
Quartiersmanagement Marzahn NordWest
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Stattbau GmbH
Technische Universität Berlin - Büro der Vizepräsidenten
Technische Universität Berlin - Centre for Entrepreneurship
Technische Universität Berlin - Dialogplattform
Technische Universität Berlin - Institut für Architektur
Technische Universität Berlin - Büro der Zentralen Frauenbeauftragten
Technische Universität Berlin - kubus - Kooperations- und Beratungsstelle für Umweltfragen
Technische Universität Berlin - Zentrum Technik und Gesellschaft (ZTG)
Technische Universität Berlin - Zentrum für Interdisziplinäre Frauen- und Geschlechterforschung (ZIFG)
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)
Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V. (SRL)
vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Geschäftsstelle Berlin/ Brandenburg
Weltweit Asyl in der Kirche



Kontakt

HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform gGmbH
Pariser Platz 6 (Allianz Forum)
10117 Berlin

Telefon: +49 30 20620 130

Email: trialoge@governance-platform.org

Website: <http://www.governance-platform.org>

Bericht vom 20.12.2016