



berliner wirtschaftsgespräche e.v.



Themenbroschüre 2017

Berlins Bau- und Immobilienwirtschaft

„Das Ziel ist
eine Stadt, die
für alle da ist ...“

Thomas Stellmach



Liebe Leserinnen und Leser,

Berlin – eine Stadt, deren Bevölkerung in den nächsten zehn Jahren die Vier-Millionengrenze knacken wird, braucht bezahlbare Wohnungen und Gewerbeflächen.

Mit diesem Themenheft möchten wir zeigen, wie Berlin sich zu der Stadt, die sie heute ist, entwickelt hat. Wie Berlin gewachsen ist, wie es die unterschiedliche Entwicklung durch die Teilung und die dadurch entstandenen Narben heilt und welche großen Anstrengungen aller Beteiligten notwendig sind, sich den kommenden Anforderungen zu stellen. Wohnraum wird knapp und den Standortvorteil "günstiges Wohnen" hat Berlin verloren, Mieten und Immobilienpreise steigen. Berlin muss sich von tradierten Denkweisen und Bauweisen verabschieden. Verdichtung ist unerlässlich, Hochhausprojekte müssen umgesetzt werden, um einen hohen Grad an Nutzungsfläche bei geringer Grundstücksfläche zu erreichen. Es muss auch nachhaltig gebaut werden.

Bauflächen sind in Berlin vorhanden, es muss nun zügig „Wohnraum für jeden“ geschaffen werden. Die Zeiträume zwischen Baugenehmigungsantrag und Fertigstellung müssen verkürzt werden, die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben sind dabei oft hinderlich. Bei der Stadtentwicklung darf aber auch der Denkmalschutz nicht vernachlässigt werden. Die zu bauenden Wohnungen müssen den Bedürfnissen angepasst werden, die Größe muss dem tatsächlichen Bedarf entsprechen, sie müssen flexibel in der Nutzung, altersgerecht und vor allem bezahlbar sein. Der Bau größerer Wohnungen ist preiswerter, wird aber der Nachfrage und den Einkommensverhältnissen in Berlin nicht gerecht. Klein- und Mikrowohnungen werden gebraucht, um steigende Mieten und steigende Nebenkosten aufzufangen. Berlin ist mit 84 % Mietwohnungen zwar Mieterstadt, aber auch für Kapitalanleger wird Berlin immer interessanter.

In der wachsenden Stadt Berlin mit wachsender Einwohnerzahl steigt auch der Bedarf an Büro- und Gewerberäumen. Sein Wachstum verdankt Berlin der steigenden Zahl an Erwerbsfähigen. Arbeitsplätze müssen geschaffen werden, aber Büroräume werden knapp. Eine gute Durchmischung muss beachtet werden, denn Wohnen, Leben und Arbeiten – aber auch Wissen – gehören zusammen, verschiedene Funktionen unter einem Dach. Es wird künftig nicht mehr nur einen Nutzungsschwerpunkt geben.

Berlins Bau- und Immobilienwirtschaft arbeitet intensiv an der Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive der Bundesregierung unter Beachtung der Berliner Bauordnung und aller weiteren Berliner Vorschriften und Instrumente für den Bau- und Wohnungsmarkt. Die Dienstleister Berlins müssen den steigenden Bedarf an Strom, Wasser, Wärme und Sauberkeit decken, dafür große Anstrengungen unternehmen und umdenken, sie müssen mit neuen ökologischen Konzepten arbeiten.

Mit diesem Themenheft geben Ihnen die Autoren, denen wir für Ihre Mitwirkung vielmals danken, einen Einblick in das für Berlin so wichtige Thema Bauen und Wohnen und in die Arbeit aller daran Beteiligten.

Ihr

Frank Becker
Vorsitzender berliner wirtschaftsgespräche e.v.

Inhalt

- 003 Frank Becker
Vorwort
- 009 Michael Müller
Grußwort
- 010 Dr. Barbara Hendricks
Zwischen Abriss und neuen Herausforderungen - Wohnungsbau in Berlin

Berlins historische Bauentwicklung

- 014 Dr. Uwe Prell
Aufbrüche und Abbrüche - die Stadtentwicklung und Besiedlung Berlins - Herausforderungen im 18. und 19. Jahrhundert
- 018 Prof. Harald Bodenschatz
(Groß-) Berlin - ein städtebauliches Jahrhundertereignis

Berlin im Vergleich mit Berlin

- 022 Prof. Eberhard von Einem
Wissen: Rohstoff des 21. Jahrhunderts - Industrie und Dienstleistungen im Lichte der globalen Wissensökonomie
- 030 Christine Edmaier, Stephan Strauss
Jeder baut für sich - unterschiedliche Stadtentwicklung während der Teilung
- 034 Peter Strieder
Berlin: Eine europäische Stadt, die ihre Wunden geheilt hat
- 036 Klaus-Jürgen Jahn
Das Nikolaiviertel - die Wiege Berlins und 750 Jahre Berlin

**Aspekte der wachsenden Stadt -
Städtebauplanung, Wohnungspolitik, Anforderungen**

- 040 Katrin Lompscher
Wohnungsbauoffensive der Bundesregierung - wie viele Wohnungen für Berlin bis 2030?
- 042 Gerry Woop
Die Stadt als Museum? Stadtentwicklung zwischen Denkmalschutz und Zukunftsfähigkeit
- 043 Maria Berning
Stadtentwicklung durch Städtebauförderung
- 045 Reiner Nagel
Berliner Wachstum - baukulturelle Anforderungen an eine 4 Millionen Metropole
- 047 Karl Brenke
Wirtschaftsmetropole Berlin?
- 048 Andreas Schulten
Kein Wohnen ohne Arbeit
- 050 Marcus Mornhart
Mischnutzung wird zum neuen Credo
- 052 Thomas Stellmach, Robert Ostmann
Room to Live

054 Prof. Christoph Langhof
Begrenztes Land – bezahlbarer Wohnraum künftig nur in der Höhe möglich?

056 Susanne Klabe
Berlin – Wohnraum für Jeden schaffen

058 Dr. Frank-Florian Seifert
Neue Bauvorschriften für Berlin

060 Sven Blumers
Berliner Denkmalschutzimmobilien im 21. Jahrhundert

062 Dr. Ottfried Franke
Stadtentwicklung “Wie es Euch gefällt” – Wohnen in Wasserlage

064 Dr. Stefan Brauckmann
Klein- und Mikrowohnungen – Bedarf versus Baukosten

066 Knut Henkel
Wer kümmert sich um den sozialen Zusammenhalt in der wachsenden Stadt?

068 Jochen Brückmann
Wissen-Arbeiten-Wohnen: Wir brauchen ein neues übergreifendes Management

069 Reinhard Eberl-Pacan
Brandschutz – ein notwendiges Übel?

Bau- und Immobilienwirtschaft

072 Thomas Groth
Der Mittelstand setzt Maßstäbe – die Bau- und Immobilienbranche als Wirtschaftsfaktor Berlin

074 Dr. Jochen Lang
Mieterstadt Berlin

076 Reiner Wild
Berliner Mieten werden zum Armutsrisiko

077 Prof. Marco Wölfle
Steigende Betriebskosten

078 Dr. Jan Christoph Funcke
Interview – Berliner Instrumente zur Regulierung des Wohnungsmietmarktes: Mietspiegel, Mietpreisbremse, Kappungsgrenzenverordnung, Zweckentfremdungsverbot

081 Katja Giller
Immobilie – Wert- oder Ertragsanlage? Das selbst gebaute Eigenheim – lohnt es sich noch in Berlin zu bauen?

085 Dr. Karola Knauthe
Finanzierung von Wohneigentum – eine Frage der Kreditwürdigkeit

086 Caren Rothmann
Immobilien für Kapitalanleger – City- und Mikro-Apartments als neue Assetklasse

088 Kerstin Lassnig
Berlins Büroimmobilienmarkt in der wachsenden Stadt

089 Anita Gödiker
Die Filetstückchen sind weg

090 Dr. Michael Held
Der Berliner Markt für altersgerechtes Wohnen: Mehr Raum für die Pflege

092 Jörg Franzen
Fokus bezahlbarer Wohnraum: Wer baut für wen? – Städtische Wohnungsbaunternehmen, Genossenschaften, Baugemeinschaften und Baugruppen

Dienstleister für die wachsende Stadt

096 Lothar Stock
Berliner Energiewende – neue Anforderungen an Berlin-Versorger

098 Dr. Steffen Herz
Mieterstrom, Elektromobilität, Sektorenkopplung – die rechtlichen Rahmenbedingungen für dezentrale Energiekonzepte

100 Frank Mattat
Nahwärme als Alternative

102 Frank Mattat
Moderne, effiziente Energiekonzepte für die Wohnungswirtschaft

104 Jörg Simon
Berlin wächst mit uns – smart und nachhaltig

106 Dr. Tanja Wielgoß
Stadtsauberkeit für das wachsende Berlin – Herausforderungen meistern, Chancen nutzen

108 Christian Lewandowski
Facility Management – Rundum-Service für Immobilien

110 Prof. Andreas Lang
Dienstleister der Bauwirtschaft: Planer, Sachverständige und Projektmanager – Bedeutung und Anforderungen

112 Innungen – Reinhold Dellmann, Dr. Klaus Rinckenburger
Berliner Handwerkerleistungen – gemeinsam an der wachsenden Stadt bauen

Ausblick

116 Dr. Sebastian Leder, René Wallat
Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft und Smart City (Berlin). Neue Ansätze für die Zukunft.

Berliner Unternehmen

123 Gasag
124 Heenemann
126 Funk
129 Terragon
130 run24

berliner wirtschaftsgespräche e.v.

132 berliner wirtschaftsgespräche e.v. – über uns
134 Beitrittsformular
135 Themenbroschüren – Bestellmöglichkeit
136 Impressum

Grußwort

Berlins Einwohnerzahl ist zwischen 2006 und 2016 um über 300.000 Menschen gestiegen. Vieles deutet darauf hin, dass die Stadt schon Mitte des nächsten Jahrzehnts die 4-Millionen-Einwohner-Schwelle überspringen wird. Überall wird gebaut. Wir leben in einer neuen Gründerzeit. Der neue Senat hat die Weichen für ein „Jahrzehnt der Investitionen“ gestellt.

Berlin hat einen großen Schritt nach vorn gemacht. Die Wirtschaftskraft wächst seit Jahren. Die Arbeitslosigkeit sank im vergangenen Jahrzehnt um etwa die Hälfte. Dank steigender Steuereinnahmen ist es in den letzten Jahren gelungen, Schulden abzubauen. Der neue Senat hat nun die Weichen gestellt, um ein „Jahrzehnt der Investitionen“ zu beginnen. Denn, wo die Bevölkerung wächst und viele neue Arbeitsplätze entstehen, werden nicht nur Tausende neue Wohnungen sowie zahlreiche Kitaplätze und neue Schulen gebraucht, sondern auch Flächen und Räume für die wachsenden Unternehmen.

Für die Zukunft Berlins wird es entscheidend aber darauf ankommen, so zu investieren, dass Berlin seine wirtschaftliche Erfolgsgeschichte weiterschreiben kann und zugleich eine sozial gemischte und lebenswerte Stadt bleibt. Denn das ist es, was die Stadt auch im internationalen Vergleich so attraktiv macht. Aber das bedeutet: Wir müssen sehr viel tun, um die Fehler von Städten wie London oder Paris zu vermeiden, wo das Wohnen im Zentrum zum Luxus geworden ist und alle, die sich das nicht mehr leisten können, an den Rand gedrängt werden.

Die Mischung zu erhalten, den Fliehkräften entgegenzuwirken und den sozialen Zusammenhalt zu stärken: Das sind die wichtigsten Ziele des neuen Senats. Dafür setzt er auch auf den Neubau von jährlich 6.000 bezahlbaren Wohnungen durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Durch Neubau und Zukauf soll der Bestand bezahlbarer Wohnungen in kommunalem Besitz auf 400.000 wachsen. Von privaten Investoren wird eine Belegungs- und Mietpreisbindung für mindestens 30 Prozent der Wohnfläche erwartet.

Sanierung und Neubau von Schulen bilden ein weiteres zentrales Projekt des Senats für die nächsten 10 Jahre. Allein dafür werden mehr als fünf Milliarden Euro investiert. Hinzu kommen Tausende zusätzliche Kitaplätze. Investiert wird in die Hochschulen und Krankenhäuser der Stadt, in den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und in Einrichtungen von Polizei und Feuerwehr.

Zahlreiche Bauprojekte werden sich aus der wirtschaftlichen Entwicklung ergeben. Denn Berlin ist dabei, neben Kultur und Wissenschaft ein weiteres Standbein wirtschaftlicher Stärke und guter Arbeit aufzubauen: Als Standort für Hochtechnologie-Unternehmen. Treibende Kraft sind dafür unsere exzellenten Hochschulen sowie zahlreiche Start-ups der digitalen Wirtschaft und etablierte Unternehmen, die eng mit Hochschulen und Gründern zusammenarbeiten. Zukunftsorte wie Adlershof werden auch in Zukunft gebraucht. Beispielhaft steht dafür der Plan, den heutigen Flughafen Tegel zum Hochtechnologie-Standort auszubauen.

Wirtschaftsforscher sagen, Berlin stünden „goldene Jahrzehnte“ bevor. Jetzt geht es darum, dafür die Basis zu schaffen, also Berlin als dynamische Metropole, Hightech-Standort und Stadt der guten Arbeit zu gestalten und dabei – auch durch eine vorausschauende Baupolitik – die Lebensqualität, die soziale Mischung und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu erhalten. Wenn dies gelingt, kann Berlin zuversichtlich nach vorne schauen.

Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin



Foto: Senatskanzlei / Martin Becker

Michael Müller wurde 1964 in Berlin-Tempelhof geboren. Als gelernter und früher selbständig tätiger Drucker kennt er die Herausforderungen des Unternehmertums aus eigener Erfahrung. Seit Dezember 2014 ist Michael Müller (SPD) Regierender Bürgermeister von Berlin.

