

DEN  
SOZIALEN  
MIET  
WOHNUNGS  
BAU  
NEU  
ERFINDEN

Veranstaltungsreihe  
des  
Deutschen  
Werkbunds  
Berlin  
zur  
Wohnungspolitik

Berlin 2021/2022

# DEN SOZIALEN MIETWOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

## Vorwort

Aufgrund des unbestreitbaren Sachverhalts der zunehmenden Unterversorgung mit bezahlbarem, insbesondere sozial-gefördertem Wohnungsbau in städtischen Regionen, haben Mitglieder des Deutschen Werkbund Berlin in Verantwortung seiner historischen Bedeutung eine Projektgruppe gebildet. Sie hat sich umfassend mit dieser Thematik, die eine brisante gesellschaftliche Dimensionen beinhaltet, auseinandergesetzt.

Die Projektgruppe besteht aus fünf Arbeitsgruppen, die jeweils inhaltlich verantwortlich zeichnen.

1. Sozialer Wohnungsbau - Gemeinnützigkeit  
Eberhard von Einem, Franziska Eichstädt-Bohlig
2. Für eine andere Bodenpolitik  
Rainer Bohne, Jutta Kalepky
3. Nachhaltige Architektur und  
sozial verträglicher Städtebau  
Bettina Held, Karin Wilhelm
4. Neue Finanzierungsmodelle für  
den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau  
Andreas Barz, Günter Schlusche
5. konform | komfort | norm  
Standards im Wohnungsbau  
Cihan Arin, Kay Fingerle, Ludwig Heimbach
6. Abschlussveranstaltung  
Projektgruppe

Die öffentlichen Veranstaltungen der fünf Arbeitsgruppen sowie die Abschlussveranstaltung fanden im Zeitraum 2021 bis 2022 statt und sind hier im folgenden dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es in vielen Aspekten der Wohnraumversorgung zu erheblichen zerstörenden, einseitig Interessenbezogenen Fehlentwicklungen gekommen ist.

Der gemeinnützig orientierte Wohnungsbau darf nicht aufgegeben werden!

Er braucht eine zeitgemäße neue und systemische Begründung und eine neue Umsetzung.

## Einführung

Die Versäumnisse der Wohnungspolitik sind alarmierend. Sie treffen vor allem Haushalte, die im unteren Segment des Wohnungsmarktes auf bezahlbare Wohnungen, insbesondere Sozialwohnungen angewiesen sind, sei es im Bestand oder beim Neubau. Zudem stehen Reformen im Sinne eines klima- und umweltgerechten Bauens an. Es ist an der Zeit zu handeln und zwar auf Bundes- und Landesebene gleichzeitig, denn nur zusammen im Rahmen einer abgestimmten Gesamtstrategie lassen sich Lösungen verwirklichen. Unübersehbar schreitet die eklatante soziale Spaltung voran. Die einen sind überversorgt, während andere keine Wohnung finden, die die Miete selbst für bescheidene Wohnverhältnisse nicht mehr aufbringen können oder aus ihrer Wohnung verdrängt werden.

Artikel 14 Grundgesetz besagt bekanntlich: (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch Gesetze bestimmt. (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

In diesem Sinne war der Soziale Mietwohnungsbau seit 1949 eine feste Säule der bundesdeutschen Sozialpolitik. 7,5 Millionen Sozialwohnungen wurden mit Steuermitteln finanziert. Die dahinter stehenden Logik fand ihren Niederschlag in einer sozialpolitischen Verpflichtung. Diese war lange Zeit Konsens angesichts von 5 Mio fehlenden Wohnungen nach dem Zweiten Weltkrieg; ihre Ziele wurden fraktionsübergreifend geteilt. Der Konsens zerbrach, nachdem es zu Unregelmäßigkeiten bei der Förderung, zu Fehlbelegungen, Subventionsattentismus und Bauskandalen gekommen war. Die Wohnungsgemeinnützigkeit und der Soziale Mietwohnungsbau wurden aber nicht reformiert, sondern in mehreren Stufen aufgegeben und abgeschafft, insgesamt eine beispiellose politische Demontage von Grundprinzipien des sozialen Ausgleichs. Die Folge ist, dass es heute nur noch 1,1 Millionen geförderte und preisgebundene Sozialwohnungen gibt, ohne dass dieser Schwund ausgeglichen wurde.

- Die erste Stufe war die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 1.1.1990 und das ersatzlose Auslaufen der Bindungen des Sozialen Wohnungsbaus.
- Die zweite Stufe folgte um 2000, nachdem die wohnungspolitische Expertenkommission 1994 die komplette Abschaffung der Objektförderung bei gleichzeitiger Kompensation in Gestalt deutlicher Aufstockungen der Subjektförderung (Wohngeld) empfohlen hatte.
- Die dritte Stufe war der Verkauf großer Pakete ehemals geförderter Sozialwohnungen und ganzer kommunaler Wohnungsbaugesellschaften an Kapitalgesellschaften, die auf kräftige Wertsteigerungen durch Mieterhöhungen und Eigentumsumwandlung setzten.
- Als vierte Stufe kam die Verfassungsreform 2006 hinzu. In der Annahme, der Bund habe seiner Verantwortung für den Wohnungsbau Genüge getan, ging die Zuständigkeit für die Wohnungspolitik vom Bund auf die Länder über,

die aber nicht in der Lage waren, den sozialen Mietwohnungsbau finanziell zu schultern; hinzu kam, dass der Bund das Wohngeld radikal um 80 % unter 1 Mrd. € p.a. kürzte. Diese Dürre hielt 15 Jahr an. Erst 2020 wurde wieder eine Aufstockung des Wohngelds und eine Ausweitung der Zahl der Antragsberechtigten beschlossen. Die damit knapp umrissene Situation, führt zu einem der vordringlichsten bis heute ungelösten Probleme: der „Finanzialisierung“ der Immobilienwirtschaft, die seit etwa 2000 zunehmend die großstädtische Wohnungswirtschaft dominiert - umgangssprachlich „Spekulation“ genannt, für die die Politik noch keine Antwort gefunden hat. Sie stellt sich als ungehemmte Einladung an das globale Finanzkapital an Kapitalgesellschaften, die auf kräftige Wertsteigerungen durch Mieterhöhungen und Eigentumsumwandlung setzten.

Die soziale Ungleichheit wird mithin überlagert von der Ungerechtigkeit zwischen profitorientierten Kapitalgesellschaften, Mietern und Nichteigentümern. Im stark ideologisierten Streit um Eigentum versus Miete verstecken sich kapitalverwertende Eigentümer gern hinter selbstgenutzten Eigentümern.

Anlässlich der 6. Veranstaltung hatte der Werkbund die parlamentarische Staatssekretärin des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Cansel Kiziltepe eingeladen und sie gebeten, die wohnungspolitischen Ziele des Bundes zu erläutern. Anschließend stand eine Befragung auf dem Programm, um die ehrgeizigen Zielvorgaben daraufhin abzuklopfen, ob sie realistischerweise umsetzbar sind.

Zwei Schwerpunkte standen im Mittelpunkt: Zum einen das Begrenzen der Mietsteigerungen im Bestand und zum anderen der Neubau bezahlbarer Wohnungen in quantitativ und qualitativ ausreichenden Fertigstellungszahlen.

# DEN SOZIALEN MIETWOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

**Veranstaltungsreihe  
des Deutschen Werkbunds Berlin  
zur Wohnungspolitik**

**Ort: Stadtwerkstatt  
Karl-Liebknecht-Straße 11  
10178 Berlin-Mitte 1. Etage**

Wohnen ist bei den nächsten Wahlen das zentrale Thema in vielen deutschen Städten. Daher macht der Deutsche Werkbund Berlin dieses Thema zum Gegenstand einer fünfteiligen Veranstaltungsreihe, die mit Hilfe von Experten nach alternativen Lösungen sucht.

Berlin ist attraktiv, der Zuzug hält an, aber günstiger Wohnraum wird immer knapper und die Mieten steigen weiter. Die Polarisierung auf dem Wohnungsmarkt zerstört gewachsene Quartiere und gefährdet den sozialen Frieden.

- 1. Auftaktveranstaltung 24.8.2021 19 Uhr  
Sozialer Wohnungsbau - Gemeinnützigkeit**
- 2. Veranstaltung 9.5.2022 18 Uhr  
Für eine andere Bodenpolitik**
- 3. Veranstaltung 15.5.2022 18 Uhr  
Architektur und innovativer Städtebau**
- 4. Veranstaltung 23.5.2022 18 Uhr  
Neue Finanzierungsmodelle**
- 5. Veranstaltung 9.6.2022 18 Uhr  
konform | komfort | norm – Standards  
im Wohnungsbau**
- 6. Veranstaltungen – Abschluss 16.6.2022 19 Uhr**

## **Auftaktveranstaltung 24.8.2021 Den sozialen Mietwohnungsbau neu erfinden**

Die Erfahrungen zur Mietpreisbremse sowie das Scheitern des Mieten-deckels vor dem Bundesverfassungsgericht machen es notwendig, die wohnungspolitischen Optionen der Bundesregierung sowie des Berliner Senats genauer unter die Lupe zu nehmen. Es bedarf wohl begründeter wohnungspolitischer Strategien, um in den kommenden Jahren neue Sozialbauwohnungen in ausreichender Zahl zu bauen. Bund und Länder stehen vor gewaltigen Aufgaben.

Für den Werkbund ist das Anlass, im Sinne seiner historischen Wurzeln darüber zu reflektieren, wie die Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit im 21. Jahrhundert mit neuem Leben erfüllt werden könnten. In den fünf von Werkbundmitgliedern geplanten Veranstaltungen werden Fragen gestellt, wie es die Politik mit einer abgewogenen Strategie und synchron aufeinander abgestimmten Maßnahmen bewerkstelligen könnte, den sozialen Mietwohnungsbau neu zu erfinden.

