

# AfA

Gesprächsreihe  
StadtWertSchätzen

## DENKMALGESCHÜTZTE STADTRÄUME ZEITGEMÄß WEITERDENKEN

TEIL IV  
WER BAUT DIE WOHNUNGEN?  
WER HAT DIE GRUNDSTÜCKE?

15. November 2017

**MATTHIAS KOLLATZ-AHNEN**

SENATOR FÜR FINANZEN  
BERLIN

**INGO MALTER**

GESCHÄFTSFÜHRER  
STADT UND LAND WOHNBAUTEN  
GESELLSCHAFT

**HOLGER SCHAFFFRANKE**

GESCHÄFTSFÜHRER  
HENNIGSDORFER WOHNUNGS-  
BAUGESELLSCHAFT MBH

**PETER WEBER**

VOSTAND  
MIETERGENOSSENSCHAFT  
SELBSTBAU EG

**GEORG BALZER**

STADTPLANUNG  
AFA - NETZWERK AKTIV  
FÜR ARCHITEKTUR

*Der Wohnraumbedarf bis 2030 liegt in Berlin bei 194.000 neuen Wohnungen. Allein bis 2021 entsteht ein Wohnraumbedarf von 40.000 neuen Wohnungen. Das wirft die Fragen auf, wie mit den wenig zur Verfügung stehenden Baugrundstücken in Berlin umgegangen wird und wie die verschiedenen Gruppen der Nachfrage versorgt werden können.*

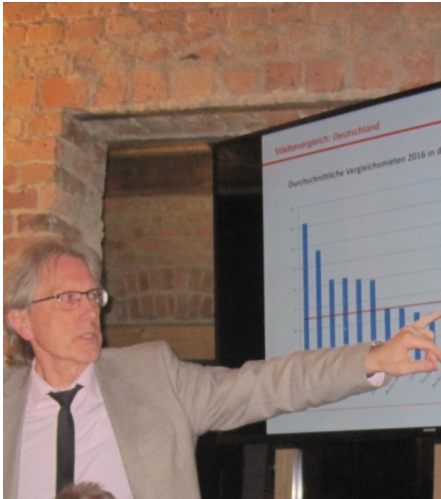
Matthias Kollatz-Ahnen beschreibt eine wesentliche Veränderung der Berliner Liegenschaftspolitik innerhalb der letzten Jahre: Während 2009 noch Gebäude abgerissen wurden, herrsche heute das Thema der wachsenden Stadt. „Flächenkonkurrenz spielt eine größere Rolle aus zwei Gründen: Man hat lange mit einer schrumpfenden Stadt gerechnet und weil es einen starken Konsolidierungsdruck gab, hat man lange eine andere Politik betrieben, die nicht auf langfristig ausgelegte Flächenbevorratung aus war.“ Allerdings verteile sich das Wachstum Berlins nicht auf alle Bezirke gleich. Insbesondere die östlichen und Außenbezirke haben ein enormes Wachstumspotential.

**FLÄCHEN-  
KONKURRENZ  
SPIELT EINE  
GRÖßERE ROLLE**

Georg Balzer

**AKTIV FÜR ARCHITEKTUR**

## WIR MÜSSEN FÜR STABILE NACHBARSCHAFTEN SORGEN



Dr. Matthias Kollatz-Ahnen



Ingo Malter



Peter Weber

Außerdem gebe es in Berlin einen recht großen Anteil an öffentlichem Wohnraum. Doch generell sei es „beim Wachstum der Stadt in allen deutschen Städten so, dass die privaten Bauvorhaben den großen Teil ausmachen; in der Größenordnung von 80%“,

so Matthias Kollatz-Ahnen weiter. Der private Wohnungsbau bediene jedoch überwiegend das obere Segment. Nun versuche der Berliner Senat mit Hilfe von Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus und auch in Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugenossenschaften – die in Berlin einen großen Anteil darstellen – auch das mittlere und untere Preissegment zu bedienen. „Was wir auch brauchen: preiswertes Bauen. Wenn das gelingt, kann das eine wichtige Komponente sei, um das Grundziel miterreichen zu können“. Außerdem werde das Land Berlin in Zukunft vermehrt von seinem Vorkaufsrecht, insbesondere in Milieuschutzgebieten, Gebrauch machen.