Zwischen Abriss und neuen Herausforderungen – Wohnungsbau in Berlin

Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Noch vor einem Jahrzehnt waren alle Experten davon ausgegangen, dass in Deutschland aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl kaum noch neue Wohnungen benötigt würden. „Deutschland ist fertig gebaut“ war verbreitete Meinung. Doch die enorme Binnenwanderung vom Land in die Städte, aus strukturschwachen in wirtschaftlich starke Regionen, hat diese Prognosen widerlegt. Seit einiger Zeit wird bezahlbarer Wohnraum in vielen Städten knapp.

Die vielen zu uns Geflüchteten haben den großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht ausgelöst, aber den Blick darauf gelenkt. So sind auch Themen wie Integration, die Entwicklung von Städten und Nachbarschaften auf die Tagesordnung gekommen, ist der Ruf nach einem einfacheren und einheitlichen Baurecht lauter geworden.

Noch vor zwei Jahren galt die Prognose von 250.000 Wohnungen, die jedes Jahr in Deutschland gebaut werden müssten. Heute gehen wir von mindestens 350.000 neuen Wohnungen aus. Die Bundesregierung geht diese Aufgabe offensiv und pragmatisch an – gemeinsam mit den Ländern, die für den Wohnungsbau zuständig sind.

Im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ arbeiten alle Beteiligten für das gemeinsame Ziel, den Wohnungsneubau in Deutschland deutlich zu verstärken. Für mich ist klar: Wir kommen nur voran, wenn wir zusammenarbeiten. Die Politik mit den Verbänden der Immobilien- und Bauwirtschaft sowie den Mietervereinen. Der Bund mit Ländern und Kommunen. Ich habe auf der Grundlage der Empfehlungen des Bündnisses ein Zehn-Punkte-Programm für eine Wohnungsbau-Offensive vorgestellt. Seit Einrichtung des Bündnisses haben wir bereits eine Menge bewegt und Lösungen gefunden, die noch vor zwei Jahren undenkbar gewesen wären, etwa im Bauordnungsrecht.

Eine besonders wichtige Rolle kommt dem sozialen Wohnungsbau zu. Denn ohne angemessene Wohnungen zu bezahlbaren Mieten für alle – für die Menschen, die hier schon lange leben ebenso wie für diejenigen, die neu in unser Land gekommen sind – wird Integration nicht gelingen. Und Integration heißt in doppelter Perspektive: den zu uns Geflüchteten Chancen geben, sich zu integrieren, und den hier schon Lebenden die Möglichkeit geben, die neuen Nachbarn aufzunehmen.

Städtebaulich dürfen wir dabei die Fehler der Vergangenheit nicht wiederholen. Das Leitbild der „autogerechten Stadt“ hat uns städtebaulich in die falsche Richtung geführt. Kahlschlagsanierung in den Innenstädten, Hochhäuser am Stadtrand, räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten, ein großzügiges Straßennetz, das alles galt überall in Europa als Patentrezept für zeitgemäßes und auch bezahlbares Wohnen.



Foto: iStockphoto.com/golero



Foto: BMUB/Thomas Imo

Heute wissen wir es besser: Ein Grund für die hohe Anziehungskraft Berlins sind seine Kieze. Orte, an denen die Vielfalt an Biographien und Lebensentwürfen, die Mischung von Arbeiten, Wohnen und Freizeitgestaltung ein urbanes Flair erzeugen, das viele Städte sich wünschen. Eine Vielfalt, die seit 2.000 Jahren Menschen vom Land in die Städte zieht.

Berlin-Kreuzberg zog Einwanderer an, die man damals noch Gastarbeiter nannte, aber auch Studierende, Künstler und andere Engagierte. Ähnliches passierte nach dem Fall der Mauer zum Beispiel im Prenzlauer Berg oder im Friedrichshain. Eine Voraussetzung dafür, dass diese Viertel lebens- und liebenswert bleiben, ist bezahlbarer Wohnraum. Denn wir wollen keine sozial homogenen, abgeschotteten und monofunktionalen Nachbarschaften. Wir wollen weder „Problemkiese“ noch „gated communities“.

Und daher werden wir auch wieder mehr gemischte Nutzungen ermöglichen. Sie machen eine Stadt erst lebendig. Die heute so attraktiven europäischen Altstädte dürfte man nach aktueller Gesetzeslage gar nicht mehr bauen. Deshalb wollen wir im Baupla-

Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Dr. Hendricks studierte Geschichte und Sozialwissenschaften in Bonn und war von 1991 bis 1994 Ministerialrätin im Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Referatsleiterin für grenzüberschreitende Planungen. Seit 1994 ist Dr. Barbara Hendricks Mitglied des Bundestages und seit 2013 Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

nungsrecht die neue Kategorie des „Urbanen Gebiets“ schaffen. Neben dem Wohnen werden dann auch andere Nutzungen möglich. Die Kommunen erhalten zusätzliche Spielräume für maßvolle Verdichtung und einen zeitgemäßen Mix aus Wohnen und Gewerbe.

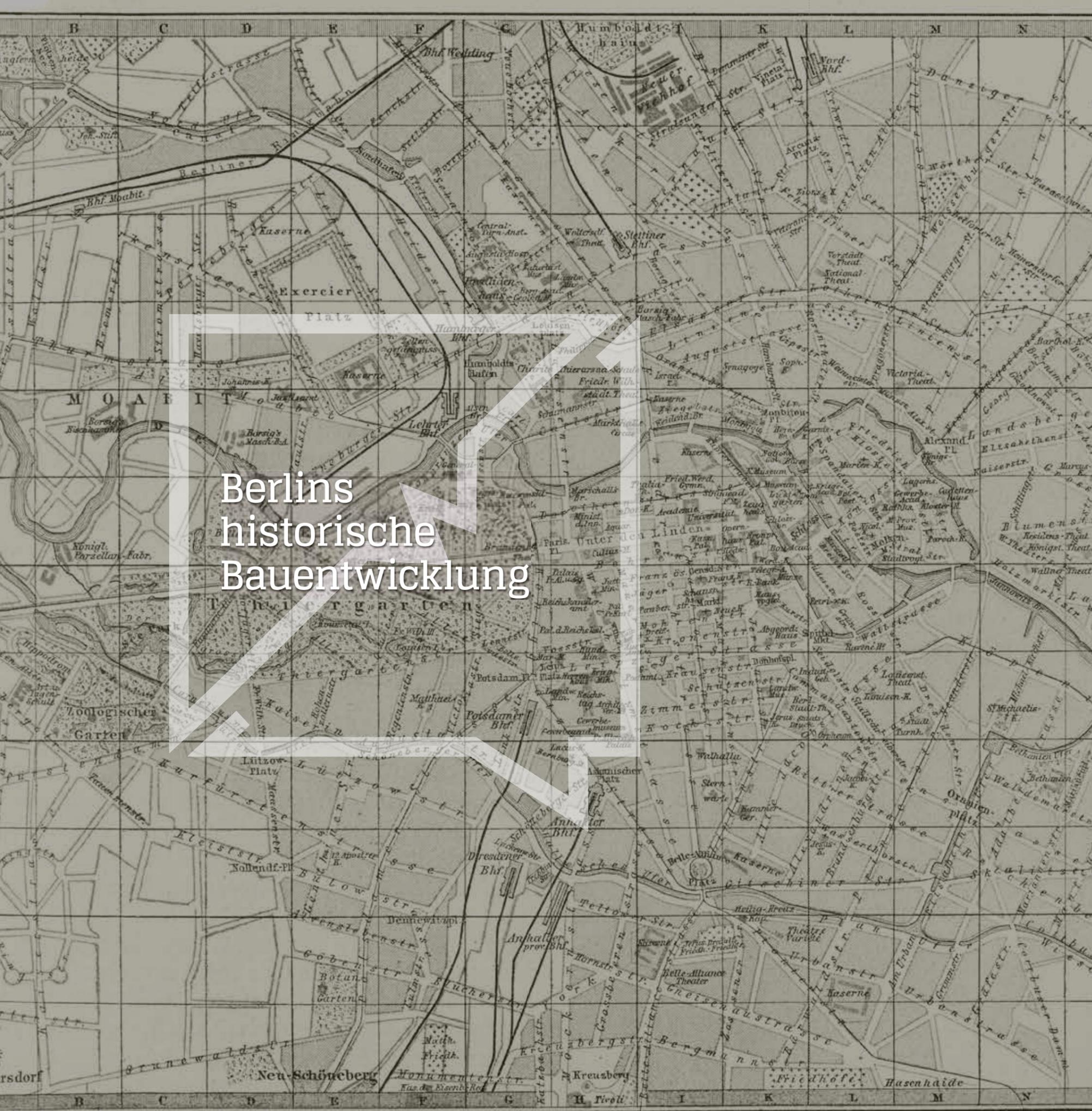
Weiteres wichtiges Anliegen ist die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus. Die Bundesregierung hat die Mittel für die soziale Wohnraumförderung mehrfach aufgestockt, auf jetzt über 1,5 Milliarden Euro in den Jahren 2017 und 2018. Dies entspricht einer Verdreifachung gegenüber 2015. Der Bund ist mit dieser deutlichen Erhöhung in Vorleistung getreten, obwohl die Zuständigkeit bei den Ländern liegt. Diese Mittel müssen nun zweckgebunden in den sozialen Wohnungsbau fließen. Die Länder haben dies zugesagt. Im Hinblick auf den hohen Anteil des Bundes erwartet die Bundesregierung, dass nun alle Länder die Bundesmittel deutlich aufstocken und erheblich mehr Sozialwohnungen bauen.

Für bezahlbares Bauen ist es wiederum erforderlich, die Kostenspirale aufzuhalten. Das Bündnis hat viele Fälle aufgezeigt, bei denen sich das gleiche Ziel auf einfachere Weise erreichen lässt, zum Beispiel durch die möglichst einheitliche Übernahme der Musterbauordnung in allen Ländern, durch Typengenehmigungen oder durch mehr serielles Bauen. Für diese Vereinfachungen stehe ich als Bauministerin. Bezahlbar bauen heißt aber nicht „Hauptsache billig“. Als Umweltministerin stehe ich genauso dazu, dass es keine Abstriche bei den Klimaschutzzielen und den Effizienzstandards geben wird.

Die Summe aller Wohnungen ist aber noch nicht die Stadt, in der wir wohnen wollen. Daher müssen wir gleichzeitig massiv in die soziale Stadtentwicklung investieren. In den Quartieren und Kiezen und in der Nachbarschaft, da wo Zusammenleben, Wohnen, Lernen, Arbeiten und Austausch stattfinden, dort entscheidet sich, ob Teilhabe und Chancengerechtigkeit möglich sind und ob Integration gelingt. Unsere Städte sind deshalb nicht einfach Kulissen aus Ziegeln, Holz und Beton. Sie leben vom Miteinander der Menschen, egal wo sie herkommen und wie viel Geld sie haben. Mit handlungsfähigen Kommunen und mit einer gezielten Förderung von Bund und Land arbeiten wir daran, dass unsere Städte diese Aufgaben leisten können.

Ein Schwerpunkt ist unser Programm „Soziale Stadt“, in dem sich der integrierte Ansatz bewährt hat. Städtebau und Stadtentwicklung werden verzahnt mit Arbeitsmarkt, Bildung und Gesundheitsprävention – dem sozialen Umfeld, in dem wir leben. Erst so können die sich überlagernden Probleme in den Quartieren umfassend angegangen werden. So wirken wir gegen sozialräumliche Segregation und stoßen nachhaltige Prozesse an.

Bezahlbares Wohnen und Bauen sind wichtig für unsere gesamte Gesellschaft. Und eine soziale Stadtentwicklung hält diese Gesellschaft zusammen. Deutschland muss ein Land der Chancen sein, für alle Menschen, die hier leben. Und die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik der Bundesregierung trägt ihren Anteil dazu bei.



Berlins historische Bauentwicklung

A

ufbrüche und Abbrüche sind typisch für Berlin. Berlin ist keine „schöne Stadt“, wie Uwe Prell schreibt, aber eine, die durch Vielfalt geprägt war und ist. Durch explosionsartiges Wachstum der Fläche wurde Berlin 1920 Groß-Berlin. Jetzt ist es ein großes und vielseitiges Berlin, das neue Visionen braucht, um den Anforderungen gewachsen zu sein.

Aufbrüche und Abbrüche –

die Stadtentwicklung und Besiedlung Berlins – Herausforderungen im 18. und 19. Jahrhundert

Dr. Uwe Prell

Der Urknall

Am Anfang steht ein Urknall. Europa ist im Umbruch, die Französische Revolution liegt gut eine Dekade zurück, doch die Schockwellen erschüttern nach wie vor den Kontinent. In der ratlosen preußischen Hauptstadt bildet sich eine eigenwillige Mischung: Umbrüche, die aufstrebenden Ingenieurskünste und der Glaube an die gültigen Werte der Antike befeuern eine Debatte, in der junge Intellektuelle, vor allem Künstler und Baumeister, die Zukunft diskutieren.

Friedrich Gilly gilt als das kreativste Nachwuchstalent. Sein Denkmalsentwurf für Friedrich den Großen erregt Aufsehen. Die sich an solchen Entwürfen entzündende Diskussion konzentriert sich auf Architektur und Stadtplanung und vor allem die innovativen Möglichkeiten und Technologien der sich abzeichnenden Industriellen Revolution. Von ihr wird auch eine Modernisierung des überkommenen Preußen erhofft.