### **Programm 24.8.2021**

**19 Uhr Begrüßung Tim Heide (DWB)**

**Moderation**

**Franziska Eichstädt-Bohlig (DWB)**

**Impuls Eberhard v. Einem (DWB):** „Gemeinnützigkeit: den sozialen Mietwohnungsbau neu erfinden“

**Kommentare**

**Claus Michelsen (DIW),** Experte für Wohnungsmarkt und -politik

**Bernd Hunger (GdW),** Experte Sanierung Plattenbauten

**20.00 Uhr Diskussion**

**Schlussfolgerungen**

**Verantwortlich Eberhard von Einem (DWB)**

## **1. Veranstaltung – Sozialer Wohnungsbau - Gemeinnützigkeit**

Anknüpfend an seinen Gründungsauftrag legt der Deutsche Werkbund Empfehlungen vor, mit denen den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit wieder Raum und praktische Bedeutung eingeräumt wird. Art 14 des Grundgesetz garantiert bekanntlich das Eigentumsrecht, zugleich bindet Abs. 2 aber dessen Gebrauch an Gesetze, um dem Allgemeinwohl Geltung zu verschaffen. Im Sinne institutioneller Gemeinnützigkeit wird eine Kodifizierung der Prinzipien gesellschaftlicher Verantwortung unter Bedingungen des 21. Jahrhunderts angemahnt, um den mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau auf ein neues Fundament zu stellen.

In diesem Sinne sollten Bund, Länder und Kommunen per Gesetz zu einer auf Dauer angelegten sozialen Wohnungspolitik - im Abgleich klimapolitischer, ökologischer und ästhetischer Nachhaltigkeitsziele - verpflichtet werden.

Die früher übliche Praxis, den Kreis begünstigter Haushalte auszuweiten, führte zu Missbrauch und Fehlbelegungen und trug maßgeblich dazu bei, die Wohnungsgemeinnützigkeit generell zu diskreditieren. Deren Abschaffung erfolgte in Stufen: 1990 war der Gesetzgeber der Meinung, dass Steuerbefreiungen zur Erreichung sozialer Ziele nicht mehr erforderlich seien; zugleich wurden die Bindungsfristen auf 15 Jahr begrenzt, um anschließend auszulaufen. Ende der 1990er Jahre wurde sodann die öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus unter dem Eindruck von Überangeboten und Leerständen beendet. Mit der Verfassungsreform 2006 übertrug der Bund schließlich seine wohnungspolitische Verantwortung auf die Länder, die infolge von Haushaltseinsparungen weitgehend gelähmt blieben, ein unhaltbarer Zustand, der erst ab 2015 zu erkennbaren Aufstockungen wohnungspolitischer Förderbudgets für den neuer Sozialwohnungen führte, wenn auch nur auf niedrigem Niveau.

Wegschauen und stillschweigendes Hinnehmen des schrumpfenden Bestands an Alt-Sozialwohnungen sind ein Skandal. Um ihrer im Grundgesetz verankerten sozialen Verantwortung für die Bedürftigsten unter allen armen Haushalten gerecht zu werden, müssen Bund und Ländern im Sinne der Gemeinnützigkeit deutlich höhere Fertigstellungszahlen neuer Sozialwohnungen bewirken. Dabei ist die früher übliche Ausweitung auf „breite Schichten der Bevölkerung“ zu überdenken. Der Fokus sollte vorrangig auf Haushalten unterhalb der Armutsgrenze liegen, die trotz Wohngeld und Kosten der Unterkunft keine bezahlbare Wohnung finden.

Dazu mag ein Grundrecht auf Wohnen im Grundgesetz helfen; damit daraus aber kein zahnloser Tiger wird, braucht es eine gesetzliche Ausgestaltungen der Sozial-

pflichtigkeit, um die Prinzipien einer neuen sozialen Wohnungspolitik festzuschreiben. Die einfache Wiedereinführung der 1990 ausgesetzten Steuerbegünstigungen bzw. -befreiungen dürfte allerdings am Widerspruch der EU scheitern, die bemüht ist, jede Art von Wettbewerbsverzerrungen zu verhindern. Gleichwohl ist die Verlängerung der Bindungen als Selbstverpflichtung maximaler Mieten durchsetzbar, wie auch Dividendenbeschränkungen (z.B. auf 4 %) in Verbindung mit einer strikten Zweckbindung der Gewinne und Eigenmittel auf den Wohnungsbestand und den Wohnungsneubau über den gesamten Lebenszyklus. Die dauerhafte Vermögensbindung ist zweifellos eine *conditio sine qua non*, einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie ist – nach Abwägung - im Sinne des Art 14 des Grundgesetz Abs. 2 keine unangemessene Eigentumsbeschränkung. Sie dürfte juristisch legitim sein und als sozial abgewogene Gegenleistung gelten, wenn Bund und Länder im Gegenzug den sozialen Mietwohnungsbau wieder stärker finanziell fördern.

# DEN SOZIALEN MIETWOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

## 2. Veranstaltung Für eine andere Bodenpolitik

am 09.05.2022 18 Uhr – 21 Uhr  
Ort Alvin-Brandes-Saal, 5.OG IG-Metall – Haus  
Alte Jakobstraße 149  
10969 Berlin – Kreuzberg

Der Schlüssel für eine nachhaltige, sozialgerechte Stadt- und Regionalentwicklung ist eine Grund- und Bodenbewertung, die den Kommunen eine vorausschauende Bodenvorratspolitik ermöglicht. Die bisherigen Instrumente wie Vorkaufsrechte, Quoten für Sozialwohnungen und eine transparente Liegenschaftspolitik mit Konzeptvergaben reichen nicht aus. Ob und wie Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit abgeschöpft werden können, ist und bleibt die zentrale Grundfrage, denn der Boden als knappes und unvermehrbares Gut ist keine beliebige Ware.

Verantwortlich **Rainer Bohne SRL**  
**Jutta Kalepky DWB, SRL**

### Programm

Montag 09.05.22  
18 Uhr Begrüßung **Tim Heide** Vorstand DWB  
Moderation **Jutta Kalepky**

#### 1. Impuls

**Martin zur Nedden SRL, DASL, IfR, BDA**  
**Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik**

Darstellung der bisher weitgehend wirkungslosen bzw. nicht ausreichenden Maßnahmen und Instrumente in der aktuellen Bodenpolitik von Bund und Ländern und den deshalb weiter verbleibendem Handlungsdruck. Möglichkeiten einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik werden aufgezeigt.

#### 2. Impuls

**Ricarda Pätzold Difu, DASL**  
**Bodenpolitische Strategien der Kommunen**

Mittlerweile nutzen die überwiegende Mehrzahl der Kommunen die kommunale Liegenschaftspolitik und betreiben eine langfristig angelegte Bodenbevorratung. Baulandbeschlüsse unterstützen dabei die Förderung bestimmter Bauherren und die kommunale Bodenvorratspolitik. Eine Weiterentwicklung des Instrumentariums zur Einhegung der Boden- und Immobilienpreise wird jedoch weiterhin gefordert.

#### 3. Impuls

**Stephan Reiß-Schmidt DASL, ISOCARP SRL I**  
Stadtdirektor a.D.  
**Das Wachstumsdilemma**

Das Wachstumsdilemma, in dem sich Stadtplanung befindet, ist offensichtlich. Für geförderten bzw. preisgedämpften Mietwohnungsbau einer stetig wachsenden Bevölkerung wird bezahlbares Bauland benötigt, die städtebaulichen Entwicklungsmassnahmen wie Bodenwertabschöpfung, Planungswertausgleich usw. können als Instrumente gegen Bodenspekulation und Privatisierung entwicklungsbedingter Bodenwertsteigerung eingesetzt werden.

19.30 Uhr **Kommentare Rainer Bohne SRL**  
**Franziska Eichstaedt-Bohlig DWB**

20 – 21 Uhr **Diskussion mit Publikum**

In Kooperation  
mit der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL)

## 2. Veranstaltung

### Für eine andere Bodenpolitik

Bundespräsident Gustav Heinemann benannte 1971 die Bodenspekulation als eine der Quellen städtischer Nöte. „Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen... Wann endlich erfüllt der Gesetzgeber bei dem Bodenrecht ..... seine verfassungsmäßige Pflicht?“

Hans-Jochen Vogel als Münchner SPD-Oberbürgermeister hat sich unermüdlich für eine soziale gerechte Bodenordnung eingesetzt, benannte in seiner Amtszeit 1960 - 1972 und als Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1972 – 1974 die Eckpunkte zur Veränderung und fasste noch einmal in seinem Buch „Mehr Gerechtigkeit - wir brauchen eine neue Bodenordnung!“ 2019 seine grundlegenden Änderungsforderungen zusammen.

Während in der Nachkriegszeit die Vergesellschaftung des Bodens noch in mehreren Verfassungen der Bundesländer festgeschrieben wurde und staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt selbstverständlich waren (der „Schwarze Kreis“ galt bis 1975 in München und bis 1987 in Berlin) wurden nach der Vereinigung 1990 Eingriffe in den Boden- und Wohnungsmarkt zunehmend tabuisiert.

Mittlerweile scheint aber die Erkenntnis, dass der enorme Anstieg der Baulandpreise und die Mietpreissteigerungen ursächlich zusammenhängen, weitgehend gesellschaftlicher Konsens zu sein – jedoch fehlt weiterhin der Mut und Wille der politisch Gewählten zur Umsetzung. Bodenwertsteigerungen und damit verbundene Spekulationen erfahren eine Beschleunigung, sodass die Misere einer verfehlten Wohnungsbaupolitik verstärkt wird und die Mahnung Gustav Heinemanns und Forderungen von Hans-Jochen Vogel so gültig sind wie vor 50 Jahren.

Die Projektgruppe des Deutschen Werkbunds Berlin stellt gemeinsam mit der Projektgruppe Bodenpolitik der SRL fest:

Der Schlüssel für eine nachhaltige, sozialgerechte Stadt- und Regionalentwicklung ist eine Grund- und Bodenbewertung, die den Kommunen eine vorausschauende Bodenvorratspolitik ermöglicht, um die fortwährende Spekulation der Immobilienwirtschaft zu beenden. Die bisherigen Instrumente wie Vorkaufsrechte, Quoten für Sozialwohnungen und eine transparente Liegenschaftspolitik mit Konzeptvergaben haben sich als unzureichend erwiesen.

Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ist eine integrative Querschnittsaufgabe; Stadtplanung und Städtebau ist praktische Bodenpolitik.

Wesentliche Forderungen an den Bund sind daher:

– Leistungslose Bodenwertgewinne der Allgemeinheit zuführen! wie z.B. Planungswertausgleich, Bodenwertzuwachs- oder Grundstücksgewinnsteuer.

– Bodenpreise regulieren, Bodenmarkt transparenter gestalten! wie z.B. befristete Bodenpreisdämpfung auf Basis des Verbraucherpreisindex.

– Steuerungsinstrumente der Kommunen verbessern! Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts mit einem sozialverträglich auf den realen Ertragswert limitierten Vorkaufsrechts, Innenentwicklungsmaßnahmen.

– Aktive kommunale Bodenpolitik fördern! Unentgeltliche Übertragung von Bundes-/Landesgrundstücken, Grunderwerbssteuerbefreiung. Bodensicherungsgesetz für Einrichtung von Bodenfonds.

– Vergabe Erbbaurecht gesetzlich festschreiben! Erbbaurechtsvergabe regelhaft über unbefristete Erbbaurechtsverträge.

– Neue Wohnungsgemeinnützigkeit! Steuererleichterungen für gemeinnützige Wohnungs- unternehmen

– Mietrecht sozial und ökologisch weiterentwickeln! wie z.B. Einbeziehung aller Miet-WE in den Mietspiegel, Modernisierungsumlage für klimaschützende Maßnahmen auf Energieersparnis limitieren, Verbesserung des Gewerbemietrechts, um überhöhte und unangemessene Mietsteigerungen zu verhindern.

– Transparenz: Einsicht in die Grundbücher für alle!

#### Zum Weiterlesen:

[www.deutschlandfunk.de/neues-recht-fuer-eine-neue-epoche-gespraech-mit-jens-kersten-dlf-318e5eb4-100.html](http://www.deutschlandfunk.de/neues-recht-fuer-eine-neue-epoche-gespraech-mit-jens-kersten-dlf-318e5eb4-100.html)

Difu Projekte/Publicationen: [difu.de/12398](http://difu.de/12398), [difu.de/16296](http://difu.de/16296), [difu.de/13340](http://difu.de/13340), [difu.de/16055](http://difu.de/16055), [difu.de/17502](http://difu.de/17502)

BÜNDNIS BODENWENDE\_Wer wir sind

Initiative Bodenrecht: <http://initiative-bodenrecht.de/>  
Ausschuss Bodenpolitik: <https://dasl.de/2018/11/26/ausschuss-bodenpolitik/>

vhw-Gesamtausgabe Publikation: [https://www.vhw.de/file-admin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2022/FWS\\_4\\_2022/FWS\\_4\\_22\\_Gesamtausgabe02.pdf](https://www.vhw.de/file-admin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2022/FWS_4_2022/FWS_4_22_Gesamtausgabe02.pdf) (Beitrag R-S zur Wohnungs- und Bodenpolitik, S. 204ff.)

# DEN SOZIALEN MIETWOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

## **3. Veranstaltung** **Nachhaltige Architektur – und sozial** **verträglicher Städtebau.** **Wo und wie wollen wir in Zukunft leben?**

**am 12.05.2022 18 Uhr – 21 Uhr**  
**Ort Alvin-Brandes-Saal, 5.OG IG-Metall – Haus**  
**Alte Jakobstraße 149**  
**10969 Berlin – Kreuzberg**

Die Arbeitsgruppe des *Berliner Werkbund (DWB)* befasst sich seit einiger Zeit mit dem Thema des sozialen Wohnungsbaus, insbesondere mit der Wieder- und Neubelebung der Wohnungsgemeinnützigkeit im 21. Jahrhundert. In dieser Veranstaltung werden Fragen einer zukunftsfähigen, klimagerechten Architektur behandelt werden, wie sie u.a. in Beispielen der „Biotope City/Wien“ realisiert wurde. Wie vor diesem Hintergrund Formen des bezahlbaren Wohnens mit Anforderungen urbaner Lebensstile ästhetisch neu zu entwerfen sein werden, und was in diesem Kontext das gern genutzte Schlagwort der NACHHALTIGKEIT bedeutet, steht im Mittelpunkt der Vorträge und Diskussionen.

**Verantwortlich** **Bettina Held** Kunsthistorikerin  
**Karin Wilhelm** Architektur-/  
Kulturwissenschaft

### **Programm**

**Donnerstag 12.05.22**

**18 Uhr Begrüßung** **Tim Heide** Vorstand DWB

**Moderation** **Bettina Held / Karin Wilhelm**

### **1. Impuls**

**Helga Fassbinder** em. Prof. TU Eindhoven,  
Stadtplanerin/  
Politikwissenschaftlerin **Lernort: „Biotope City/Wien“**

Die „Biotope City/Wien“ ist der vorbildliche Versuch, dem Schlagwort von der Nachhaltigkeit im Feld des ökologisch engagierten Bauens eine städtebauliche Perspektive zu eröffnen. Die Wiener Beispiele zeigen Überlegungen für eine Material- und Bautechnikverwendung (Begrünung) unter der Maßgabe, dass diese veränderten Architekturpositionen neue Maßstäbe für eine sozialpolitisch austariertere Wohnbaupolitik (Verdichtung) in der Tradition des Wiener Wohnungsbaus zu setzen vermag.

### **2. Impuls**

**Niklas Maak** Journalist, Gastprofessor Städel-Schule  
Frankfurt a. M. **Lernort: Experimentelle Architektur/  
Städtebau**

Gibt es im Mietwohnungsbau bereits Vorbilder, in denen eine Verknüpfung von Ökologie und bezahlbaren, individualisierten Raummodellen auf hohem künstlerischen Niveau erarbeitet wurden? Sind es z. B. Terrassenhausmodelle, die in modular angelegten Herstellungsprozessen des Wohnungsbaus allein durch Einfügung gärtnerischer Elemente und ausdifferenzierter Materialverwendungen ein hohes Maß an sensueller Vielfalt erreicht haben? Welche Wege in Zukunft einzuschlagen wären, kann in experimentellen Konzepten überprüft werden.

### **3. Impuls**

**Konrad Braun** Architekt, Kaufmann und Projektentwickler,  
ZUSAMMENKUNFT Berlin eG  
**Lernort: Haus der Statistik Berlin**

Berlin braucht als wachsende Metropole mehr Wohnraum für Benachteiligte bzw. marginalisierte Gruppen, um den sozialen Zusammenhang in der Stadt Berlin zu stärken. Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung erschwinglich zu halten, stellt hierbei eine der größten Herausforderungen unserer Zeit dar. Doch wie kann das existenzielle Bedürfnis nach Wohnen bei steigenden Grundstück-, Bau- und Energiekosten für alle bezahlbar bleiben? Welchen Weg finden wir durch das komplexe Geflecht zwischen Politik, Ökonomie und Recht.

### **Diskussion mit Publikum**



### 3. Veranstaltung

#### Nachhaltige Architektur und sozial verträglicher Städtebau

#### Wo und wie wollen wir in Zukunft leben?

Die bezahlbaren Wohnbaukonzepte der kommenden Jahre werden u.a. ein klimagerechtes Bauen im Rahmen nachhaltiger Stadtplanungsprogramme entwickeln und realisieren müssen. Wie das gelingen kann, ist am Beispiel der „Biotope City“ (IBA Wien, Helga Fassbinder) erstmals in einer ungewöhnlichen Arbeitsgemeinschaft unterschiedlicher Akteure umgesetzt worden. In Wien angesiedelte Bauträger, Investoren, ArchitektInnen, BürgerInnen und WissenschaftlerInnen (u.a. Universität f. Bodenkultur) haben vor Erteilung der Baugenehmigung das Grundkonzept der Renaturierung (Aufhebung der Versiegelung) sowie die Neukonzeptionierung der Außenraumgestaltung (Finanzierbarkeit und Pflege) verpflichtend zusagen müssen. Dazu gehört die Planung eines bewohnerorientierten Wohngebietes mit verschiedenen Sozialräumen zur Anhebung der „emotionalen Einbindung der künftigen Bewohner“ (u.a. Dachbegrünung mit Schwimmbädern). Veränderte Formen des bezahlbaren Wohnens werden daher mit Anforderungen an sich ändernde urbane Lebensstile (Klimaschädigung, Ressourcenverbrauch, Geburtenrate, Biodiversitätsschutz, Resilienz durch Materialwiederverwendung) verbunden werden müssen.

Jede Form des künftigen urbanen Lebens wird sich den sozialpolitischen Veränderungen durch die neuen Informationstechnologien stellen müssen. Diese Entwicklungen sind derzeit bereits in veränderten Konsum- und Gebrauchsfunktionen erkennbar, die sich in Folge des „digitalen Kapitalismus“ (Niklas Maak) entfalten. Im Zuge dieser Umformung urbaner Lebensstile wandelt sich soeben das Anspruchsniveau der Architektur im Feld der Arbeit und des Konsums (Auslaufmodelle: Büroturm und shopping mall). Mit dieser grundlegenden Verschiebung der Raumökonomie kommen auf das Konzept des bezahlbaren Wohnens veränderte Ansprüche neuer Aufenthaltsqualitäten zu. Innerstädtische und außerhalb angesiedelte Wohnareale dürfen nicht länger die überkommenen „Schlafstädte“ sein, eine „Normenveränderung für Wohnräume“ steht an, Naturräume sind zu integrieren und zu attraktiven Aufenthaltsräumen (soziale und funktionale Mischung) zu entwickeln. Hier können vergessene handwerkliche Arbeitsangebote integriert werden. Als Trend muss dabei die neue Entwicklung sogenannter „Server-Farmen“ beachtet werden. Deren hoher Energieverbrauch könnte vermutlich im Neubau eines klimaeffizienten Wohnbaus berücksichtigt werden, indem die hier erzeugte Abwärme aufgefangen und den Wohnbereichen zur Verfügung gestellt wird.