Auf die Frage Georg Balzers, woher die Grundstücke für die geplanten 12 000 neuen Wohnungen kommen, antwortet Ingo Malter, dass aufgrund des Preisanstiegs der Mieten, kaum jemand bereit sei, Immobilien zu verkaufen. Teilweise konnten Grundstücke aber noch vor dem großen „Hype“ am Markt erworben werden. Zusätzlich setze Stadt und Land aber auch auf die Nachverdichtung von Bestandsgrundstücken. Das Zielpublikum seien

die, die es alleine am Markt nicht schaffen. 60% der Berliner\*innen haben das Potential, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten; die Kaufkraft in Berlin liege immer noch unter dem Durchschnitt. Darüberhinaus merkt Ingo Malter an: „Wir müssen einen weiteren wichtigen Auftrag erfüllen, nämlich für stabile Nachbarschaften zu sorgen. Und das geht erfahrungsgemäß am besten durch eine vernünftige Mischung der Nachbarschaften.“

**„BEI BERLIN“  
NICHT  
„BE BERLIN“**

„Berlin wird das Wohnungsproblem auf eigenem Territorium nicht lösen können und dieser Metropolraum – so nennen wir ihn – wird immer mehr Bedeutung bekommen“, meint Peter Weber. Die Chance der Mietergenossenschaft Selbstbau e.G. sei „Bei Berlin“, nicht „Be Berlin“.

Georg Balzar möchte erfahren, wie Umlandgemeinden mit dem nicht gelösten Wohnungsproblem der Berliner\*innen umgehen.

Holger Schaffranke beschreibt hierzu die Lage in Henningsdorf, das aktuell 25 000 Einwohner\*innen habe, wovon viele Zuzügler\*innen aus Berlin seien. Einerseits ziehen ältere, gebürtige Henningsdörfler\*innen wieder aus Berlin zurück, andererseits kommen aus Berlin Verdrängte, überwiegend Hartz IV-Empfänger\*innen, hinzu. „Henningsdorf hat einen Bedarf von 2500 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren. Auf den Flächen, die da sind, können 1700 Wohnungen gebaut werden. Ich kann also so und so nicht alle versorgen, deswegen ist es notwendig, mit Berliner\*innen zusammen zu arbeiten. Wir haben bis zu 16 000 Pendler. Das Thema Mobilität, die Anbindung an die Metropolregion spielt deshalb eine große Rolle“, sagt Holger Schaffranke.

**WIR HABEN BIS ZU 16.000  
PENDLER\*INNEN. DAS THEMA  
MOBILITÄT SPIELT DESHALB  
EINE GROßE ROLLE**

Auf die Frage, wie eine vorausschauende Liegenschaftspolitik gemacht werden könne, antwortet der Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen, dass Berlin noch große Entwicklungspotentiale habe. Nach dem Land sei der größte Grundstückseigentümer der Bund. Aber dieser möchte seine Grundstücke nicht an das Land verkaufen, sondern selber Wohnungen bauen, jedoch mit „anderen Vorstellungen“. „Was machen wir mit landeseigenen Flächen? Erstmal sagen wir, wir behalten die Flächen; zum Wohnungsneubau und zur sozialen Infrastruktur. Oder wir transferieren sie in eine andere Gesellschaft, die dort Wohnungsbau durchführt.“

Weiter sagt Matthias Kollatz-Ahnen: „Es ist das Ziel, dass der Anteil des öffentlichen Wohnraums in etwa gleich bleibt oder dass er durch gezielte Ankäufe ein bisschen vergrößert wird. Wir wollen eine maßvolle Mieten Entwicklung erreichen, wollen dafür aber keine öffentlichen Fördermittel binden. Die Wohnungsbaufördermittel sollen sich auf den Neubau konzentrieren“.

Georg Balzer: „Es werden 300 000 qm der Evangelischen Kirche auf den Markt kommen, wird sich das Land am Flächenkauf beteiligen?“

Berlin habe 59 Milliarden Euro Schulden, antwortet Matthias Kollatz-Ahnen. Das Land profitiere von den niedrigen Zinsen, die Schulden

müssen jedoch abgebaut werden. Wenn es Überschüsse gibt, werde ein Teil dafür genutzt werden, Investitionen zu tätigen. „Wir werden Flächen erwerben, werden aber auch mit der Kirche sprechen, dass die Flächen nicht alle meistbietend versteigert werden. Ein bestimmter Teil bleibt für die kirchliche Nutzung, der größte Teil geht an zwei städtische Wohnungsbaugesellschaften, ein Teil für den genossenschaftlichen Wohnungsbau und ein kleinerer Teil wird für die kommunale Infrastrukturentwicklung genutzt – das ist das Patchwork.“

Die Frage, wer baut sei sekundär, heißt es aus dem Publikum. Primär gelte die Frage, für wen gebaut wird. Außerdem müssten endlich die Instrumente angewandt werden, mit denen man „richtig“ steuern könnte. ■



Holger Schaffranke



Statement aus dem Publikum

AfA - Aktiv für Architektur ist ein agiles und interdisziplinäres Netzwerk, dass die Interessen des Berufsstandes vertritt. Es besteht aus Mitglieder:innen der Architektur, der Stadtplanung, der Landschafts- und der Innenarchitektur. Das Netzwerk mischt sich unabhängig und themenübergreifend ein und kooperiert mit Partner:innen innerhalb und außerhalb der Architektenkammer.