Dann ereignet sich eine folgenreiche Katastrophe: Im Jahr 1800 stirbt Friedrich Gilly mit 28 Jahren. Die Avantgarde verliert ihren führenden Kopf und eine der kreativsten Debatten bricht ab. Die großen Pläne bleiben Fragment und letztlich macht es sich Gillys Freund, der junge Karl Friedrich Schinkel zu seiner Aufgabe, das moderne Preußen architektonisch zu gestalten. Am Ende hinterlässt er einige faszinierende und weit über seine Zeit hinausweisende Solitäre, wie die Bauakademie. Doch statt eines großen Gesamtentwurfs für die Zukunft eines aufstrebenden Landes, bleibt als Erbe dieser Generation Stückwerk: geniales Stückwerk, aber eben doch kein Wurf aus einem Guss. An dieser Tragik leidet Berlin bis heute.



Friedrich Gilly um 1899



Karl Friedrich Schinkel um 1824

Der besondere Weg

Im 18. und noch zu Beginn des 19. Jahrhunderts ist Berlin eine unbedeutende Stadt. 172.000 Einwohner zählt sie im Jahr 1800, kaum mehr als Dublin (165.000 Ew.) oder Rom (163.000 Ew.), weit entfernt von Paris (546.000 Ew.) oder London, das über 1.000.000 Einwohner zählt. Warum Berlin in den folgenden 125 Jahren zur drittgrößten Stadt der Erde nahezu explodiert, zählt zu den erstaunlichsten Vorgängen der europäischen Geschichte. Berlins Aufstieg gründet auf einer Dynamik, in der sich neue Inhalte ihre spezifischen Strukturen schaffen und die neuen Akteure neue Spielräume eröffnen. Die Ergebnisse wirken auf beide zurück, blockieren sich gelegentlich, verstärken sich aber meist in dynamischer Weise. Zu beobachten sind solche Vorgänge in zahlreichen Regionen, nicht nur in Europa. Aber in keiner anderen Stadt erreichen sie eine solche Wucht. Dabei prägen eine Reihe von Eigenheiten die berlinische Entwicklung: die Kraft der Industrialisierung und die gesellschaftlichen Folgen sowie der enorme politische Einfluss.

Das dynamische Start-up

Die europäische Industrialisierung verläuft in Sprüngen und regional völlig unterschiedlich. Berlin zählt anfänglich keineswegs zu den innovativen Zentren, sondern holt zunächst die insbesondere in England weit gediehenen Entwicklungen im Maschinenbau nach, vor allem im Eisenbahnbau und in der Textilindustrie. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts schließt die Stadt zu den führenden Industriezentren Europas auf, bevor sie in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zum Ausgangspunkt des zweiten Innovations- und Industrialisierungsschubs wird, in dem Elektrotechnik und Chemie die Führung übernehmen. Diese Industrien und das Handwerk prägen die Stadt, schreiben sich ein in ihren Grundriss und ihre Geschichte.

Ausgangspunkt sind die preußischen Reformen nach der Befreiung von der napoleonischen Herrschaft mit einer intensiven staatlichen Gewerbeförderung und einem Gespür für die kommenden Technologien. 1815 entsteht in der Mauerstraße das erste Berliner Maschinenbauunternehmen, das im Folgejahr die erste Dampfmaschine in Deutschland konstruiert. Im selben Jahr baut die „Königliche Eisengießerei“ die erste Lokomotive in Deutschland. Die Gründung der „Borsigwerke“ 1837 erweist sich als Initialzündung, nach der Berlin binnen dreier Dekaden zu einem der weltweit führenden Hersteller von Dampfmaschinen, insbesondere Lokomotiven wird. Etwa 20 Jahre zeitversetzt entwickelt sich als zweiter Innovationskern die Elektroindustrie. 1847 wird „Siemens & Halske“ gegründet, produziert anfänglich Telegraphenanlagen und 20 Jahre später die erste betriebsreife Dynamomaschine.

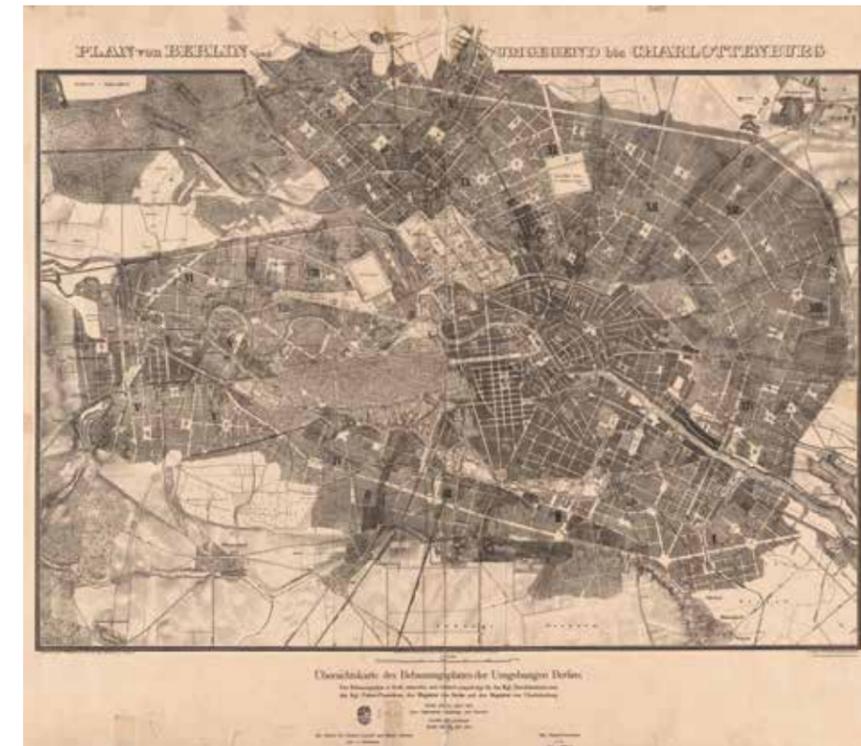
Die neuen Firmen beanspruchen Raum und siedeln sich im Norden und Südosten des alten Berlin an. Mit der Eingemeindung Moabits, Weddings sowie Teilen von Schöneberg und Tempelhof entsteht ein Ballungsraum, der in kurzer Zeit mit modernster Infrastruktur ausgestattet wird, etwa der Pferdebahn (1865), später der Straßenbahn (1881, die weltweit erste), öffentlicher Straßenreinigung (1875), dem ersten Wasserwerk (1856) und der Kanalisation (1873).

Die Mietskasernen

Parallel entstehen in hohem Tempo Wohnungen für die wachsende Arbeiterschaft, vielfach in Form der gerade noch gesetzlichen Mindestanforderungen entsprechenden Mietskasernen. Zählt Berlin im Jahr 1841 rund 330.000 Einwohner, so wächst ihre Zahl im Jahr der Reichsgründung 1871 auf 800.000 und im Jahr 1900 auf 1,9 Millionen. Mietskasernen sind die Antwort auf diese Herausforderung. Von Dekade zu Dekade wird mehr Ackerland in Siedlungsgebiet umgewandelt und in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstehen hoch verdichtete Arbeiterwohnbezirke im Wedding, in Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln.



Berliner Mietskasernenbau um 1875, Gemälde von Friedrich Kaiser



Hobrechtplan, 1862

Der Berliner Baustadtrat James Hobrecht versucht 1862 mit seinem „Bebauungsplan der Umgebungen Berlins“ eine großräumige Strukturierung des Wachstums. Der Plan schafft die Grundlage für eine außerordentliche Bebauungsdichte. Die Höhe eines Hauses darf die Straßenbreite bzw. 22 m nicht überschreiten, die maximale Grundstückstiefe beträgt 57 m, die Zahl der Seiten- und Querflügel bleibt offen. Der Wendekreis der damaligen Feuerspritzen bestimmt das Mindestmaß für die Seitenlänge der Innenhöfe von 5,34 m. Das Straßennetz wiederum definiert die Blockgröße, die Parzellierung der Grundstücke ermöglicht, deren maximale Ausnutzung angesichts der Wohnungsnot hohen Gewinn verspricht. Die

katastrophalen Lebens- und Hygieneverhältnisse sind vielfach beschrieben. Berlin entwickelt sich nicht nur zu Industrie-, sondern auch zur proletarischen Stadt.

Die Berliner Brüche

Noch im 19. Jahrhundert wird versucht, die schlimmsten Folgen der Industrie- und Proletarierstadt zu reformieren. Das führt bis in den ersten beiden Dekaden des 20. Jahrhunderts zu einer Reihe wegweisender, teils avantgardistischer Lösungen, wie der Britzer „Hufeisensiedlung“ (1925–33, Bruno Taut, Martin Wagner), der „Weißen Stadt“ (1929–31, Otto Rudolf Salvisberg, Martin Wagner) in Reinickendorf und einigen anderen modernen Siedlungsprojekten.

Dann bricht die Entwicklung ab. Die politischen Verwerfungen mit Weltwirtschaftskrise, Nationalsozialismus, 2. Weltkrieg und Teilung in der Nachkriegszeit unterbinden die Fortsetzung des eingeschlagenen Pfads. Gleichzeitig beschädigen sie bestehende Strukturen oder zerstören sie ganz. Die Unternehmen verlagern entweder ihre Tätigkeit in die West-Zonen oder werden enteignet und zu „Volkseigenen Betrieben“.

Auch die Zahl der Mietskasernen verringert sich durch Kriegszerstörung oder Abriss in der Nachkriegszeit. Dennoch bleibt eine beachtliche Substanz, die zögerlich in den 1970er und intensiver ab den 1980er Jahren genutzt wird für neue Unternehmungen. Begründet ist diese Berliner Entwicklung politisch.

Die Stadt als Plattform der Eliten...

Politik ist der zweite Faktor, der Berlin in einer Weise prägt, zu der es keinen Vergleich gibt. Zunächst wird Berlin 1871 zur Hauptstadt des Deutschen Reiches. Der Gestaltungsanspruch der politischen Eliten und ihre Vorstellungen verändern die Stadt mehrfach binnen kürzester Zeit. Ihnen gemeinsam ist das Bestreben, den jeweiligen Staat baulich zu repräsentieren.

Im Kaiserreich schwankt dieser Anspruch räumlich noch zwischen zwei Polen. Im Zentrum steht das Stadtschloss für die politische Macht, der mit dem neuen Reichstagsgebäude vor den Toren des alten Berlin eine deutlich sichtbare Konkurrenz erwächst. Mit dem Übergang zur Republik wird das Schloss

funktionslos und das politische Zentrum konzentriert sich im Westen des alten Berlin. Die nationalsozialistischen Machtansprüche repräsentieren nur wenige realisierte Bauten, wie das Reichsluftfahrtministerium, die meisten großwahnsinnigen Pläne bleiben Papier. Gründlich hingegen ist die Zerstörung durch Krieg, der aus der Stadt den größten Trümmerhaufen des Kontinents macht. Nach der Teilung bleibt der Reichstag eine Erinnerung an die Vergangenheit, während die DDR die Mitte neu gestaltet, das Schloss abreißt und ihr mit dem Palast der Republik und dem Außenministerium ein neues Gesicht gibt. Das wiederum hält nur eine Generation, bevor diese Gestaltung getilgt und durch eine rekonstruierte Schlosskubatur ersetzt wird, der es in Wahrheit an einer sinnvollen Funktion mangelt.



Berliner Rathaus, 1861–69 erbaut nach Plänen von Herrmann Friedrich Waesemann.

...und der Gegeneliten

Berlin ist aber nicht nur Plattform für jene Kräfte, die den jeweiligen Staat repräsentieren, Berlin ist auch Plattform der Gegeneliten und der Opposition. Dies hat sich bei Weitem nicht so stark in die Stadt eingeschrieben, wie die Anstrengungen der über alle Ressourcen verfügenden Staaten, ist aber dennoch in doppelter Weise präsent.

Zum einen durch einzelne Bauten oder vielfältige Erinnerungsorte, zum anderen – insbesondere im Kaiserreich – durch eine Planung, die sich als Gegenentwurf zur offiziellen, mit dem Hauptstadtstatus verbundenen Gestaltung lesen lässt. Dies geht stark auf die Verwerfungen der deutschen Politik und Gesellschaft jener Zeit zurück. Da dem Bürgertum Karrieren in der vom Adel dominierten politischen Spitze des Reichs erschwert oder gar verwehrt sind, ist ein starkes Engagement in der Kommune zu beobachten. Maßgebliche Planungen

des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts gehen auf diese Kräfte zurück. Dazu zählen die das Bürgertum repräsentierenden Kommunalbauten, insbesondere die Rathäuser, sowie das Netz an Krankenhäusern, städtischen Bädern, Sportanlagen sowie beträchtliche Teile der Infrastruktur, etwa die S- und die U-Bahn. Diese Tradition trägt bis in die späten 1920er Jahre und macht sich nicht nur an der „Hardware“ fest, sondern auch an der „Software“, etwa jener Debatte, in der Stadtrat Ernst Reuter den Einheitstarif für die U-Bahn durchsetzt, um das seit 1920 bestehende Groß-Berlin bewusst als Einheit erleben zu können. Beide Strukturen bestehen nebeneinander, überlagern sich und stehen in nicht wenigen Fällen einander gegenüber.

Die Plattform

Aufbrüche und Abbrüche kennzeichnen die Stadtentwicklung Berlins in den letzten 200 Jahren. Vor allem in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts dominiert die ökonomische Dynamik. Sie bringt eine Verdichtung und Kreativität hervor, die Berlin zur führenden Industriestadt Europas machen. Allerdings zahlen die Menschen einen hohen Preis und die Armut steigt dramatisch. So ist es kein Zufall, dass die Stadt zu einem der Zentren von Gegenentwürfen wird. Zweitweise harmonisieren, meist aber konfliktieren diese Entwicklungen mit politischen Ansprüchen, die nicht nur einmal in die Zerstörung eines beträchtlichen Teils von Berlin münden, sei es durch Krieg oder Versuche, bestimmte Weltanschauungen baulich auszudrücken.