Am Beispiel des „Hauses der Statistik“ in Berlin-Mitte ist bereits ein beeindruckendes Projekt dieser eingeforderten „nachhaltigen“ Stadtentwicklung im Bestand im Werden. Hier soll, in ähnlicher Weise wie in Wien, bereits durch Kooperation aus Zivilgesellschaft, Politik/Verwaltung und landeseigenen Unternehmen (Berliner Immobilienmanagement und Wohnungsbaugesellschaft) im Vorfeld auf 50.000 qm ein Projekt u.a. des bezahlbaren Wohnens entstehen. In dieser Form der Aneignung bestehender innerstädtischer Räume für Kunstaktivitäten, für weitergehende Kulturangebote und vor allem durch eine sozial angelegte, diversifizierte Sozialnutzung entwickelt sich ein Beispiel sogenannter „Pioniernutzung“, das für eine Belebung des Stadtgebietes unter Voraussetzungen einer weitgehenden Partizipation im Aufbau ist. Dafür sollen neue Formen von Stadt wie: kuratierte Erdgeschosse („urbaner Sockel“), Stadtzimmer, Kieznischen, ein „Aktivitätenband“ u.a. sorgen. Wohnen ist, so gesehen, ein Prozess, der seine Aktivitäten in gewisser Aufhebung des Privat-Individuellen realisiert.

Fazit: In Hinblick auf den stetig anwachsenden Wohnflächenverbrauch sollte die Flexibilisierung des Bestands Priorität haben, wobei mit Anreize geschaffen werden sollten, den Flächenverbrauch (Wohnraumnutzung von Familien und Alleinstehenden) ohne Neubau zu bewerten. Dabei sollten ältere BürgerInnen mit ihren besonderen Bedürfnissen und Ansprüchen („silver society“) in architektonische und städtebauliche Planungen einbezogen werden.

Unterschiedliche Konzepte künftiger Lebensformen, die, ebenso im Bestand wie in Neubauwohnungs- und Siedlungskonzepten, zu entwickeln sein werden, gewinnen ihre Vorbildlichkeit und Zukunftsfähigkeit vor dem Hintergrund der analytischen Klarheit über die politischen und ökonomischen Entwicklungsprozesse unserer Weltgesellschaften. Die Architektur muss diese Veränderungen unserer (Um)-Welt begleiten. Dabei wird die architektonische Brillanz und damit die notwendige soziale Akzeptanz auf der Grundlage ressourcenschonender, naturangepasster Materialien und deren konstruktiver Deutungen zu entwickeln sein.

#### Zum Weiterlesen:

<https://biotope-city.net/>  
<http://www.helgafassbinder.com/>

Niklas Maak „Servermanifest. Architektur der Aufklärung: Data Center als Politikmaschine“.

<https://hausderstatistik.org/>

# DEN SOZIALEN MIETWOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

## **4. Veranstaltung: ,Neue Finanzierungsmodelle für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau‘**

**am 23.05.2022 18 Uhr – 21 Uhr**  
**Ort Zentrale Anlaufstelle für Beteiligung**  
**Torstraße 208**  
**10115 Berlin**

Die Finanzierung von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten ist in den letzten Jahren zunehmend zur Herausforderung geworden. Hohe Bauerstellungs- und Infrastrukturkosten und überhitzte Immobilienmärkte mit enormen Baulandpreisen haben den sozialen und genossenschaftlichen Wohnungsbau in Berlin fast zum Erliegen gebracht. Die Diskussionen über Mietbegrenzung und Mietendeckel tun ein Übriges. Wie kommt die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft aus der Kostenfalle und welche Alternativen gibt es in Städten mit äußerst angespannten Märkten? Ist die kommunale und länderübergreifende Wohnungsbauförderung eine probate Lösung zur Kostenkompensation und kann unter den schwierigen Rahmenbedingungen auch noch gute Architektur entstehen? Der Werkbund hat sich im Laufe des 20. Jahrhunderts in seinen Siedlungsbauprojekten wiederholt diesen Fragen des Wohnens gewidmet und in Stuttgart, Breslau, Brünn, Prag, Wien und Zürich Siedlungen realisiert, die weltweit Beachtung fanden. Lässt sich an diese Leistungen des frühen 20. Jahrhunderts anknüpfen und welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um einen qualitätvollen Wohnungsbau zu leistbaren Mietpreisen zu realisieren?

**Verantwortlich** **Andreas Barz DWB**  
**Günter Schlusche DWB**

### **Programm**

**Montag 23.05.22**

**18 Uhr Begrüßung Tim Heide Vorstand DWB**

**Moderation Günter Schlusche DWB**

#### **1. Impuls**

**Werner Landwehr DIESE eG**

#### **Perspektiven des genossenschaftlichen Wohnungsbaus**

Genossenschaften werden als alternative Marktteilnehmer genannt und sollen helfen, das Wohnungsdilemma in den Kommunen zu lösen. Tatsächlich stellen Genossenschaften einen langfristigen gemeinwohlorientierten Wohnungsbestand in den Städten und Gemeinden sicher und haben sich auch über politische Krisen hinweg als äußerst robust erwiesen. In vielen Städten schrumpft jedoch der Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbestände deutlich. Hohe Bodenpreise, kommunale Vergabepraktiken in der Grundstücksvergabe, aber auch die individuellen Interessen der Mitglieder bremsen den genossenschaftlichen Wohnungsbau erheblich. Hierüber muss gesprochen werden!

#### **2. Impuls**

**Stefan Klinkenberg Klinkenberg Architekten**

#### **Gemischte Quartiere sind gefragt oder wer finanziert die 15-Minuten-Stadt?**

Die 15 Minuten sind in aller Munde und sollen das Leitbild der funktionsgetrennten Stadt kurzfristig ersetzen. Quartiere sollen nicht nur dem Wohnen vorbehalten sein, sondern alles bieten, was der Stadtmensch in 15 Minuten erreichen kann. Das soll die Kieze lebendiger machen und den

Klimawandel stoppen helfen. Doch wie lassen sich derartige stadtpolitische Ziele in einer kameralistischen Finanzwelt finanzieren? Welche Förderinstrumente müssen bereitgestellt werden, um die berühmte Berliner Mischung Realität werden zu lassen? Können gemischtgenutzte Projekte dazu beitragen, den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau preisgünstiger zu machen?

#### **3. Impuls**

**Benedikt Altrogge GLS Bank**

#### **Das Finanzierungsdilemma**

Das Finanzierungsdilemma, in dem sich die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft befindet, ist offensichtlich. Bau- und Grundstückspreise steigen ins Unermessliche, krisen- und ressourcenbedingt auch die Baupreise, Einkommen, Förderung und Kapitalreserven können da nur schwer oder gar nicht mehr mithalten. Auf der anderen Seite werden Forderungen nach Deckelung der Mietpreise auch im Wohnungsneubau bundesweit immer lauter. Die Gutmeinenden in der Wohnungswirtschaft können da nicht mehr mithalten und konzentrieren sich auf ihre Bestände, die Baukritiker sprechen vom Mantra des „Bauen Bauen Bauen“, das grundsätzlich wohnungspolitische Konflikte nicht löst und nur neue Probleme schafft. Wie lösen wir nun dieses Dilemma auf? Welche Empfehlungen geben Banken wie die GLS für die Finanzierung eines neuen gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus, wie er für den Bund und das Land Berlin vorgesehen ist?

#### **4. Impuls**

**Kurt Hofstetter Koordination IBA Wien**

#### **Über den Tellerrand geschaut – die Projekte der aktuellen IBA in der österreichischen Bundeshauptstadt**

Von Wien lernen, heißt es seit Langem. Stadtplaner, Wohnungswirtschaftler, Minister und Bürgermeister reisen in die Stadt an der Donau, um zu sehen, was die Wiener Stadtpolitik anders macht und vor allem wie sie es anders macht. Sind die Bedingungen in der österreichischen Hauptstadt ganz andere und mit der Bundesrepublik überhaupt vergleichbar? Baulandpreise und Materialkosten sind auch in Wien stetig gestiegen, die Mietkosten ebenso. Die Wiener Gemeindeverwaltung und die IBA Wien haben intensiv über alternative Finanzierungsmodelle vor dem Start der Bauausstellung Wien gearbeitet und setzen sie nun erfolgreich um.

#### **5. Impuls**

**Thomas Bestgen UTB Berlin**

#### **Viele reden vom Bauen, wir tun und finanzieren es**

Mit dem Lokdepot und der Alten Mälzerei in Berlin hat Thomas Bestgen mit seiner Unternehmensgruppe erfolgreiche Projekte realisiert, die über Berlin hinaus Ansehen erlangt haben. Am Landwehrkanal in Berlin-Kreuzberg plant er nun eines der höchsten europäischen Holzhochhäuser ganz im Sinne der vertikalen Stadt oder Le Corbusiers

Unité als vertikale Siedlung. Ein Drittel der Wohnungen sind mietpreisgebunden und sollen besonderen Einkommensgruppen zur Verfügung stehen. Was schafft die UTB, was andere nicht schaffen?

**19.30 Uhr Schlussfolgerungen Andreas Barz DWB**  
anschließend **Diskussion mit Publikum**  
**Ende der Veranstaltung gegen 21 Uhr**

### **Neue Finanzierungsmodelle für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau**

In den letzten Jahren wurden Finanzierungsalternativen im gemeinwohlorientierten Wohnungsbau maßgeblich durch unkonventionelle Wohnungsbau-träger und Genossenschaften vorangetrieben, die neue Wohnbaukonzepte mit alternativen Finanzierungsmodellen und innovativen Banken realisieren. Diese Wohnungsbaukonzepte sind auf Basis von sorgfältiger Beratung, von hohem bürgerschaftlichem Engagement und durch den Verzicht auf spekulative Veräußerungsgewinne realisiert worden. Die dabei gemachten Erfahrungen können auch für den neuen gemeinwohlorientierten Wohnungsbau in kommunaler Regie nützlich sein.

Wichtige Gesichtspunkte hierbei sind:

Der stark geschrumpfte Bestand der Kommunen an belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungsbau muss dauerhaft gesichert werden. Bund und Kommunen müssen verstärkt selbst bauen.

- Die Finanzierung eines kommunalen Wohnungs-neubaus v.a. durch die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft bedarf besonderer steuerlicher Rahmenbedingungen u.a. durch eine Körperschaftssteuerbefreiung und Gewerbesteuerfreiheit. Vorrang sollen langfristig angelegte Finanzierungskonzepte haben, die auf Veräußerungsgewinne verzichten.
- Für das gesamte Bundesgebiet gilt ein Umnutzungsverbot für Miet- in Eigentumswohnungen.
- Eine kommunale Bodenbevorratung und das lang-fristige Erbbaurecht sollten Basis derartiger Wohnungsbaukonzepte sein, aber nur, wenn eine Grundstücksveräußerung nach Ablauf ausgeschlossen wird.
- Stiftungen und Genossenschaften bieten eine Gewähr für derartige Konzeptansätze und können auch einen institutionellen Rahmen für besondere Leistungen ihrer Mitglieder schaffen, die zu Kostenreduzierungen führen.
- Eine Säule dieser neuen Wohnungsbaukonzepte sind soziale und strukturelle Mischnutzungen. Soziale Mischung (vom Empfänger von Transferleistungen bis zu Familien mit hohem Einkommen) darf dabei kein zufälliges Nebenprodukt sein, sondern muss von vornherein gezielt angestrebt werden. Dazu gehören auch Mischnutzungen

mit relevanten Gewerbeanteilen (Läden, Büros) und Gemeinschaftsnutzungen (von der Kita über Veranstaltungsräume bis zum Schwimmbad)

- Ein reflektierter und ressourcensparender Umgang in Bezug auf Wohnflächen sollte Kernbestandteil dieser Wohnungsbaukonzepte sein. Wohnungstausch, Wohnungsteilung und -verkleinerung sind von Beginn an mitzudenken, denn sie erhöhen die soziale Bindung der Mieter.
- Im Planungs- und Baurecht sollte die Nutzungsart „Gemeinnütziger Wohnbau“ nach dem Wiener Beispiel aufgenommen werden, um die Privilegierung derartiger Konzepte zu erlauben.

### Schlussfolgerungen

Um den sozialen Mietwohnungsbau neu zu denken, bieten die Städte Wien, Zürich, München und Tübingen hinreichend positive Beispiele, an die angeknüpft werden kann. Die aktuelle IBA\_Wien, aber auch die Ideen der sogenannten 15-Minuten-Stadt bilden wichtige Ansätze. Die sog. Kreuzberger Mischung von Wohnen und Gewerbe stützt das Finanzierungsmodell lebendiger und nicht monofunktionaler Stadtquartiere.

Für die Umsetzung innovativer Finanzierungsmodelle wird nicht nur viel Geld benötigt, es bedarf zudem progressiver Verwaltungen und Bauherr\*innen. Da in vielen überhitzten Immobilienmärkten aufgrund des Klimawandels ein schnelles Handeln erforderlich ist, sind auch Verdichtungsoptionen in vorhandenen Stadtstrukturen wichtig für den sozialen Wohnungsbau. Erforderlich ist auch eine neue Geldpolitik, die Schulden nicht als Generationenlast, sondern als Investition in die Zukunft und für künftige Generationen bewertet. Das bereits praktizierte Veräußerungsgebot kommunalen Bodens sollte dauerhaft rechtlich auf Bundesebene gesichert werden. Städte und Kommunen sollten zudem eine Bodenbevorratungspolitik verbindlich festschreiben. Schließlich ist Vertrauen ein wichtiges Gut, denn das mobilisiert lokale genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Initiativen und schafft Synergien.

### Zum Weiterlesen:

Die Präsentation aller Referenten der Veranstaltung am 23.5.2022 können unter: [guenter.schlusche@web.de](mailto:guenter.schlusche@web.de) angefordert werden.

# DEN SOZIALEN MIETWOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

## 5. Veranstaltung: konform | komfort | norm – Standards im Wohnungsbau

am 09.06.2022 18 Uhr – 21 Uhr  
Ort Stadtwerkstadt Berlin  
Karl-Liebknecht-Straße 11, 10178 Berlin  
1. Stock in den Arkaden, Zugang über Rolltreppe

Die Festlegung von Wohnungsbaustandards zu Beginn der Industrialisierung war ursprünglich als Erleichterung gedacht. Heute sind die Normen durch ihre enorme Komplexität, diverse einander widersprechenden Regelungen zu einem unabgestimmten, detaillistischen normativen Chaos für Planer\*innen geworden. Diese führen nicht nur zu ständigen Zielkonflikten, sondern erhöhen die Kosten des Bauens wesentlich und führen damit auch zur Verknappung bezahlbarer Wohnungen. Die Spuren des enormen politischen Drucks der Bau(stoff)industrie sind ebensowenig zu leugnen wie die planungs- und bauordnungsrechtlichen Hürden.

Die Veranstaltung setzt sich zum Ziel, die dynamisch sozialen, ökonomischen, ökologischen und technisch konstruktiven Zusammenhänge der Wohnbaustandards zu diskutieren und zu verstehen. Sind die Normen im Bauen noch gesellschaftlich vereinbarte Mindeststandards?

Können durch Vereinfachung der Normierung im Bauwesen sowie der baurechtlichen Rahmenbedingungen unter Beachtung zeitgemäßer Mindestanforderungen an Komfort und Nachhaltigkeit sinnvolle Beiträge zu den großen anstehenden Fragen wie Erstellung bezahlbaren Wohnraums, Klimawandel, demographischer Wandel und den Wandel der Arbeitskultur geleistet werden?

**Verantwortlich** Cihan Arin DWB  
Kay Fingerle DWB  
Ludwig Heimbach DWB

### Programm

Donnerstag 09.06.2022  
18 Uhr

#### Begrüßung und Einführung:

##### Eine überfällige Auseinandersetzung

Cihan Arin freischaffender Architekt und Stadtplaner  
MdAKB  
Arin Burda Architekten, DWB

18.15 – 19.45 Uhr

##### A European Perspective of Standards in Housing

Henk Visscher Chair Housing Quality and Process  
Innovation, Director TU Delft Urban Energy Institute UEI

##### Warum bremst die Berliner Bauordnung den Wohnungsbau, beschleunigt ihn aber nicht ?

Christian-W. Otto Leiter des Fachgebietes Bau-,  
Planungs- und Umweltrecht TU Berlin

##### abnormal is fine - stupid is not

Ludwig Heimbach freischaffender Architekt, DWB, BDA,  
ADAN

##### Der Ball liegt im Feld der Fantasie

Kay Fingerle freischaffende Architektin,  
Vertr.-Professorin, DWB

#### Nachhaltigkeit und Normung - Zukunftskonzept oder Widerspruch für die Wende im Bauen

Christoph Gengnagel Entwerfen und Tragwerkslehre  
UdK Berlin

#### Normen - Hemmnisse für bezahlbares Wohnen ?

Christian Lieberknecht Geschäftsführer GdW  
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e.V.

20 Uhr

#### Diskussion mit Publikum

Moderation Sarah Perackis Vorsitzende des  
Ausschusses Gesetze, Normen und Verordnungen  
der Architektenkammer Berlin

Ende der Veranstaltung gegen 21 Uhr

## 5. Veranstaltung - konform | komfort | normStandards im Wohnungsbau

### Bauwende - Zeitenwende

Die Erstellung bezahlbaren Wohnraums ist eine soziale und kulturelle Aufgabe. Wesentliche bauliche Herausforderungen liegen im Klimawandel, im demographischen Wandel, im Wandel der Arbeitskultur und in der Veränderung von Vorstellungen des Zusammenlebens. Sie werden unsere Wohn- und Arbeitsräume nachhaltig verändern.

Die Bereitstellung von bezahlbarem, klimagerechtem Wohnraum ist nicht nur eine Effizienzfrage. Sie wird gehemmt durch die Vielzahl (mehr als 20.000) geltender z.T. unabgestimmter und widersprüchlicher Normen und Richtlinien, die wesentlich von Interessen der Baustoffindustrie und unverhältnismäßigen Komfort- und Sicherheitsvorstellungen geleitet sind. Diese steigern nicht nur die Baukosten, sondern stehen dem Grundsatz der Baufreiheit entgegen.

Wenn weniger neu gebaut werden soll, muss insbesondere der Neubau für kostengünstige neue Wohnformen geeignet sein. Mehrkosten aus stadtklimatischen Erwägungen, wie Dach- und Fassadenbegrünung / Außenanlagen müssen mitbedacht werden.

Die PlanerInnen und VermieterInnen können unter den geltenden Bestimmungen des BGB nicht außerhalb der Standards agieren, ohne unzumutbare Haftungs- und Mietminderungsrisiken einzugehen. Die Möglichkeiten, Baukosten zu sparen, nachhaltige Lösungen und neue Raum- und Gestaltungskonzepte anhand der Bedürfnisse der Nutzer zu entwickeln, sind dadurch stark eingeschränkt.

Es ist an der Zeit, neue Mindestanforderungen an Komfort und Nachhaltigkeit zu definieren, um experimentell, kostengünstig und nachhaltig bauen zu können.

### Reform der Standards

Normen im Bauen sollen Mindeststandards in einem stark reduzierten Regelwerk abbilden. Die Widersprüche zwischen Gesetzen, Richtlinien, Normen und Bestimmungen sollen mit einer erforderlichen Überprüfung von bestehenden Normen ausgeräumt werden. Der Anteil von VertreterInnen aus der Baustoffindustrie in den entsprechenden Normierungsausschüssen soll auf unter 30% reduziert werden.

Wir plädieren für ein bundeseinheitliches Bauordnungsrecht mit festgesetzten Genehmigungszeiträumen und unterstützen die Implementierung eines Gebäudetyp E in die Musterbauordnung.