Eine Stadt voller Fragmente, Artefakte und Provisorien, voller Auf- und Abbrüche, in der nur eines beständig erscheint: der Wandel und die Vielfalt. Vielleicht besteht darin das wahre Erbe von Gilly und Schinkel, dass es in einem von Brüchen geprägten Land gar nicht gelingen kann – und auch nicht muss, einer Hauptstadt ein schlüssiges Gesamtbild zu verleihen. Gemessen an holistischen Visionen war und ist Berlin keine „schöne“ Stadt. Berlin aber ist eine Stadt, die durch Vielfalt geprägt ist, wie keine andere.

Unerwartet ist ihr in der Gegenwart das rätselhafte Kunststück gelungen – trotz Teilung und Isolation – sich neu zu erfinden. Berlin ist zum Magnet geworden für junge, kreative und unternehmensdurstige Menschen aus aller Welt. Vielleicht ist es angesichts dieser Erfahrung erwägenswert sich zu verabschieden von alten Idealen, zugunsten der Idee von einer Stadt, die sich als Plattform versteht und die auf Möglichkeiten und Chancen setzt.



PD Dr. habil. Uwe Prell ist selbständiger Autor, Dramaturg und Berater. Neben seiner Tätigkeit für die Industrie lehrt er an der Philosophischen Fakultät der TU Chemnitz. Zuletzt erschien im Frühjahr 2016 seine „Theorie des Stadt in der Moderne. Kreative Verdichtung“ (Budrich Verlag).

Foto: Andreas Stephan

(Groß-)Berlin – ein städtebauliches Jahrhundertereignis

Prof. Harald Bodenschatz

Das große Berlin, das wir heute alle kennen, ist eine Stadt, die in dieser rechtlichen Form vor knapp 100 Jahren geschaffen wurde. Das alte „Klein-Berlin“ dagegen ist völlig vergessen, wir können uns diese Mini-Stadt gar nicht mehr richtig vorstellen. Die Stadfläche wuchs 1920 mit einem Schlag von 66 auf 878 km², die Bevölkerung von 1,9 auf knapp 3,9 Millionen. Das war ein Quantensprung und eröffnete neue Spielräume des Städtebaus. Erst Groß-Berlin schuf die Voraussetzungen für eine neue Wohnungspolitik, eine neue Verkehrspolitik, eine neue Politik der Stadttechnik, eine neue Grünpolitik, eine neue Politik für das Zentrum.

Berlin vor 1920

„Berlin ist viele Städte!“ Darauf sind die meisten Berliner stolz, nicht nur die Spandauer und Köpenicker. Die legendäre Vielfalt Berlins ist Ausdruck seiner besonderen Geschichte, Produkt einer Zeit, die nicht länger als etwa 150 Jahre zurückliegt. In den 1860er Jahren begann eine stürmische Entwicklung, die Berlin aus einer bescheidenen preußischen Hauptstadt zu einer der größten Städte der Welt, zu einer „Weltstadt“ machte. Das, was wir heute unter Berlin verstehen, entstand erst in der Kaiserzeit, in den durch Gründerzeit, Depression und erneutes fiebrhaftes Wachstum gekennzeichneten Jahrzehnten von der Gründung des Kaiserreiches bis kurz vor dem Ersten Weltkrieg. In diesen etwa 50 Jahren wurde die soziale und städtebauliche Geographie von Berlin geschaffen, die sich bis heute zwar weiter verändert hat, aber nicht mehr revolutioniert wurde. Diese Jahrzehnte waren aber auch eine Zeit ungezügelter Wachstums voller Härten, ohne Schutz der Mieter, mit vornehmen Villenvierteln im Südwesten und hoffnungslos überbelegten Wohnungen in den Arbeitervierteln im Norden und Südosten Berlins. Doch in kommunaler Hinsicht betraf das alles schon nicht mehr nur Berlin. Denn Berlin war damals noch klein, es hatte nur wenig mehr als die Größe der heutigen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Das Wachstum fand in den Städten und Gemeinden außerhalb von „Klein-Berlin“ statt, die hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl explodierten.

Das Wachstum Berlins in der Kaiserzeit vollzog sich in einer höchst komplexen Konkurrenz mächtiger Akteure, vor allem der



Auf der ITB 2016 traten Berlin und Brandenburg schon mal vorbildlich zusammen auf!
Foto: Harald Bodenschatz

verschiedenen Städte und Gemeinden der Großstadtregion, aber auch der verschiedenen privaten Verkehrsunternehmen, der einflussreichen Terraingesellschaften und der Großbanken, die hinter den Terraingesellschaften und den privaten Verkehrsunternehmen standen. Diese Akteure gingen ständig wechselnde Koalitionen ein, und in diesem Chaos entstanden die heftig kritisierten „Mietkasernen“, aber auch manche Bauten und Viertel, die bis heute sehr beliebt sind. Eine interkommunale Planung gab es dagegen nicht, mit Ausnahme des zu Unrecht später so geschmähten Hobrecht-Plans aus dem Jahre 1862, der am Anfang der Entwicklung stand und nur die unmittelbar an „Klein-Berlin“ angrenzenden Gebiete betraf.

Bereits in der Kaiserzeit gab es mehrere Initiativen, ein Groß-Berlin zu schaffen. In den 1870er Jahren scheiterte der Versuch der preußischen Staatsregierung, eine Provinz zu begründen. In den 1890er Jahren scheiterte ein Eingemeindungsplan der Staatsregierung an der Engstirnigkeit der Stadt Berlin. 1906 startete die Vereinigung Berliner Architekten einen neuen Versuch, der durch einen Wettbewerb Groß-Berlin (1908-10) begleitet wurde. Dieser hatte ein – wenngleich mageres – Ergebnis: die Bildung des Zweckverbandes Groß Berlin, der durch den Landtag am 19.07.1911 beschlossen und am 01.04.1912 in Kraft trat. In diesem Verband wurden die Städte Berlin, Charlottenburg, Lichtenberg, Neukölln, Schöneberg, Spandau und Wilmerdorf mit den Landkreisen Teltow und Niederbarnim zusammengelegt. Seine Aufgaben betrafen die Zusammenführung des Verkehrs, das Bebauungsplanwesen und die Schaffung von Freiflächen. Die Verdienste des Verbandes lagen insbesondere an der Sicherung von Grünflächen, die in dem Dauerwald-Vertrag vom 27.03.1915 ihren spektakulären Ausdruck fanden.

Der Erste Weltkrieg brachte den Wachstumsrausch der Kaiserzeit endgültig und abrupt zum Stillstand. Bereits im Krieg versuchte die kaiserliche Regierung durch Notgesetze zu retten, was nicht mehr zu retten war. In der schweren Nachkriegskrise war es zunächst völlig unklar, was aus Berlin werden sollte. Erst langsam reiften die Voraussetzungen für eine neue Kommunalpolitik heran. Am 27.04.1920 war es dann soweit: Nach einer Zeit erbitterter gesellschaftlicher Auseinandersetzungen wurde von der Preußischen Landesversammlung die Einheitsgemeinde (Groß-)Berlin geschaffen – eines der wichtigsten Ereignisse in der 780jährigen Geschichte Berlins (Gesetz über die Bildung einer neuen Stadtgemeinde Berlin – Groß-Berlin-Gesetz). Der Beschluss war denkbar knapp: Von 315 Abgeordneten stimmten 164 für das Gesetz, und zwar nur die Vertreter der SPD, der USPD und Teile der DDP.

Die dramatische Geburt Groß-Berlins im Jahre 1920

Zum 1. Oktober 1920 wurde die „neue Stadtgemeinde Berlin“ gebildet. Damals wurde Berlin mit den Städten Lichtenberg, Schöneberg, Wilmerdorf, Charlottenburg, Neukölln und Spandau, der Stadtgemeinde Cöpenick, 59 Landgemeinden und 27 Gutsbezirken Berlin vereinigt. Außerdem wurden 20 Bezirke mit eigener Bürgervertretung und weitgehender Selbstverwaltung eingerichtet. Der Begriff Groß-Berlin wurde im Gesetzestext bewusst vermieden, um keine Ängste zu schüren. Erst jetzt war – vor dem Hintergrund eines demokratischen Wahlrechts – eine einheitliche kommunale Städtebaupolitik möglich geworden. Die neue räumliche Dimension erforderte und ermöglichte neue Ziele, Instrumente und Ressourcen. Wie kann eine chaotisch gewachsene Großstadtregion städtebaulich geordnet und entwickelt werden? Bereits um 1910 wurden folgende städtebauliche Schlüsselthemen des stadtregionalen Städtebaus erkannt:

- eine sozial orientierte Wohnungspolitik (Lösung der Wohnungsfrage),
- eine einheitliche Verkehrspolitik mit Schwerpunkt auf dem öffentlichen Verkehr (Lösung der Verkehrsfrage),
- eine Zusammenfassung der stadttechnischen Infrastruktur (Frischwasser, Abwasser, Energie) (Rationalisierung der Stadttechnik)
- eine großräumig vernetzende Grünflächenpolitik (Lösung der Grünfrage),
- eine Neugestaltung des Stadtzentrums (Repräsentation der Großstadtregion).

Grundlage all dieser Teilpolitiken war ein zusammenfassender stadtregionaler Städtebau, für den der Wettbewerb Groß-Berlin 1908-1910 bereits erste Überlegungen geliefert hatte. Voraussetzung dafür war eine effiziente Gemeindeverwaltung und nicht zuletzt eine offene Bodenvorratspolitik.

Damit waren die städtebaulichen Konturen einer Großstadtregion der Zukunft sichtbar. Ziel war eine durch zumeist radiale Linien des öffentlichen Schnellbahnverkehrs sowie durch Ausfallstraßen erschlossene, mit stadttechnischer Infrastruktur gleichmäßig ausgestattete und durch Grüngürtel und -keile gegliederte Großstadtregion, in der Wohn- und Wirtschaftsgebiete ohne gegenseitige Störung eingeordnet sind und die durch ein Stadtzentrum repräsentiert wird. Ausgangspunkt, das darf natürlich nie vergessen werden, war die Großstadtregion der Kaiserzeit mit all ihren Widersprüchen.

Ausblick

Berlin ist nicht nur viele Städte, Berlin ist auch die Stadt der Brüche! Erst die kriegsbedingten strukturellen Änderungen schufen nach 1918 – zusammen mit dem Fall des Dreiklassenwahlrechts – die Voraussetzungen für eine Einheitsgemeinde Groß-Berlin. Die Kommunalisierung des öffentlichen Personenverkehrs wie die kommunale Kontrolle und Initiative im Massenvohnungsbau waren zentrale, die frühere Konkurrenz drastisch einschränkende Elemente einer neuen Ära des Berliner Städtebaus nach dem Ersten Weltkrieg, der Ära des sozialstaatlichen Städtebaus. Freilich war die Geschichte von Groß-Berlin nach 1920 alles andere als ruhig und harmonisch. Sie umfasste die zerrissene Weimarer Republik, eine Krisenzeit, dann das Jahr 1933, als die schwankende Weimarer Demokratie beseitigt und Berlin zur Hauptstadt einer ganz Europa in Flammen setzenden Diktatur wurde, 1945, als Berlin in Trümmern lag, und dann die lange Zeit der Spaltung. Das ist einzigartig, ein widersprüchliches Erbe, das sich in der Stadt eingegraben hat – baulich, aber auch sozial.

Nach dem revolutionären Wandel 1989, der die Großstadtregion Berlin völlig neu definierte, erleben wir zurzeit einen fortschreitenden radikalen räumlichen Umbruch. Entscheidender Motor dieses Wandels ist die Neuorganisation der Verkehrsinfrastruktur, vor allem der Bahnhöfe und Flughäfen. Insbesondere die geplante Stilllegung des Flughafens Tegel und

die Eröffnung des Flughafens BER werden die Großstadtregion in ihren Grundfesten erschüttern. Der historisch bereits benachteiligte Berliner Norden wird zwar an Ruhe gewinnen, aber an wirtschaftlichem Gewicht verlieren. Der historisch nicht besonders privilegierte Südosten wird gewinnen. Es zeichnet sich schon jetzt ein neues stadtregionales Kraftdreieck ab: das Dreieck Berliner Mitte, Flughafen BER und Potsdam.

Unser Bild von Berlin heute ist ausschließlich jenes von Groß-Berlin. Aber das 1920 geschaffene Groß-Berlin ist längst nicht mehr auf der Höhe der Zeit. Das aktuelle Wachstum in und um Berlin erfordert ein neues Nachdenken über eine nachhaltige Großstadtregion der Zukunft. Nach dem Scheitern der Länderfusion Berlin Brandenburg 1996 und trotz der Institutionalisierung einer Gemeinsamen Landesplanung seit 1996 wurde die Berliner Großstadtregion zu wenig beachtet. Schon heute wohnt nur ein Viertel der Bevölkerung der Berliner Großstadtregion in der Innenstadt, zwei Viertel wohnen in der Außenstadt (etwa zwischen S-Bahnring und Stadtgrenze) und ein weiteres Viertel in den Umlandkommunen. Die radikalen Veränderungen der Gewichte in der Großstadtregion, die Krise des räumlichen Zusammenhalts wie die schleichende sozialräumliche Segregation erfordern eine strategische stadtentwicklungspolitische Antwort, eine Vision für die Großstadtregion von morgen. Das nahende Ereignis „100 Jahre (Groß-)Berlin“ bietet die einmalige Chance, mit Blick auf historische Erfahrungen Visionen stadtregionalen Städtebaus für morgen zu erörtern und umzusetzen.



Prof. Dr. Harald Bodenschatz, Sozialwissenschaftler und Stadtplaner, 1995-2011 Universitätsprofessor für Planungs- und Architektursoziologie an der TU Berlin, jetzt assoziierter Professor am Center for Metropolitan Studies der TU Berlin sowie Mitglied des Bauhaus-Instituts für Geschichte und Theorie der Architektur und der Planung an der Bauhaus-Universität Weimar. Tätigkeit als Stadtplaner im Rahmen des Planungsbüros Gruppe DASS seit 1980. Autor einer Vielzahl von Publikationen, vor allem zu historischen und aktuellen Fragen des Städtebaus. Vorstandsmitglied des AIV.



Berlin im Vergleich mit Berlin



ber 40 Jahre geteilt und damit zwei Entwicklungen einer Stadt. Es entstanden Konkurrenzsituationen, die im architektonischen Bereich besonders deutlich wurden. Aus einer gewachsenen Stadt wurde ein "Doppeltes Berlin". Es entstand auch ein Riss entlang der Mauer, der die historisch gewachsene städtebauliche Struktur zerstörte. Zwei Städte wachsen wieder zu einer Stadt zusammen.

Wissen: Rohstoff des 21. Jahrhunderts

Industrie und Dienstleistungen im Lichte der globalen Wissensökonomie – 12 Thesen

Prof. Eberhard von Einem

I. These

Viele Stadtregionen, auch Berlin-Brandenburg, haben in den letzten Jahrzehnten Industriebetriebe verloren, sind aber – sei es im Stadtgebiet oder im weiteren Umland – noch immer Standorte der Industrie. Die Politik sollte nicht den Fehler machen, künftig von entindustrialisierten Stadtlandschaften auszugehen. Die verbreitete Ansicht, nach der alle industriellen Arbeitsplätze nach und nach unaufhaltsam aus den Städten verschwinden und sie deshalb ersatzweise auf Dienstleistungen (Blaupausen) setzen müssten, um verloren gehende Arbeitsplätze zu ersetzen, ist zu einfach und übersieht die Gefahr von nachhaltigen Wissensverlusten. Industrie und Dienste sind wechselseitig von einander abhängig und stärker denn je verflochten. Unternehmensbezogene und soziale Dienstleistungen erwiesen sich zwar über viele Jahrzehnte als Hauptträger der Beschäftigtenentwicklung, jüngst scheinen aber auch sie krisenanfällig und von Abwanderung bedroht. Eine ausschließlich auf Dienstleistungen gegründete Stadtentwicklung mag zeitweilig eine Hoffnung gewesen sein, ist aber wenig aussichtsreich. Eher ist von Verflechtungen und einer sich revolvierend verändernden Landkarte des verarbeitenden Gewerbes und der Dienstleistungen auszugehen, wobei die Standortpräferenzen wechseln und einzelne Stadtregionen Gewinner, andere Verlierer sind.

II. These

Wirtschaftliche Globalisierung ist nicht neu, vielmehr hat sie in den letzten Jahren eine neue Dimension erreicht. Es lassen sich 3 Stufen erkennen:

- Stufe 1: Historisch gab es internationale wirtschaftliche Beziehungen bereits vor dem 1. Weltkrieg. Die Kolonien lieferten Rohstoffe; die Industrieländer lieferten industriell gefertigte Produkte.
- Stufe 2: Vor etwa 50 Jahren begann die Industrie, Fertigungen im Zuge der europäischen Integration zunächst nach Südeuropa, ab 1990 dann nach Osteuropa und Ostasien und in andere Schwellenländer zu verlagern. Genauer: Verlagert wurden Fabriken standardisierter Lohnkostenintensiver Fertigungen mit ausgereiften Produkten und Verfahrenstechniken in Länder mit niedrigeren Lohnkosten, aber auch, um neue Märkte zu erschließen (z. B. Textil, Kunststoff, Schuhe, Werften, Stahl, chemische Grundstoffe). Treiber waren und sind zum einen der rapide Verfall der internationalen Frachtraten (Containerisierung) sowie zum anderen der Ausbau der Flugverbindungen und zum dritten die Digitalisierung (sinkende Transaktionskosten). Die große Hoffnung war, dass die Dienste in Deutschland bleiben.
- Stufe 3: Seit etwa 2000 lässt sich eine weitere Stufe der Globalisierung beobachten. Es sind nicht mehr nur standardisierbare, lohnintensive Massenfertigungen, die in Schwellenländer mit niedrigeren Lohnkosten verlagert werden, sondern zunehmend auch Fertigungen mittlerer Technologien (z. B. Haushaltsgeräte, Werkzeuge, einfache Maschinen, PCs und elektronische Bauteile, Solarpanels, Spezialstahl) einschließlich ausgelagerter Dienstleistungen (Software, Callcenters, Buchhaltung, Finanzdienste) sowie – wenn auch bislang noch selten – Forschungs- und Entwicklungsabteilungen.

III. These

Nicht alle Industrien wandern ab. Vielmehr erweisen sich Industrien mit folgenden Merkmalen als relativ resistent gegen Abwanderungen aus Hochlohnstandorten; einige kehren auch zurück:

- Präzisionsprodukte mit hohen Standards an technischer und designbezogener Perfektion, z. B. PKWs, Instrumenten- und Apparatebau, medizintechnische Geräte etc.
- High Tech Produkte, jedoch nur im frühen Stadium ihres Produktlebenszyklus, d. h. bevor sie das Stadium der Standardisierung, Massenfertigung und Preiskonkurrenz erreicht haben, z. B. elektronische Bauteile, Biotechnik, neue Werkstoffe, alternative Energietechnik, Mikrosystemtechnik, Nanotechnik etc.
- Spezial-, Sonder- und Kleinserienfertigung nach Kundenwunsch mit zugehörigen hochgradig inkorporierten Dienstleistungsanteilen, z. B. Anlagenbau, Sondermaschinenbau, Verfahrens- und Transporttechnik in Kombination mit Dienstleistungen, z. B. Finanzierung, Marketing, Wartungsservice, Schulung, Steuerungssoftware, Werbung etc.
- Weitgehend automatisierte Fertigungen mit nur noch marginalen Lohnkostenanteilen in der Wertschöpfung, z. B. Industrie 4.0, Kunststoffindustrie, 3-D Drucker, Roboter, Lebensmittelverarbeitung, Metallverarbeitung, Papierherstellung.
- Fertigungen, die der regionalen Versorgung dienen, die kurze Wege zum Kunden brauchen, z. B. Bauindustrie, Handwerksbetriebe, Backwaren, Fleischverarbeitung, Transportbetriebe.

IV. These

Alle fünf Industrie-sektoren haben eines gemeinsam: In der Entwicklung, in der Herstellung (Verfahrenstechnik) und im Vertrieb benötigen sie qualifizierte Mitarbeiter, ausgestattet mit Kompetenzen und Up-to-Date-Wissen. Vereinfacht gesagt: Wissensintensive Tätigkeiten ergänzen mehr und mehr die industrielle Produktion: Arbeitsvorbereitung, Maschinensteuerung, Teilefertigung, Montage, Qualitätskontrolle, Distribution einerseits und begleitende dienstleistende Funktionen andererseits greifen ineinander; u. a. fließen Rechts-, Steuer-, Management- und Unternehmensberatung, Ingenieur- und Technikleistungen, Software, Marketing, Medien, Werbung, Finanzierung, Logistik in die Wertschöpfungsketten ein. Alle diese Unternehmen setzen gut ausgebildete kompetente Mitarbeiter voraus. Sie sind der Schlüssel (gelegentlich sogar Katalysatoren) im Wettbewerb, während angelernte Hilfskräfte überall rekrutierbar und deshalb kein Engpass sind. In Hochlohnstädten (u. a. auch in Berlin) haben vorzugsweise wissensintensive und kreative Tätigkeiten eine Zukunft, in denen Industrie und wissensintensive Dienstleistungen zu – sich wechselseitig ergänzenden – regional vernetzten Clustern zusammenwachsen (Vorbild: Baden-Württemberg). Dabei sind Wissen, Kreativität und selbständiges Entscheiden und Handeln der Mitarbeiter eine unverzichtbare Voraussetzung. Vor allem Standorte mit Zuwanderungen und Reserven an Top Qualifikationen, eingebettet in breite regionale Arbeitsmärkte sind gesucht, die bei Bedarf die Rekrutierung von Mitarbeitern unterschiedlicher Berufe und Ausbildungsgänge mit überdurchschnittlichen Profilen erlauben.

V. These

Die Modelle der internationalen Arbeitsteilung verschwimmen in der jüngsten dritten Stufe der Globalisierung. Wissen ist nicht mehr die exklusive Domäne der westlichen Hochlohnländer, sondern wandert grenzüberschreitend innerhalb Europas hin und her. Zum einen spielen hoch-mobile, bestens ausgebildete zirkuläre Migranten in international besetzten wissensintensiven Entwicklungsteams eine Rolle, die zwischen London, Paris, Kopenhagen, Amsterdam, Barcelona, Mailand, Zürich, München, Frankfurt, Hamburg und Berlin pendeln. Zum anderen holen einzelne Metropolen der Schwellenländer auf, weil dort die Bildungsausgaben und die Studentenzahlen rapide ansteigen (Indien, Taiwan, China, Südkorea, Südafrika, Israel, Brasilien, Mexiko, Türkei); d. h. die Quote der an eigenen Hochschulen ausgebildeten Absolventen verändert die Qualifikationsprofile der dortigen regionalen Arbeitsmärkte. Sie induzieren Auslandsinvestitionen (foreign direct investments). Zudem spielt die Rückwanderung qualifizierter, zweisprachig ausgebildeter Fachkräfte in ihre Heimatländer nach Auslandsstudium oder mehrjähriger Berufserfahrung im westlichen Ausland eine Rolle (z. B. Polen, Türkei,

Mexico, Taiwan, China). Rückkehrer verbessern die Qualifikationsprofile in schnell wachsenden Schwellenländern; d. h. aktuelles Spitzenwissen diffundiert auch via Re-Migration über Landesgrenzen hinweg und kann im Zielland absorbiert werden. Für den Wissenstransfer ist ferner auf die fortschreitende Internationalisierung der beratenden Business Services abzustellen, die das Netz ihrer Niederlassungen in den wichtigsten Metropolen aller fünf Kontinente ausbauen. Allerdings verläuft dieser Prozess geographisch höchst selektiv; de facto sind es nur einige ausgewählte „Inseln des Wissens“, vorzugsweise die Stadtkerne der großen verstädterten Metropolregionen (MegaCities), die sich als Entwicklungspole innerhalb der Schwellenländer profilieren, indem sie dort die Wissensbasis verbessern und es ermöglichen, am internationalen Wissensdiskurs teilzunehmen, während andere Landesteile in agrarischer Armut stagnieren. Damit entwickeln sich diese inselartigen MegaCities zur Konkurrenz der Hoch-Lohn Metropolen, weil sie westliche Wissensvorsprünge aufholen, Wissenslücken schließen, ihre IuK Infrastruktur auf neuestem Stand ausbauen und ihre Qualifikationsstrukturen

westlichen Standards annähern. Diese Entwicklung macht die neuen „Inseln des Wissens“ für westliche Industriekonzerne in der dritten Stufe der Globalisierung attraktiv als potentielle Standorte für Auslagerungen von Middle Tech Fertigungen, solange die dortigen Lohnkosten für qualifizierte Ingenieure, Software Experten und Manager auf vergleichsweise niedrigem Niveau stagnieren, während ihre Produktivität steigt. Die hohe Akademikerarbeitslosigkeit in Südeuropa und einigen Schwellenländern signalisieren unausgeschöpfte Reserven qualifizierter Mitarbeiter bei niedrigen Arbeitskosten.

V.

VI.

VI. These

Der Aufstieg einiger Schwellenländer eröffnet den Hochlohnländern einerseits neue Exportmärkte. Andererseits stellt dieser Aufstieg neue Anforderungen an ihre oft nur behauptete, gelegentlich aber bereits unterhöhlte Marktführerschaft. Über Zeit erschüttert die Globalisierung in der dritten Stufe alte Märkte in den Hochlohnländern und damit ehemals als sicher geglaubte Wissensbasen westeuropäischer, nordamerikanischer und japanischer Städte. Ehemals fest gebuchte Wissensdomänen wirken plötzlich alt, nachdem sie lange als nicht erschütterbares Fundament der internationalen Wettbewerbsfähigkeit galten. Wissensvorsprünge sind nie auf Dauer sicher; sie können schwinden. Wissensvorsprünge unterliegen über Zeit der Erosion und müssen deshalb revolvierend immer wieder neu errungen werden. Neues Wissen in seiner doppelten Bedeutung als universell gültige Wahrheit einerseits und als Handlungswissen andererseits, ist deshalb der Rohstoff der Städte der westlichen Welt im 21. Jahrhundert, denn ohne aktuelles Wissen fehlt die Basis für die Kreativität immer neuer Innovationen. Dank moderner IuK Technologien verbreitet sich Wissen schneller, als noch vor Jahren. Zugleich gilt: „The Computer is a leveler“. Vorsprünge ebnen sich über Zeit ein. Die Städte müssen sich deshalb auf ein beschleunigtes Innovationstempo mit höheren Investitionen in ihre Forschungs- und Bildungsinfrastruktur sowie ihre harten und weichen Standortfaktoren (Wohnungsmarkt und Wohnumfeld, Ökologie, Kultur, Geschichte und bauliche Gestaltung) einstellen. Mehrere der westeuropäischen Metropolen tun dies mit Erfolg. Berlin, eine Region ohne grosse Unternehmenszentralen und noch weitgehend ohne Mittelstand entfaltet zwar Magnetwirkung im Hinblick auf qualifizierte kreative Zuwanderer dank attraktiver Arbeits-, Lebens-, Kultur-, und Wohnbedingungen, hat aber auch Schwächen. Abgesehen von der Bundesregierung, von den Medien, von den Verbänden und Auslandsvertretungen sowie anderen regierungsnahen Institutionen schwächt die regionale Nachfrage nach modernen Dienstleistungen. In der Folge entwickeln sich die Haushaltseinkommen unterdurchschnittlich.