Eine rechtliche Bevorzugung von Bauformen (Typengenehmigung, modulares Bauen, Holzbau) sehen wir kritisch. Der Gesetzgeber sollte technologieoffen handeln und die Entwicklung von passgerechten Lösungen den PlanerInnen überlassen.

Die Nachnutzung und Nutzungsänderung des Bestandes muss erleichtert werden, um dem Verlust von ‚Grauer Energie‘ entgegenzuwirken. Ein prozesshafter Umbau mit Übergangslösungen muss möglich sein. Die Verwendung natürlicher Baustoffe und die Wiederverwendung vorhandener Materialien dürfen nicht an fehlenden Zertifizierungen oder älteren, heute unzulässigen Standards scheitern. Die Anforderungen an den Schallschutz von Gebäuden muss sich auch bei Umnutzungen an den Komfortvorstellungen der Entstehungszeit der Bauten orientieren dürfen. Generell widersprechen die gültigen Schallschutzanforderungen dem Grundsatz einer nachhaltigen, materialsparenden Konstruktionsweise.

Die Berechnungsverfahren für den Wärmeschutz sind zu überprüfen und wieder transparent darzustellen. Es hat sich gezeigt, dass die geltenden normativen Berechnungsmethoden nicht die realen Energieverbräuche abbilden, jedoch material- und flächenintensive Wandbaudicken hervorrufen. Es soll nur eine Mindesttemperatur von 19°C in Wohnräumen garantiert werden müssen.

Wir fordern eine Vorrangpflicht zur Nutzung analoger Systeme (z.B. Fensterlüftung vor mechanischer Lüftung). Basierend auf dem Vorschlag eines „ready standard“ soll ein barrierefreier Mindeststandard im Wohnungsbau gelten. Eine Freistellung von Barrierefreiheit bei kleinen Grundrissen (< 30m<sup>2</sup>/Bewohner) soll ermöglicht werden, damit flächenoptimierte Grundrisse mit hohem Wohnwert und einer Minimierung der inneren und äußeren Erschließungsflächen erleichtert werden. Im Ein- und Zweifamilienwohnbau, der ca. 40% des gesamten Neubauvolumens ausmacht, ist eine barrierearme Vorrichtung der Gebäude wünschenswert, um Erleichterungen im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

Die Arbeitsstättenrichtlinie darf im Zuge des Wandels der Arbeitswelt nicht vollumfänglich Einzug in die Anforderungen an den Wohnungsbau halten und das Anforderungsniveau weiter erhöhen.

**Ein Moratorium für Normen soll ermöglichen, neue Lebensräume und gute Gestaltung in Abstimmung mit den Nutzerbedürfnissen zu entwickeln. Sinnvoll ist dafür der Austausch im europäischen Kontext.**

### Zum Weiterlesen:

Baukostenentwicklung:

<https://www.gdw.de/media/2022/02/studie-wohnungsbau-tag-2022-zukunft-des-bestandes.pdf>

Gebäudetyp E:

<https://www.dabonline.de/2022/11/29/gebaeudetyp-e-gebaeudeklasse-weniger-normen-einfacher-bauen-befreiungsschlag/>

zum Ready Standard:

<https://www.readyhome.de>

# DEN SOZIALEN MIETWOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

**Abschlussveranstaltung  
,Den gemeinnützigen sozialen  
Mietwohnungsbau neu erfinden'**

**am 16.06.2022 18 Uhr – 21 Uhr  
Ort Studentendorf Schlachtensee- KlubHaus 14  
Wasgenstrasse 75, 14129 Berlin**

Die Versäumnisse der Wohnungspolitik sind bekannt. Sie treffen vor allem Haushalte, die im unteren Segment des Wohnungsmarktes auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind, sei es im Bestand oder beim Neubau. Zudem stehen Reformen im Sinne eines klima- und umweltgerechten Bauens an. Es ist an der Zeit zu handeln und zwar auf Bundes- und Landesebene gleichzeitig, denn nur im Rahmen einer abgestimmten Gesamtstrategie lassen sich Lösungen zusammen verwirklichen. Angesichts anderer konkurrierender staatlicher Verpflichtungen (Klimawandel, Corona-Folgen, Infrastruktur, militärische Sicherheit), reichen die bisherigen Zusagen der Finanzminister im Bund und in den Ländern nicht aus. Auch rechtliche Einzelmaßnahmen greifen zu kurz. Es bedarf synchroner Reformen auf mehreren Politikfeldern: Verfassungsrecht, Gemeinnützigkeit, Bodenpolitik, Städtebau und Architektur, Entrümpelung von Bauvorschriften und Normen, alternative Finanzierungsmodelle, Steuerrecht. Zwei Schwerpunkte stehen im Mittelpunkt: Mieten im Bestand und Neubau bezahlbarer sozialer Mietwohnungen.

## **Programm**

**Donnerstag 16.06.2022  
18 Uhr**

**Begrüßung** **Tim Heide** Vorstand DWB

**Einführung Herausforderung der Wohnungskrise**  
**Franziska Eichstädt-Bohlig**  
DWB, ehem. Abgeordnete des Bundestags

**Ziele der Wohnungspolitik des Bundes:**  
**Bestand und Neubau Cansel Kiziltepe** Parlamen-  
tarische Staatssekretärin Bundesministerium Wohnen,  
Stadtentwicklung und Bauwesen

**Kommentare und Nachfragen**  
**Eberhard von Einem**

**offene Diskussion**

**19.25 Uhr Pause**

**19.30 Uhr**

**Ergebnissen der Veranstaltungsreihe des Werkbundes  
Berlin**  
**Tim Heide, Jutta Kalepky**

**Gemeinnützigkeit** **Eberhard von Einem**  
**Bodenpolitik** **Jutta Kalepky**  
**Architektur und Städtebau** **Karin Wilhelm**  
**Finanzierungsmodelle** **Andreas Barz**  
**Standards und Genehmigungsverfahren,**  
**Bauordnung** **Cihan Arin**

**offene Diskussion mit dem Publikum**

**Zusammenfassende Bewertung und Handlungsbedarf**  
**Franziska Eichstädt-Bohlig**

**20:45 Uhr**

**Verabschiedung** **Tim Heide**

## 6. Veranstaltung - Abschluss

### Den sozialen Mietwohnungsbau neu erfinden

#### Herausforderungen der Wohnungskrise –

#### Franziska Eichstädt-Bohlig

Wir haben eine Wohnungskrise mitten in großem Wohnungswohlstand. Das Problem ist eine soziale und räumliche Spaltung: Während die einen überversorgt sind, finden andere keine Wohnung, können die Miete nicht bezahlen oder werden aus ihrer Wohnung verdrängt.

Artikel 14 Grundgesetz fordert, dass Eigentum zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dient. Es gibt aber kaum Rechtsvorgaben, die dem Grundeigentum wirksame Mitverantwortung für das soziale und das ökologische Allgemeinwohl abverlangen.

Vordringliche Ursachen, die auf neue politische Antworten warten, sind:

- Die 1990 vollzogene Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit, der folgende Ausverkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen und das ersatzlose Auslaufen der Bindungen des Sozialen Wohnungsbaus,
- Die „Finanzialisierung“ der großstädtischen Immobilienwirtschaft. Finanzinvestoren handeln mit Wohnungs- und Gewerbeimmobilien zur maximalen Kapitalverwertung – gerne auch per Briefkasten in Luxemburg, Cypern oder auf den Caymaninseln,
- Die besonderen Steuervorteile und Steuerschlupflöcher für privates Grundeigentum,
- ein Wohnungsmietrecht, das inflationäre Mietsteigerungen ermöglicht und ein Gewerbemietrecht, das die Gewerbemietler voll den Eigentümerforderungen aussetzt.
- Die fortgesetzte Spirale der Bodenpreissteigerungen, staatlich begünstigt durch die Bodenrichtwerte und die ImmoWertVO,
- Die Entwertung der kommunalen Planungshoheit, indem Privatinvestoren zunehmend die städtebauliche Entwicklung der Städte bestimmen,
- Der fortgesetzte Abriss älterer Sozialwohnungen, der weder vom Zweckentfremdungsrecht noch von der Bauordnung verhindert wird,
- der anhaltende Flächenverbrauch für Siedlungsbau und Verkehr, weil bis heute Instrumente fehlen, die die Umwandlung von Agrar- und Naturboden in Siedlungsflächen wirksam beenden.

Gleichzeitig kommt die Co2-Minderung im Gebäudebestand nicht voran – und eine ernsthafte ökologische Bauwende ist immer noch nicht in Sicht. Das Bauen steckt in der Krise, es hat sich in undurchschaubaren Rechtsvorgaben und Baunormen verirrt, die es verteuern und nachhaltiges Bauen verhindern.

Die einseitige Ausrichtung auf das Ziel, möglichst viel, möglichst billig und möglichst schnell zu bauen, löst die Probleme nicht und auch die Behauptung, das Bauen würde den Mietenanstieg im Bestand verhindern, ist irreführend.

Das Ziel möglichst billig zu bauen, ist unerreichbar und auch falsch. Ein Haus muss solide gebaut sein und ist nur dann bezahlbar, wenn es über seine ganze Lebensdauer zu moderaten, dafür aber dauerhaften Renditen solide bewirtschaftet werden kann. Dafür brauchen wir eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit mit dauerhaften Vermögens- und Sozialbindungen und einer langfristigen Perspektive, die die soziale Verantwortung und die ökologischen Herausforderungen ins Zentrum stellt.

#### Fragen an

#### Frau Staatssekretärin Cansel Kiziltepe:

Themenkomplex: Neubau von 400.000 Sozialwohnungen p.a.