VII. These

Kein Unternehmen, keine Stadt, kein Entwicklungszentrum kann auf allen Gebieten ständig selbst aktuelles Top-Wissen generieren. Es kommt zusätzlich darauf an, andernorts erfundene und experimentell bereits erprobte Konzepte schnell zu übernehmen, um sie mit eigenem Wissen kreativ zu verbinden. Erfolgreiche Städte kultivieren deshalb über viele Jahre auch ihre Kapazität zur Wissensabsorption. Offenheit, Toleranz und Neugierde sind gefragt. Wissensabsorption „aus dem Nichts“ heraus reicht aber nicht und ist zum Scheitern verurteilt; vielmehr setzt Wissensabsorption den Aufbau und die Pflege einer Wissenskultur voraus. Erfolgreiche Wissensabsorption ist weitgehend vom Maß des in einer Region schon vorher vorhandenen Vorwissens abhängig („prior related knowledge“). Nur wenn regional bereits vor einer neuen Innovationswelle ein ausreichendes Maß an Basis- und Vorwissen vorhanden ist, können sich die Unternehmen und Institutionen in den internationalen Wissensdiskurs einwählen, daran partizipieren und davon profitieren. Ohne Vorwissen (incl. Sprachkompetenzen), kann andernorts erstmals generiertes neues Wissen nicht aufgenommen, d. h. nicht lernend verarbeitet werden; Stadtregionen ohne Vorwissen drohen abgekoppelt zu werden. Sie nehmen nur noch als Nachzügler teil; d. h. in der globalisierten Welt entscheidet deshalb das schon vorhandene kumulierte regionale Wissen (Wissensinfrastruktur) weitgehend darüber, ob es einer Stadtregion wegen ihrer gebündelten Kompetenzen gelingt, sich kreativ in der Wissensökonomie zu behaupten oder nicht.

VII.

VIII. These

Bekanntlich sammelt sich das sog. Humankapital vorzugsweise in den größten Städten (und in einigen Universitätsstädten). Die technischen Infrastrukturen gleichen sich im Metropolenvergleich einander an. Wissen und Kreativität sind hingegen geographisch höchst ungleich verteilt. Berlin zieht zwar junge Menschen an. Viele bleiben nach ihrer abgeschlossenen Ausbildung in der Stadt, um einen nicht immer gut bezahlten Job anzunehmen oder sich selbständig zu machen. Der Anteil der Erwerbstätigen in wissensintensiven Diensten liegt aber in anderen Städten über dem Berlins. In Frankfurt sind es z. B. 35 %, in Stuttgart 26 % und in Jena sowie München 25 %; in Berlin liegt der entsprechende Wert bei 20 %, während die Quote in den Städten des Ruhrgebiets unter 15 % stagniert. Dieses Gefälle veranlasst Unternehmen – insbesondere solche der Wissensökonomie – jene Standorte vorrangig zu wählen, deren regionale Arbeitsmärkte die Rekrutierung von qualifizierten Mitarbeitern erlauben. Städte (oft sind es Großstädte) mit einem breit diversifizierten und zugleich attraktiven Qualifikationsmix sind – relativ zu anderen – am besten in der Lage, ihr Tempo des Wandels zu beschleunigen. Ihr Vorteil liegt nicht nur in der Wissensgenerierung, sondern vor allem in ihrer Fähigkeit, extern erzeugtes Wissen schneller als andere zu übernehmen.

VIII.

IX.

IX. These

Die funktionalen Verflechtungen zwischen Industrie und Dienstleistungen legen es nahe, dass die Politik beide nicht als getrennte Sektoren, sondern als zwei voneinander abhängige Wirtschaftsbereiche versteht. Beide sind durch vielfältige funktionale Wechselbeziehungen miteinander verkoppelt.

Von Vorteil ist zum einen, wenn aktuelles Wissen bei Bedarf „vor der Haustür“ (d. h. im Ein-Stunden-Radius) face to face abrufbar ist und nicht über große Distanzen beschafft werden muss. Trotz ausgebauter Flug- und Bahnverbindungen, trotz Video-Konferenzen und trotz Digitalisierung sind räumliche und damit persönliche (ggf. temporäre) Begegnungen für alle Arten von Innovationen immer noch unverzichtbar. Das gilt nicht nur für jenen hoch sensiblen Teil des relevanten Wissens, der trotz weltweit zugänglicher Datenbanken, trotz Internet und trotz rapider Fortschritte der Kommunikationstechnologie nicht am Bildschirm abrufbar ist. Vielmehr sind Innovationen immer noch von persönlichen Kompetenzen und von der Kooperationen in Teams abhängig. Besonders nahebedürftig sind planende, entscheidungsrelevante Tätigkeiten, die komplexes, gebündeltes Wissen benötigen. Manager, Politiker und ihre Stäbe z. B. die risiko- und folgenreiche Entscheidungen vorzubereiten, abzuwägen und zu treffen haben, deren Konsequenzen mit Ungewissheit und Unsicherheit behaftet und des-

halb schwer überschaubar sind, benötigen reflexives Wissen zur ex ante Abschätzung komplexer Risiken und Chancen. Reflexive Kompetenzen sind knapp und nur in wenigen Metropolen in ausreichender Breite, Dichte und Qualität erschließbar bzw. bei Bedarf anzapfbar. Sie sind der eigentliche Grund, warum Dienstleistungsbetriebe bereit sind, hohe Citymieten zu zahlen. Sie wollen und müssen in den wichtigsten Macht- und Entscheidungszentren vor Ort präsent sein.

Berlin könnte ein solcher Knotenpunkt des Wissens sein oder werden, denn Nähe und direkte Anschauung bleiben auch umgekehrt entscheidend. Wissensintensive dienstleistende Tätigkeiten brauchen die Politik-, Betriebs- und Kundennähe, um die Problemstellungen der lokalen Praxis im Detail visuell zu erleben, zu erkennen und zu diagnostizieren, die es ihnen erst ermöglichen, Ihre Konzepte exakt auf reale Probleme der Betriebe, Institutionen oder Behörden zuzuschneiden. Ohne unmittelbare Anschauung, drohen Wissensverluste: Unternehmensdienste verlieren die Bodenhaftung und sind gefährdet, Theorie überladene Empfehlungen zu konzeptualisieren und damit abzuheben. Von präzisen „hands on“ Kenntnissen der Praxis profitieren beide Seiten, eine wichtige Voraussetzung, um sich gemeinsam mit guten Chancen im globalen Wettbewerb zu behaupten.

Smart cities
need smart people

X. These

Der globale digitalisierte Strukturwandel ist im Sinne Schumpeters zu verstehen als Prozess permanenter Destruktion bei gleichzeitiger Erneuerung und Verjüngung im Lebenszyklus von Hunderten von Produkten, Politiken und Prozessen. Verluste einerseits und neue Märkte andererseits sind zwei Seiten dieses Prozesses. In wirtschaftsstruktureller wie arbeitsmarktpolitischer Hinsicht geht es stets darum, unvermeidbare Verluste an Märkten und Arbeitsplätzen infolge von Veraltungen, Rationalisierungen, Schließungen und Abwanderungen schnell zu ersetzen durch innovative Kreativität, Wissensabsorptionen, Expansionen, Neugründungen oder Zuzug, per saldo ein revolvierender Prozess. Die großen Städte scheinen dabei hinreichend erfolgreich, aber in zurückbleibenden Städten und Regionen verursacht dieser Prozess strukturelle Arbeitslosigkeit infolge der dortigen Lethargie. Die Zugewinne an Arbeitsplätzen quantitativ bleiben hinter den örtlichen Arbeitsplatzverlusten zurück. Die Bilanz der Beschäftigtendynamik fällt negativ aus.

Dass die Digitalisierung das Wirtschaften und Leben in Städten in Zukunft gravierend verändern wird, ist in technologischen Szenarien vielfach beschrieben worden: Mobilität und Logistik, Industrie 4.0, e-commerce und e-government, Smart Technologies und Big Data, grüne Ökonomie und Energieeffizienz treiben die Entwicklung dank neuer Apps, Smart phones und Datenspeicherung „in the clouds“ voran. Zum einen eröffnet die Digitalisierung neue Märkte sowie Chancen der Lebensgestaltung, zum anderen drohen neue Möglichkeiten der Überwachung und Kontrolle. Welche Daten werden wie erfasst, gespeichert und von welchen Unternehmen für welche Zwecke genutzt, ohne die im Grundgesetz und durch Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs geschützten Persönlichkeitsrechte zu verletzen? Zur Herausforderung wird die Frage: Wie orientieren wir uns, wie navigieren wir zielsicher durch die Flut wichtiger und unwichtiger Daten? „Smart cities need smart people“; d. h. der souveräne Umgang mit den Daten im Netz ist angesagt.

Angeichts des Tempos, mit dem immer neue Innovationszyklen einander folgen, reichen weder Daten, noch digitalisierbare Informationen, noch kodifiziertes Wissen allein aus, die zwar in Bruchteilen von Sekunden um die Welt geschickt werden können, die sich aber selten selbst erklären, sondern zunächst individuell lernend angeeignet und zudem interpretiert, verknüpft und gewichtet werden müssen. Da dieses Wissen stets auch noch durch implizite, nicht digitalisierbare Komponenten des Wissens zu komplettieren ist, um so alle Elemente relevanter Wissensbündel zu vervollständigen, ist die regionale Lernfähigkeit entscheidend (lernende Regionen); vor allem aber kommt es auf die Fähigkeit zu reflexivem Wissen in vernetzten Teams an, d. h. auf die digital zwar unterstützte, aber letztlich persönliche, kreative Denkfähigkeit im Sinne Immanuel Kants.

X.

XI.

XI. These

Die Globalisierung hat eine hässliche Kehrseite. Die klassische Industrie mit ihren traditionellen Produktionstechnologien, die in den Nachkriegsjahren das Rückgrat des wirtschaftlichen Wiederaufschwungs bildeten, hat ausgedient und wird nicht wieder zurückkehren, auch wenn viele ihr nachtrauern. Das mit der Globalisierung und der Digitalisierung einhergehende Verschwinden überkommener beruflicher Lebens-, Berufs- und Arbeitsmodelle sowie das seit Jahren anhaltende Schrumpfen der Mittelklasse mit der Folge der Polarisierung zwischen fachlich qualifizierten, hochgebildeten Personen einerseits und angelernten, schlecht ausgebildeten andererseits ist sichtbarer Ausdruck. Altindustriell geprägte Städte sowie kleine und mittlere Städte des ländlichen Raums sind besonders betroffen, da hier die Herausforderungen des dynamischen Wandels in aller Schärfe erkennbar sind. Sie erweisen sich oft als zu langsam, um mit dem Tempo der weltweiten Veränderungen mithalten zu können. In den Problemstädten und -regionen gibt es zwar nicht durchweg nur die Verlierer – auch hier sind „hidden champions“ zu Hause und verwurzelt, die in ihrer Nische international bestehen. Dennoch gehören die Städte, in denen diese ansässig sind, als Ganzes selten zu den Vorreitern des globalen wirtschaftlichen und technologischen Strukturwandels. Ein weiterer Schwachpunkt: Um im globalen Wettbewerb zu bestehen, braucht es diversifizierte hochkompetente Partner in erreichbarer Nähe. Altindustrielle Städte und der ländliche Raum benötigen – mehr noch als die Großstädte – Vernetzungen zu Kompetenzzentren. Die Regional- und Landesentwicklung kann begrenzt helfen, z. B. im Hinblick auf berufliche Qualifikationen, Infrastrukturen und Förderung von Kontakten. Dabei können Planung und Politik allerdings fehlende betriebliche Initiativen nicht ersetzen. Letztere bleiben originäre Aufgaben der Betriebe selbst. Die Planung kann unterstützen und begleiten, Produkt- und Prozessinnovationen sowie die Bewältigung aller organisatorischen Modernisierungen

sind weiterhin in erster Linie betriebliche Aufgaben mit dem Ziel, Anschluss an die Spitzengruppe zu halten. Dazu zählt auch die Förderung von Unternehmensgründungen, denn diese sind nicht nur Motoren des Strukturwandels, sondern zugleich eine wesentliche Stütze zur Generierung neuer Arbeitsplätze.

Die benachteiligten Städte und ländliche Bereiche haben zudem – anders als die wachsenden Großstädte – mit dem Problem der Abwanderung vieler junger Menschen und ihrer besten Köpfe zu kämpfen. Um so mehr benötigen die dortigen kleinen und mittleren Betriebe hochqualifizierte Techniker, Verwaltungsfachleute, Manager und Experten, die es eher in die Großstädte zieht. Zumeist resultieren ihre verbliebenen Stärken auf handwerklichen Basisqualifikationen. D. h. die Facharbeiter-Grundausbildung im Rahmen der dualen Berufsausbildung ist nach wie vor das Rückgrat. Sie reicht aber nicht mehr, denn auch Mitarbeiter mit handwerklichen Fachkenntnissen erledigen ihre Aufträge und Jobs inzwischen ebenfalls mehr und mehr mit Hilfe elektronisch vernetzter Daten. Ständige elektronische Weiterbildung (Up-Grading) herkömmlicher Prozesse und Verfahrenstechniken sind deshalb einer der Schlüssel für zurückgebliebene Regionen. Ständiges Lernen ermöglicht Spezialisierung und generiert damit auch Exporterfolge. In anderen Worten: Berufsschulen, Handwerkerhöfe, Fachhochschulen und berufliche Fortbildungseinrichtungen sind gerade auch in der Provinz von zentraler Bedeutung wie auch Verbesserungen anderer – harter und weicher – Standortfaktoren, um das Leben dort attraktiver zu gestalten.