- Sind die angekündigten Bundesmittel von 14,5 Mrd € bzw. 3,6 Mrd € p.a. ausreichend?
- Ist es richtig, dass 50 % für den Eigenheimbau eingeplant sind, also nur 1.8 Mrd.€ p.a. für neue Miet-Sozialwohnungen zur Verfügung stehen; d.h. 18.000 € /WE. (Das Pestel-Institut (2020) sieht einen Förderbedarf von 65.000 € /WE, also: 6,5 Mrd €. p.a. od. nach den Preissteigerungen 2022 einen Bedarf von 85.000 € /WE = 8,5 Mrd. € p.a.)
- Klimagerechtes, flächensparendes, nachverdichtendes, ästhetisch anspruchsvolles Bauen. Wer trägt die Mehrkosten des Umsteuerns?
- Wird es zu einer Neuordnung des Normenschungels kommen und zu einer Ausrichtung auf nachhaltiges Bauen und Umbauen?
- Muss es eine staatliche Begrenzung der Bodenpreise geben? Oder kann das Bauen nur noch an Stadträndern und in Umlandgemeinden stattfinden? Und wie weit würde dadurch der Konflikt mit dem Flächenverbrauch verstärkt?
- Sind Verbesserungen der Entwicklungsmaßnahmen gem. BauGB (§§ 165 – 171) denkbar?
- Auf welche Bauherren setzt der Bund: Nur auf kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften oder auch auf Private, Versicherungen, Großinvestoren, Unternehmen?
- Wird es in dieser Legislatur zur Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit kommen?

Themenkomplex: Mieten im Bestand

Wann kommen die im Koalitionsvertrag geplanten Änderungen des Mietrechts und kommen sie alle so wie angekündigt?

Wie steht der Bund zu einem bundesweiten Mietenmoratorium?

- Welche Haushalte und Einkommensgruppen wird die Erhöhung des Wohngelds entlasten? Wird es ausschließlich um Entlastung der Energiekosten gehen oder auch um eine Kompensation der letzten Mieterhöhungen?
- Wie lassen sich große Immobilienkonzerne regulieren?
- Wann kommt die Verschärfung des Mietwucherparagrafen und wie wird sie ausgestaltet?

# DEN SOZIALEN MIETWOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

Auszüge aus der Rede  
der Parlamentarischen Staatssekretärin  
Cansel Kiziltepe

Sehr geehrter Herr Heide,  
meine sehr geehrten Damen und Herren,

vielen Dank für die Einladung zu der Abschlussveranstaltung Ihrer Veranstaltungsreihe. Ich freue mich, hier im Studentendorf Schlachtensee zu sein und Ihnen einige thematische Impulse aus Bundessicht zu geben. Gerade hier als Gast bei einer Genossenschaft freue ich mich, dass es uns gelungen ist, erstmals eine Bundesförderung für die Wohnungsgenossenschaften ins Leben zu rufen. Mit der Stärkung eines KfW-Darlehens zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen wollen wir die Wohnungsgenossenschaften dabei unterstützen, ihre Bestände zu erhalten und zu erweitern.

In der Wohnungs- und Baupolitik stehen wir vor enormen Herausforderungen. Ihre Themenreihe hat einige davon aufgegriffen und erfolgreiche Beispiele aufgezeigt. Das sichere und bezahlbare Wohnen ist ein grundlegendes Bedürfnis jedes Menschen und eine elementare Grundlage für die soziale Stabilität.

Wir wollen, dass 400.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden, davon 100.000 öffentlich gefördert. Wir wollen den Menschen in unserem Land guten und bezahlbaren Wohnraum bieten, der auch demografischen und digitalen Erfordernissen und den ökologischen Standards unserer Gesellschaft entspricht. Dafür haben wir am 27. April das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ins Leben gerufen. Bis Herbst dieses Jahres wird das Bündnis Vorschläge für ein Maßnahmenpaket erarbeiten.

Aber Materialengpässe, Lieferprobleme bei wichtigen Rohstoffen sowie teils massive Preissteigerungen – das alles hemmt die Bautätigkeit. Verlässliche Preiskalkulationen von Bauvorhaben sind schwer und teilweise unmöglich geworden. Ist es in dieser Situation noch richtig, an unseren Plänen und Zielen festzuhalten? Die Antwort ist klar: Wir brauchen die neuen Wohnungen. Und deshalb müssen wir alle Kräfte hierfür bündeln! Wir wollen Baugenehmigungen erleichtern und die 850.000 Wohnungen, die bereits genehmigt, aber noch nicht fertig sind [Stand: 31.12.2021], so zügig wie möglich an den Markt bringen.

Große Chancen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Effizienzsteigerung sehen wir im seriellen Bauen, insbesondere im Geschosswohnungsbau. Ziel muss es sein, das serielle und modulare Bauen als dem klassischen Bauverfahren ebenbürtig zu entwickeln. Baukostensenkungen sind vor dem Hintergrund der aktuellen Lage nicht möglich. Wir können den Baukostenanstieg nur begrenzen.

Die Bundesfinanzhilfen für die Länder werden wir ab 2023 nochmals deutlich erhöhen. Insgesamt haben wir für 2022 bis 2026 die Rekordsumme von 14,5 Milliarden Euro Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Für den freifinanzierten Mietwohnungsbau wird auch die Erhöhung der linearen Abschreibung von 2 auf 3 Prozent einen wichtigen Beitrag zur Erreichung unserer Neubauziele leisten.

Aber nur mit ausreichend bezahlbarem Bauland können wir unsere Wohnungsbauziele erreichen. Eine aktuelle Studie im Auftrag des Bauministeriums zeigt, dass wir in Deutschland über ein enormes Flächenpotenzial von ca 99.000 ha verfügen. Über die Hälfte der Potenziale sind kurzfristig bebaubar.

Der Bund hat 2021 mit befristeten Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz die Handlungsoptionen der Gemeinden gestärkt. Diese Regelungen wollen wir entfristen und optimieren. Wir wollen weiterhin die Städtebauförderung stärken und stellen in 2022 wieder 790 Millionen Euro bereit, davon 290 Millionen Euro im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung. Damit können auch das Wohnumfeld und soziale Infrastrukturen gefördert werden.

Ja, die Herausforderungen sind groß. Aber deren Bewältigung ist enorm wichtig. Gemeinsam können wir die Ziele in der Wohnungs- und Baupolitik erreichen, gemeinsam können wir den Menschen in unserem Land ein besseres Zuhause geben. Ich baue dabei auch auf Ihre Unterstützung, Ihre Impulse und Ideen und freue ich mich auf eine spannende Diskussion!

## **Eröffnung der Diskussion – Eberhard von Einem**

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Frau Kiziltepe, für diesen Überblick über die wohnungspolitischen Ziele des Bundes und sind mit Ihnen einig, dass sich die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus angesichts der von Ihnen angesprochenen jüngsten Liefer- und Kapazitätsengpässe sowie der anhaltenden Kostensteigerungen (Boden, Energie, Bauzinsen) dramatisch verschlechtert haben. Fairerweise ist zu konstatieren: Die Erreichung der gesteckten ehrgeizigen Ziele des Bundes dürfte in dieser Legislaturperiode außerordentlich schwierig werden, da die Dringlichkeit der Wohnungsfrage zwar unbestritten ist, diese aber nur eine unter mehreren Herausforderungen darstellt, die im Zuge des anstehenden Zeitenbruchs zu bewältigen sind. Andere Aufgaben schieben sich in den Vordergrund auf der Liste staatlicher Prioritäten und beanspruchen die vorrangige Aufmerksamkeit der Bundesregierung. Dessen ungeachtet verlangt der Abschied von überkommenen Denkschablonen auch in der Wohnungspolitik andere Lösungen und zwar auch solche, die lange Zeit außerhalb des Vorstellbaren lagen. Offensichtlich sehen sich Bund, Länder und Kommunen nicht in der Lage, sämtliche Mehrkosten staatlicherseits vollständig aufzufangen oder zumindest abzufedern.

In diesem Sinne haben wir in unserer zu Ende gehenden sechsten Veranstaltung dieser Reihe einige schon bekannte aber vergessene, sowie andere eher unkonven-



tionelle alternative Möglichkeiten aufgegriffen und zur Diskussion gestellt. Vor diesem Hintergrund seien einige Rückfragen erlaubt:

14,5 Mrd.€ für den Sozialen Wohnungsbau sind eine beeindruckende Zusage. Geben die Länder ihren Teil an Komplimentärmitteln dazu, stellt sich die Frage. Könnte damit ein Durchbruch zur Ausweitung des Angebots an Sozialwohnungen gelingen, um jenen zu helfen, die zur ärmeren Hälfte der Bevölkerung zählen?

Das Pestel-Institut (Hannover) quantifiziert den Förderbedarf jeder einzelnen neuen Sozialwohnung – unter Berücksichtigung der jüngsten energiesparenden Baustandards - auf 85.000. In anderen Worten: Zum Bau von 100.000 neuen Sozialwohnungen sind 8,5 Mrd € pro Jahr aus öffentlichen Haushalten erforderlich, ein Finanzbedarf, der das bereit gestellte Budget von 3.6 Mrd. € pro Jahr deutlich übersteigt.

Noch liegen keine Zahlen vor, welche Wirkungen damit in der Realität erzielbar oder zu erwarten sind. Eine erste Zahl allerdings lässt aufhorchen. In Berlin wurde in den ersten 9 Monaten des Jahres 2022 kein einziger (!) Förderantrag zum Bau neuer Sozialbaumietwohnungen gestellt (auch nicht von den sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften). Zu unattraktiv sind die Programme der Neubauförderung angesichts der Kumulation zusätzlicher Kosten, unkalkulierbarer Mieten (auslaufender Mietspiegel), zusätzlicher Auflagen (klimagerechtes, flächensparendes Bauen), Bodenknappheit, Unsicherheiten der Kapitalmärkte sowie der Dauer der Genehmigungspraxis.

Die damit aufgeworfenen Fragen sind grundlegender Natur; sie verdienen eine Vertiefung andernorts, heute können sie nur angerissen werden ebenso wie andere Themenfelder, die hier nicht ausgeführt werden.

Die Veranstaltung wird mit einer sehr lebhaften Diskussionen abgeschlossen.

# DEN SOZIALEN MIETWOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

## Impressum

### Referentinnen und Referenten

#### 1. Veranstaltung

##### Sozialer Wohnungsbau - Gemeinnützigkeit

**Dr. Claus Michelsen** Wirtschaftswissenschaftler, Experte für Wohnungswirtschaft, bis Mitte 2021 Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik des DIW, Deutsches Institut für Wirtschaftsförderung, Berlin

**Bernd Hunger** Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V., Berlin

#### 2. Veranstaltung

##### Für eine andere Bodenpolitik

**Martin zur Nedden Prof.**, Stadtplaner. 2006 – 2013 Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau in Leipzig. 2013 bis 2018 Leitung des Deutschen Instituts für Urbanistik, lehrt Stadtentwicklung und Regionalplanung an der HTWK Leipzig. U.a. Mitglied der DASL (Präsident 2013-2015) und der SRL

**Ricarda Pätzold Dipl.-Ing.** Stadt- und Regionalplanung. Wissenschaftlerin am Deutschen Institut für Urbanistik, 2005-2013 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, Ko-Vorsitzende des DASL-Ausschusses Bodenpolitik, Mitglied SRL, DASL

**Stephan Reiß-Schmidt Dipl.-Ing.** DASL ISOCARP SRL, Stadtdirektor a.D., lebt als freier Berater und Autor in München. Ko-Vorsitzender des DASL-Ausschusses Bodenpolitik und 2021 Mitbegründer des Bündnis Bodenwende. Leiter der Stadtentwicklungsplanung in München von 1996-2017

**Rainer Bohne Dipl.-Ing.** Stadtplaner, SRL, Geschäftsführer a.D. der SRL, Vorstand des ASAP

**Franziska Eichstädt-Bohlig Dipl.-Ing.** Stadtplanerin, SRL, dwb-Beirätin

#### 3. Veranstaltung

##### Nachhaltige Architektur uns sozial verträglicher Städtebau

**Helga Fassbinder Dipl.Ing., Dr. Prof. em.** Stadtplanung und Stadterneuerung TU Eindhoven und TU Hamburg-Harburg, Vorsitzende der Stiftung Biotope City. Sie hat das Konzept 'Biotope City - die dichte Stadt als Natur', entwickelt, das in Wien mit der Biotope City Wienerberg in Kooperation mit Dr. Harry Glück von 2010-2020 realisiert wurde.

**Niklas Maak Dr. phil.**, Kunsthistoriker (Studien in Hamburg Martin Warnke / Paris) und Journalist. Veröffentlichungen u.a. zu Le Corbusier: 'Wohnkomplex'; zuletzt: Servermanifest. Architektur der Aufklärung. Internationale Lehrtätigkeiten, u.a. Gastprofessur Städel-Schule Frankfurt a.M.

**Konrad Braun** Architekt, Vorstand ZUSAMMENKUNFT Berlin eG Genossenschaft für Stadtentwicklung, Vorstand openBerlin e.V. Veröffentlichungen u.a. Freiraumbibel, Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung, Lehrbeauftragter FH Aachen.

#### 4. Veranstaltung

##### Alternative Finanzierungsmodelle

**Werner Landwehr Dipl.-Bankbetriebswirt**, langjährig Leiter der GLS Bank Berlin. Tätigkeit in diversen Verbänden und Netzwerken, seit 2019 im Vorstand der Berliner DIESE Wohnungsbaugenossenschaft.

**Stefan Klinkenberg** Architekt und Projektentwickler in Berlin und Mecklenburg-Vorpommern. Schwerpunkt für Projekte mit Mischnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Soziales, Kultur) v.a. im Denkmalschutz, Erfahrung mit Finanzierungs- und Trägermodellen

**Benedikt Altrogge** Bankkaufmann. Tätigkeiten bei zwei Regionalbanken, ab 2010 bei der GLS Bank in Bochum, ab 2012 dort Branchenkoordinator für den Bereich Wohnen, Beratung neugegründeter Wohnprojekte, Stiftungen und soziale Investoren

**Kurt Hofstetter** Koordinator IBA Wien, seit 1991 Mitarbeiter der Stadt Wien in verschiedenen leitenden Funktionen im Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung. Maßgebliche Beteiligung an der städtebaulichen Entwicklung der Seestadt Aspern in Wien von 2003 bis 2015. Zurzeit Leiter der Internationalen Bauausstellung „IBA\_Wien 2022“ Neues soziales Wohnen

**Thomas Bestgen** Gründer der UTB Projektmanagement GmbH in Berlin, Schwerpunkt Entwicklung von nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Stadtquartiere in Berlin, Greifswald und Weimar. Engagement in diversen Wohnungsbaugenossenschaften, Lehre TU Berlin

#### 5. Veranstaltung

##### konform | komfort | norm - Standards im Wohnungsbau

**Henk Visscher Prof. Dr. ir.**, Lehrstuhl für Wohnqualität und Prozessinnovation TU Delft und Forschungsdirektor des BTIC (Bouwen Techniek Innovatiecentrum). Forschung zum europäischen Normenvergleich, zur Innovation von Vorschriften und Bauprozessen und zur Energieeffizienz im Wohnungsbestand.

**Christian Lieberknecht Dr. rer. pol.** Geschäftsführer GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - Zuständigkeitsbereiche u.a. Koordinierung der Politikberatung, Stadtentwicklung, Gleichwertige Lebensverhältnisse, Internationale Arbeit, Vorstand des europäischen wohnungswirtschaftlichen Interessenverbandes Housing Europe.

**Christian-W. Otto Prof. Dr.iur.** Rechtsanwalt, Leiter des Fachgebietes Bau-, Planungs- und Umweltrecht an der TU Berlin, Publikationen und Vorträge zu öffentlichem Baurecht.

**Christoph Gengnagel** Tragwerksplaner und Architekt, Prof. Dr.-Ing. Partner Bollinger+Grohmann Ingenieure, Prof. f. Entwerfen und Tragwerkslehre UdK Berlin, Geschäftsführender Direktor des Inst. f. Architektur und Städtebau, Forschungsschwerpunkt: computergestützte Tragwerksentwurf und Entwicklung neuartiger Materialsysteme, Nachhaltigkeit.

**Sarah Perackis Dipl.-Ing.**, freischaffende Architektin BDA, Sachverständige für Schäden an Gebäuden, Vorsitzende des Ausschusses Gesetze, Normen und Verordnungen der Architektenkammer Berlin.

## **6. Veranstaltung**

### **Abschluss**

**Gast Cansel Kiziltepe** Parlamentarische Staatssekretärin Bundesministerium Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Verantwortlich Projektgruppe

## **Projektgruppe des Deutschen Werkbundes Berlin**

### **Cihan Arin**

**Dr. Ing.** Architekt, Dozent TUB, freischaffender Architekt und Stadtplaner, dwb.

Immobilienentwickler und Investor von Wohn- Hotel- und Gewerbeprojekten in Deutschland und der Türkei, Tätigkeit als Bausachverständiger.

### **Andreas Barz**

Vorstandsvorsitzender der Studentendorf Schlachtensee eG, Geschäftsführer des Internationalen Begegnungszentrums der Wissenschaft, Co-Sprecher des Bündnisses Junge Genossenschaften Berlin, Verbandsrat des Prüfungsverbands der kleinen und mittelständischen Genossenschaften, dwb.

### **Eberhard von Einem**

**Prof. Dr., Dipl.-Ing.** Professor für Stadt- und Regionalökonomie, Mitgliedschaften: DASL, Verein für Sozialpolitik, Gesell. Für Regionalforschung/European Regional Science Association, Deutsche Vereinigung für politische Wissenschaften, dwb.

### **Bettina Held**

promovierte Kunsthistorikerin sowie Kulturmanagerin und Kulturmanagerin. dwb.

### **Franziska Eichstädt-Bohlig**

**Dipl.-Ing.** Stadtplanerin, ehem. Abgeordnete des Bundestages, Beirätin dwb.

### **Kay Fingerle**

**Prof. Dipl.-Ing.**, freischaffende Architektin, dwb, Künstlerin, Prof. f. Inszenierung und Raum an der HS RheinMain, Künstlerstipendien der Bundesregierung am Deutschen Studienzentrums in Venedig und der Villa Kamogawa des Goethe-Institutes in Kyoto. Architect in Residence Goethe-Institut Rotterdam zum gemeinschaftlichen Wohnen.

### **Ludwig Heimbach**

**Dipl.-Ing.**, freischaffender Architekt dwb, BDA, ADAN in Köln und Berlin, Villa Kamogawa Residenz des Goethe-Instituts zum Wohnungsbau in Japan, Vertretungsprof. f. Baukonstruktion an der msa Münster; Dozenten u.a. an der UdK Berlin, Kyoto City University of the Arts, ETH Zürich und KU Leuven.

### **Jutta Kalepky**

**Dipl.-Ing.**, selbständige Architektin, Stadträtin a.D. Berlin Friedrichshain-Kreuzberg 2006-2010, Verbandsrätin des Prüfungsverbands der kleinen und mittelständischen Genossenschaften, SRL, dwb, Förderverein Baukultur.

### **Günter Schlusche**

**Dr. Ing.**, Architekt, Stadtplaner dwb, Projektmanager bei der IBA, Koordinator des Berliner Stadtforums, Projektleiter für das Denkmal für die ermordeten Juden Europas und für die Gedenkstätte Berliner Mauer. Publikationen zur Stadtentwicklung Berlins, zur Denkmalpflege und zur Erinnerungskultur.

### **Karin Wilhelm**

**Prof. em. Dr. phil. Mag. Art.** 1991/2001 Professorin für Kunst- und Kulturgeschichte, TU Graz, 2001 Professorin für Geschichte und Theorie der Architektur und Stadt, TU Braunschweig; 2011 Ernennung zum Mitglied der Braunschweigischen Wissenschaftlichen Gesellschaft. (Weiteres siehe: karin-wilhelm.com)

Deutscher Werkbund Berlin

**Tim Heide Dipl.-Ing.**, selbständiger Architekt, Vorstand dwb

### **Angelika Günter**

Geschäftsführerin dwb

### **Roswitha Tohermes**

Vorstandsassistentin in der Studentendorf Schlachtensee eG

Herausgeber:

Deutscher Werkbund Berlin

### **Angelika Günter**

Konzept und Redaktion

### **Jutta Kalepky**

Gestaltung

### **Nicolaus Ott**