Da sich in Wahlanalysen zeigt, dass bei einem zunehmenden Teil der Bevölkerung in den peripheren Landesteilen das verzweifelte Gefühl an Boden gewinnt, im globalen Wettbewerb abgehängt und als Verlierer der digital vernetzten Globalisierung abgestempelt zu werden, bringt dies die Stadt-Land-Balance erneut aus dem Lot; d. h. dieser Prozess untergräbt nicht nur das Versprechen gleicher Lebenschancen, sondern de-legitimiert die Raumordnungspolitik als folgenloses Gerede. Wie sich in diversen Landtagswahlen zeigt, besteht offenbar ein kausaler Zusammenhang zwischen der subjektiven Erfahrung infolge der Entwertung überkommener Berufsbilder und den Zugewinnen populistischer Parteien am rechten Rand. Wer arbeitslos wird und das Gefühl hat, nicht mehr gebraucht zu werden, wer sich mit schlecht bezahlten Jobs oder mit niedrigen Renten durchschlagen muss, der verliert allmählich das Vertrauen in die Demokratie und wünscht sich gelegentlich vergangene, im Gedächtnis verklärte, alte Zeiten zurück; d. h. Zeiten, als es – angeblich – noch keine globalen Bedrohungen gab. Anders als in den hochmodernen Wachstumsstädten fehlt es dort nicht selten an intelligenten, multidisziplinär ausgearbeiteten Konzepten und damit an positiv besetzten, auch Zweifler überzeugenden Zukunftsperspektiven. Gerade die Stadt- und Regionalpolitik ist aufgerufen, mittels innovativer Planungen, Konzepte und Implementationsstrategien Wege aufzuzeigen, die den Bewohnern der zurückgebliebenen Städten und Regionen Hoffnung machen und ihnen einen realistischen Weg aus der Krise zeigen.

XII.

XII. These

Wie können Planer und Kommunalpolitiker gestaltend und flankierend helfen, die anstehenden Modernisierungsschübe zu meistern und ihre Folgen abzumildern? Wie bereits benannt, stehen Forschung und Entwicklung, Wissen und Bildung, berufliche Ausbildung und lebenslange Fortbildung ganz oben auf der Agenda; sie sind vermutlich die wichtigsten Bausteine der künftigen Stadt- und Regionalentwicklung. Dies ist zwar keine neue Erkenntnis, aber eine, deren Bedeutung immer stärker ins Gewicht fällt. Auf digitale Smart City Technologien zu setzen, reicht nicht. Es bedarf einer erneuerten Lern- und Wissenskultur, getragen von Neugierde, Toleranz, Mut und Begeisterung zu Reformen und Veränderungen auf allen Ebenen. Dies sind Forderungen an offene soziale Milieus, an gewollte Pluralität, an Modellversuche und Diversität, die weit über die Beschwörung neuer Technologien hinausgehen und auch nicht als kulturpolitisches Beiwerk missverstanden werden sollten. Die Maximen der Wissensgesellschaft haben darüber hinaus auch evidente städtebauliche Konsequenzen: Kindergärten, Schulen, Hochschulen, Berufsschulen, Forschungs-, Gründer- und Technologiezentren, Handwerkerhöfe sowie eine Anpassung der Infrastruktur sind einzelne Elemente, die sich zusammen mit Museen, Theatern, Konzertsälen, Kongresszentren, Festivals und Atelierprogrammen zu hochwertiger neuen Bildungslandschaft zusammenfügen. In der Summe dienen alle diese Orte der Generierung und der Diffusion von Wissen, der Bildung, der Kultur und sind damit Knotenpunkte der lernenden Stadtregionen und des vernetzten Austauschs.

Wissen und Kreativität in jeder Form, unterstützt durch moderne Informations- und Kommunikationstechnologien, aber auch umfassende Kenntnisse aller kausalen Wirkungszusammenhänge gestatten erst in der multi-kausalen Zusammenschau jene synergetische und nachhaltige Bewältigung des ökologischen Stadtumbaus, der Stadtbildpflege, der Stadterneuerung, der Energieeffizienz, der Entwicklung zukünftigen Verkehrstechniken und des Klimawandels, die immer wieder angemahnt wurde und wird. Ohne Wissen und Kreativität bleibt jedes einzelne Politikfeld, jede einzelne Strategie oder Maßnahme nur Stückwerk. Die ständige Verbesserung aller Bildungsstandards – bedarf der städtebaulichen Begleitung.

Prof. i.R. Dr. Eberhard von Einem, Dipl.-Ing. Studium Stadt- und Regionalplanung sowie Volkswirtschaft in Berlin, Freiburg und Berkeley. Co-Gründer des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin, Berater des Bundesbauministers, seit 1998 Professor für Stadt- und Regionalökonomie an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin; seit 2011 Gastwissenschaftler TU Berlin, Center for Metropolitan Studies. Forschungsaufenthalte u. a. Joint Center for Urban Studies of the MIT and Harvard University, WZB Berlin, Universität Kassel. Yildiz Technical University Istanbul; Mitglied der DASL (Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung).



Jeder baut für sich –

unterschiedliche Stadtentwicklung während der Teilung

Christine Edmaier, Stephan Strauss, Architektenkammer Berlin

In den 40 Jahren der Teilung Berlins wurde die Stadtentwicklung weniger durch Fachleute als durch den jeweiligen politischen Willen zur Selbstdarstellung bestimmt. Dennoch waren auf der Arbeitsebene viele Akteure bemüht, den Dialog nicht abbrechen zu lassen. Dies trug dazu bei, dass der Wiedervereinigung keine unüberwindbaren baulichen Fakten in den Weg gestellt wurden.

Verdopplungen

Genauso, wie es richtig ist, dass in der geteilten Stadt jede Hälfte für sich geplant und gebaut hat, kann behauptet werden, dass vieles davon eben auch oder sogar gerade im Hinblick auf die jeweils andere Hälfte geschah. Besonders deutlich zeigt sich das beim Bau der Stalinallee (1949–1955, heute Karl-Marx-Allee) und der darauf folgenden Interbau (1957) im Hansaviertel. Zudem kam es zur Verdopplung vieler Institutionen, was zumindest nach dem Mauerbau handfeste pragmatische Gründe hatte, da die jeweiligen Gebäude im anderen Teil nicht mehr erreichbar waren. Es gibt zahlreiche, sehr gut belegte Untersuchungen dazu, wie im Wettstreit der Systeme Ost- und Westberlin jeweils als politisches Schaufenster fungierten und welche teilweise hervorragenden Ergebnisse gerade diese Konkurrenzsituation im Hinblick auf die architektonische Qualität auf beiden Seiten hervorbrachte. Eine Initiative „Doppeltes Berlin“, sammelt diese Beispiele und im Internet können neue Paare hinzugefügt werden. Im Moment umfasst die Sammlung 30 Paare, beginnend mit den beiden Kongresshallen am Alexanderplatz und im Tiergarten bis zu den beiden Abhörstationen auf Teufels- und Müggelberg.

Natürlich prägten unterschiedliche Voraussetzungen die konkreten Ergebnisse: Die beinahe unbegrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden ließ im Osten für Stadtplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur oftmals deutlich größere Spielräume. Beispiele dafür sind neben der Karl-Marx-Allee

die großzügig durchgrünten Großsiedlungen wie Fennpfuhl, Allende-Viertel, Marzahn oder der Thälmannpark. Im Westteil konnten die Kollegen dafür mit qualitativ besseren Ausstattungen und Materialien auf höherem technischem Niveau arbeiten.

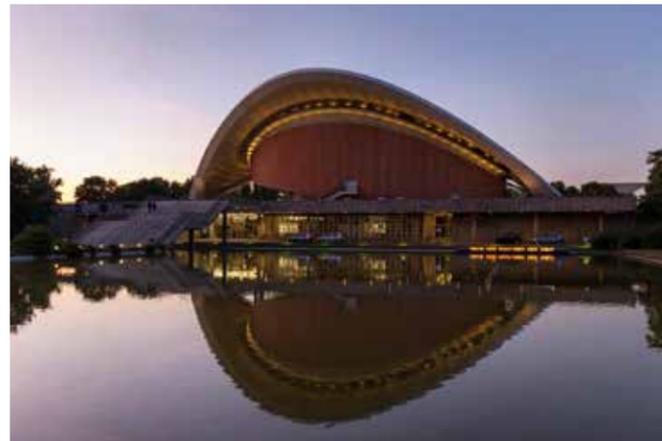
Die Thematik der „Verdopplung“ bleibt wohl für alle an (Stadt-) Geschichte Interessierten in Berlin faszinierend und wird weiter erforscht und verfolgt, auch wenn der Weltkulturerbe-Antrag für das „doppelte Berlin“ im ersten Anlauf gescheitert ist. Inzwischen setzt sich die Erkenntnis durch, dass Berlin die historische Besonderheit der „Verdopplung“ nicht nur verkräften, sondern als Teil der eigenen Identität betrachten kann.

Wettbewerbe „Hauptstadt Berlin“ und „Wohngebiet Fennpfuhl“

Die Möglichkeiten zur Zusammenarbeit zwischen Fachleuten aus Ost und West änderte sich im Laufe der Jahre und deshalb muss grundsätzlich zwischen der Zeit vor und nach dem Mauerbau unterschieden werden. Zwei Beispiele veranschaulichen die erste Phase nach der Teilung und die unterschiedlichen Herangehensweisen: Der Ideenwettbewerb „Hauptstadt Berlin“, 1955 beschlossen vom Deutschen Bundestag und 1957 beendet, sowie der Wettbewerb „Wohngebiet Fennpfuhl“ von 1956 in Lichtenberg.



Interbau 1957: Unité d'habitation (Typ Berlin) von Le Corbusier
Foto: Mila Hacke



Haus der Kulturen der Welt / Kongresshalle im Tiergarten
Foto: Erik-Jan Ouwerkerk



Karl-Marx-Allee 1953: Block C-Süd von Prof. Richard Paulick
Foto: Erik-Jan Ouwerkerk



Berlin Congress Center am Alexanderplatz
Foto: Alexander Rentsch

Der Hauptstadt-Wettbewerb erstreckte sich zu zwei Dritteln auf Ost-Berliner Terrain, wird jedoch ausschließlich von der Bundesrepublik und Berlin-West mit einem rein westlich besetzten Preisgericht ausgelobt. Wettbewerbsaufgabe ist ein modernes weltstädtisches Zentrum für die alte und zukünftige Hauptstadt (ganz) Deutschlands zu entwerfen, wobei die Kriegszerstörungen des historischen Zentrums als Chance gesehen werden. Von Verdopplungen ist damals noch nicht die Rede, der Ostteil wird schließlich vom Westen gar nicht anerkannt und mit keinem Wort erwähnt.

Anders ist das beim Wettbewerb „Wohngebiet Fennpfuhl“ im Ostteil der Stadt. Fachleute aus Ost und West haben bei einem Treffen in Hamburg einen gemeinsamen Wettbewerb verabredet, der auf Ratsbeschluss des Bezirks Lichtenberg tatsächlich 1956 stattfindet: „Architekten aus Gesamtdeutschland geben Lichtenberg ein neues Gesicht. Sechs Architekten aus der Bundesrepublik und sechs Architekten aus der DDR beteiligen sich an einem Ideenwettbewerb zur Gestaltung eines Wohngebietes mit 4.400 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg.“ Teilnehmerkreis und Preisgericht werden paritätisch besetzt und es gewinnt Professor Ernst May aus Hamburg. Der Stadtteil kann aus ökonomischen Gründen jedoch erst 1972 in geänderter Form realisiert werden. Die meisten beteiligten Planerinnen und Planer kennen sich noch aus der Vorkriegszeit und pflegen zumindest bis zum Mauerbau 1961 gute Kon-

takte. So schreibt Eka von Merveldt in einem Artikel in der ZEIT von 1957: „Die Stadtplaner und Architekten auf beiden Seiten der Sektorengrenze haben in stiller Übereinkunft von sich aus bisher alles vermieden, was die Spaltung Berlins auch städtebaulich sichtbar machen könnte.“

Nach dem Mauerbau – Abschottung und kalte Schulter

In den 1960er und 1970er Jahren entwickeln sich beide Hälften mit ihren jeweiligen Zentren am Alexanderplatz und an der Gedächtniskirche jedoch eigenständig und konsolidieren sich zunehmend. Entlang der Mauer selbst hat es allerdings niemals eine städtebauliche „Normalität“ geben können. Es gibt Beispiele, wo konkurrierende Gegenüber errichtet wurden, wie das Springer-Hochhaus (1966) in der Kochstraße und die Hochhäuser des „Komplexes Leipziger Straße“ (1969). Bei der Neuen Staatsbibliothek wird der Mauer der Rücken zugekehrt und mit dem Baukörper die alte Straßenverbindung zwischen den Residenzen Berlin und Potsdam nachhaltig gestört. Gerade an dieser Stelle wurden schließlich die westlichen Planungen für eine Stadtautobahn später zu den Akten gelegt, und wir können den Aktivisten, die sie verhindert haben – darunter ebenfalls viele Planer – heute noch dankbar dafür sein. Eine Straßentrasse mit idealem Verlauf entlang der Mauer hätte die Teilung in kaum umkehrbarer Weise für immer manifestiert.

Im Regelfall wurde jedoch beiderseits der Mauer, wo keine Gebäude mehr standen, nichts Neues gebaut, ob nun als Platzhalter für den Verkehr oder wegen des unattraktiven Anblickes der Mauer im Westen oder wegen der besseren Übersichtlichkeit und Beherrschbarkeit im Osten.

In den 1980er Jahren beschrieb man dieses Phänomen mit erschreckend neutralem Realismus als „innerstädtische Peripherie“. Später sind es genau diese Grundstücke, die nach dem Mauerfall zu einem Bauboom führen, Gegenstand der Begierde für Investoren aus aller Welt. Sicher war es auch die pure Nichtplanung und -bebauung, die dazu führte, dass trotz völlig unabhängiger Bauverwaltungen ein städtebauliches Zusammenwachsen nach der Wende kaum etwas im Wege stand. In Windeseile wurden die Spuren der Mauer beseitigt, was gerne da-

mit begründet wird, dass man das „Schandmal“ restlos tilgen musste. Vorschläge zur dauerhaften Gestaltung des Mauerstreifens quer durch die Stadt, wurden ignoriert. Die Geschwindigkeit, mit der diese „Wunden“ geheilt und die unterbrochenen Netzwerke wieder zusammengeflickt werden konnten, hat sicher nicht überall zu städtebaulich und architektonisch befriedigenden Ergebnissen geführt.

Erst spät wurden bauliche Zeugen der Teilung, wie beispielsweise die abgebrochenen Hinterhöfe und Mauerreste entlang des „Postenweges“ an der Bernauer Straße als erhaltenswerte Spuren einer getrennten Stadtentwicklung anerkannt.

Die zerschnittene Infrastruktur – Verkehr, Wasser, Strom, Natur und Müll

Es liegt auf der Hand, dass es hier zahlreiche Probleme pragmatisch zu lösen galt. Solange die Interessen beider Seiten gewahrt blieben, kam es hier durchaus zur Zusammenarbeit. Die Trümmer des 2. Weltkrieges wurden noch in einem sehr weitsichtigen Konzept in sieben Schuttbergen entlang des Urstromtales gelagert und damit die Landschaft überhöht; so entstanden der Mont Klamott, die Biesdorfer Höhe und der Teufelsberg.

Das Westberliner Abwasser und später der Westberliner Haus- und Industriemüll konnten gegen harte Währung bequem im Berliner Umland entsorgt werden, eine für beide Seiten vorteilhafte Lösung, bei der allein die Natur den Schaden hatte, weil die Schutzmaßnahmen nicht ausreichend waren.

Bei der U-Bahn wurde trotz der heiklen politischen Situation nach einem Plan gebaut, der keine Grenzen kannte. Erst im August 1961 wurde das Streckennetz brutal getrennt. Für über fünfundzwanzig Jahre führen die Züge unter dem Ostteil der Stadt durch gesperrte Geisterbahnhöfe auf der U6 und der U8, um den Wedding mit Kreuzberg und Neukölln zu verbinden.

An anderer Stelle entstanden teure Aleingänge: Die letzten Verbindungen des Stromnetzes zwischen Ost und West wurden 1952 getrennt und Westberlin damit zur Strominsel, was zum Bau und der Erneuerung von acht Kraftwerken führt, ebenfalls eine nicht nur aufgrund der Kohle-Lagerhaltung aufwändige Lösung.

Die größten Gemeinsamkeiten haben beide Stadthälften bedauerlicherweise in der Privilegierung des motorisierten Individualverkehrs. Auch wenn im Ostteil nicht annähernd so viele Privatfahrzeuge unterwegs waren wie im Westteil, wurden sechsspurige Magistralen und Stadtautobahnen ohne Rücksicht auf Verluste gebaut, Stadtviertel zerstört und auseinandergerissen und Wohnquartiere zu unattraktiven, lärm- und abgasbelasteten Problemvierteln gemacht. An diesen Wunden wird Berlin möglicherweise länger leiden als an den Folgen der Teilung.

Wie wird geplant? Freie Architektinnen und Architekten, Planungskollektive und Bauakademie

Der Berufsstand entwickelte sich aufgrund der unterschiedlichen Systeme in der Organisation und Art der Planungsprozesse zunehmend auseinander. In den 1950er Jahren sind beiderseits der Mauer noch große städtebauliche Wettbewerbe das erprobte Mittel der Stadtentwicklung. Es nehmen einzelne Architektinnen und Architekten oder Architekturbüros teil. Im Westen bleibt das Modell der „freischaffenden“ Architekten bestehen, während im Osten in der Regel das „Planungskollektiv“ an der Lösung einer Aufgabe arbeitet. Da die jeweiligen Chefarchitekten jedoch durchaus eine Urheberschaft für sich beanspruchen und gegeneinander konkurrieren ist der Unterschied zunächst in Wirklichkeit gar nicht so groß, wie man vermuten könnte. Berufsverbände wie der BDA im Westen und der BdA im Osten, aber auch Denkmalschützer und andere Verbände stehen trotz Hindernissen im Kontakt miteinander, was sicher dazu beiträgt, dass Cornelius Hertling als Präsident der 1985 in Westberlin gegründeten Architektenkammer knapp 10 Jahre später die Ostberliner Kollegenschaft beinahe reibungslos und auf Augenhöhe als Angehörige der freien Berufe aufnehmen kann.

Eine Besonderheit im Ostteil der Stadt stellt die „Bauakademie“ dar, die auf die Zeit Schinkels und Lennés zurück geht und als eine Art Forschungs- und Baukulturinstitut gelten kann. Mit mehr als 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter war sie Forschungs-, Technologie- und Theoriezentrum für das Bauen im Osten Deutschlands, zeitweise in akademischer Tradition mit Meisterateliers. Die Bauakademie hätte nicht nur in Form des wiederaufgebauten Gebäudes, sondern vor allem inhaltlich als Forschungs- und Brutstätte für den baukulturellen Fortschritt auch heute eine große Berechtigung. Es lohnt sich, über eine solche Berliner oder nationale Institution nachzudenken und sich gemeinsam dafür stark zu machen.

... fand auf beiden Seiten in etwa parallel ein Umdenken statt ...

Rekonstruktionstendenzen in Ost und West – mehr Gemeinsamkeiten als Unterschiede

Die Stadtentwicklung der 1960er und 1970er Jahre war zunächst einheitlich durch weitgehende Ignoranz gegenüber dem historischen Bestand geprägt. Die großen Stadtrandsiedlungen, die zur Lösung des akuten Wohnungsmangels, aber auch wegen des zum Teil sehr ungesunden Altbaubestandes ab den 1960er Jahren in großer Zahl in serieller Bauweise errichtet wurden, gerieten im Westen früher in die Kritik als im Osten. Dennoch fand auf beiden Seiten in etwa parallel ein Umdenken statt – was nicht zuletzt auf den zwar schwieriger gewordenen, aber doch immer noch möglichen Austausch von Fachpositionen zurückgeht. So war 1973 die Sanierung und Restaurierung historischer Bausubstanz am Arnimplatz und um den Arkonaplatz auch für die West-Berliner Entwicklungen bedeutsam. Das im Osten 1979 erlassene Abrissverbot wurde in der Praxis allerdings häufig umgangen und der Altbaubestand verfiel weiter. Die Investitionen flossen weiterhin überwiegend in die großen Neubaugebiete. Marzahn war in den 1980er Jahren das größte Wohnungsbauprojekt der DDR. Es wurden zeitweilig bis zu 10.000 Wohnungen pro Jahr im Ostteil der Stadt gebaut.

... Ost und West am selben Ort versöhnt und gespalten –

Im Westen, wo ganze Stadtteile abgerissen wurden, um durch völlig neue Strukturen ersetzt zu werden, zum Beispiel um das Kottbusser Tor in Berlin-Kreuzberg, regte sich ab Ende der 1960er Jahre Widerstand zunächst der ehemaligen Bewohnerschaft, dann auch durch Fachleute. So sandte Professor Hardt-Waltherr Hämer seine Studierenden in die gefährdeten Gebiete und machte diese zum Gegenstand seiner Arbeit. Der Höhepunkt der Proteste wurde mit der Hausbesetzerbewegung erreicht. Schließlich verbreitete sich auch auf politischer Ebene die Einsicht, dass die historische (dichte) Blockbebauung durchaus Qualitäten haben kann. Damit waren die inhaltlichen Ziele der IBA 1987 definiert, wobei die „IBA-Neubau“ unter Leitung von Professor Josef Paul Kleihues und die „IBA-Altbau“ unter Professor Hardt-Walter Hämer sich mit dem Begriff „kritische Rekonstruktion“ zusammenfassen lassen.

Die Antwort des Ostens wiederum kam mit dem Aufbau des Nikolaiviertels als „neue“ Altstadt, die vielleicht eher als „unkritische“ Variante der „kritischen Rekonstruktion“ der historischen Stadt gesehen werden kann. Zudem wurden 1987 zur 750-Jahrfeier Berlins S- und U-Bahnhöfe saniert und zum Teil auch aufwändig künstlerisch ausgestaltet, wie der U-Bahnhof Klosterstraße als „erfahrbares Museum“. Diese plötzliche Hinwendung zur Stadtgeschichte wurde damals von der Kollegenschaft im Westen noch als restaurativ und kitschig belächelt. Hier ging zum zweiten Mal ein ideologischer Riss durch die Fachwelt, wie schon beim Hansaviertel und der Stalinallee, und zeigte noch einmal die Auswirkungen der unterschiedlichen politischen Systeme auf das Denken der Planenden im alten Streit über „akademische“ versus „volksnahe“ Baukunst.

Inzwischen haben sich die unterschiedlichen Positionen vielfach vermischt und sogar ausgetauscht. Rekonstruktionstendenzen lassen sich vorwiegend in konservativen, ehemals westlichen Kreisen finden, während die Ostmoderne gemeinsam gegen den vorherrschenden Geschmack verteidigt wird. Das Nikolaiviertel spielt eine wichtige Rolle im Zusammenhang mit den Wiederaufbauwünschen für die „leere“ Berliner Mitte, die andererseits selbst Ausdruck einer sozialistischen Stadtplanung ist. Damit werden Ost und West am selben Ort versöhnt und gespalten – die Konfliktlinien sind beinahe 30 Jahre nach dem Mauerfall unabhängig von den beiden ehemaligen Stadthälften und das ist sicher auch gut so.



Foto: Kirsten Gismann

Christine Edmaier ist als freischaffende Architektin seit 2011 Präsidentin der Architektenkammer Berlin, die sie zu einer wichtigen Stimme für die Baukultur in Berlin machen will. Sie selbst kam 1981 zum Studium nach (West-) Berlin an die UDK und hatte mit dem Vizepräsidenten Stephan Strauss, der als angestellter Landschaftsarchitekt in der Ostberliner Bauakademie tätig war, einen sachkundigen Co-Autor.



Foto: Tili Buddie

Berlin: Eine europäische Stadt, die ihre Wunden geheilt hat

Peter Strieder, Ketchum Pleon GmbH

Berlin war seit der politischen Teilung nach dem Krieg nicht mehr eine Stadt. Berlin, das waren zwei Städte, insbesondere seit dem Mauerbau 1961. 40 Jahre lang entwickelten sich die beiden Berlins auseinander.



Foto: iStockphoto.com/ruidobalanco

Entlang der Mauer wurde auch das, was der Krieg nicht ohnehin zerstört hatte, für die „Grenzicherung“ abgeräumt. Noch mehr zerstörte Stadt haben die unterschiedlichen städtebaulichen Ideologien in Ost und West hinterlassen. Hinterhöfe wurden beseitigt, Zeilenbau und Abstandsgrün galten als Therapie gegen den Faschismus, autogerechte Stadt mit Autobahnen als Kopie des amerikanischen Vorbilds oder Magistralen als Verbeugung vor den sowjetischen Führern – in Ost wie West wurden große Teile der gewachsenen Stadt dem Kahlschlag ausgesetzt. Gleichzeitig wurden die Infrastrukturen beider Städte konsequent getrennt und gegeneinander weiter entwickelt.

Das galt nicht nur für Straßen und U-Bahnen, für Wasser-, Strom- und Gasleitungen, sondern ebenso für die Flughäfen in Tegel und Schönefeld, für die Humboldt-Universität im Osten sowie für die im Westen neu ins Leben gerufene Freie Universität. Museen, Oper und Theater mussten neu gegründet werden, da die historisch im Ostteil gelegenen kulturellen Institutionen für die Bürger Westberlins nicht mehr erreichbar waren.

Aus Berlin waren bis zur Wiedervereinigung zwei Städte geworden und aus der ehemaligen Mitte der Stadt der Stadtrand. Eine Besonderheit, die nicht nur technische Probleme schuf, sondern in ihren sozialen Implikationen, wie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, heute noch eine hohe Brisanz birgt. Nach dem Mauerfall galt es, die

technische Infrastruktur zu modernisieren und wieder zu verknüpfen. Abwasser- und Wasserleitungen, U-Bahnen, Straßen, Gas- und Stromleitungen mussten instandgesetzt und wieder zu einem Netz verbunden werden. Insbesondere im Ostteil der Stadt bestand auch hier wegen der ökonomischen Schwäche der DDR ein gewaltiger Nachholbedarf. Die kulturellen Institutionen mussten ihre jeweilige Rolle neu finden – angesichts der leeren Kassen Berlins auch oft unter dem Damoklesschwert der Abwicklung.

Leitbild: Kritische Rekonstruktion

Bei der Diskussion der stadtentwicklungspolitischen Leitbilder ging es um die Frage, wie die zerstörte, abgeräumte Stadt – etwa am Potsdamer und Pariser Platz, am Checkpoint Charlie, an der Heinrich-Heine-Straße oder am Spittelmarkt – reurbanisiert werden konnte. Kritische Rekonstruktion lautete das Schlagwort hierfür. Damit war nicht der Nachbau verlorener Gebäude gemeint. Es geht dabei um das Wiederaufgreifen des historischen Stadtgrundrisses. Vielmehr als einzelne Gebäude spiegeln Straßen und Plätze, ihre Proportionen und Anordnungen die Geschichte einer Stadt wieder. Die Auflösung der Blockrandbebauung in der Nachkriegszeit hat unsere Städte nicht lebenswerter gemacht. Die Wiedergewinnung der Urbanität macht einen großen Teil der heutigen Anziehungskraft Berlins aus. Auch die heute häufig diskutierte Frage, für welche sozialen Milieus im Rahmen der Kritischen Rekonstruktion neu gebaut werden sollte, stellte sich in dieser Form damals nicht. Nach den damaligen Prognosen einer schrumpfenden Stadt schienen ausreichend Wohnungen für alle sozialen Gruppen in Berlin vorhanden zu sein.

Nicht hoch und gläsern – sondern die europäische Stadt

In der Fachöffentlichkeit und den Medien wurde heftig diskutiert, ob modern nicht heißen müsse: hoch und gläsern! Berlin entschied sich für eine moderne Interpretation der europäischen Stadt. Im Wesentlichen bedeutet dies eine Struktur und eine Maßstäblichkeit der gebauten Stadt, die es dem Einzelnen erlaubt, Stadträume, Straßen, Plätze, Freiflächen, Parks als würdige Aufenthaltsorte zu erleben, in denen man sich nicht in den gigantischen Proportionen von Hochhausschluchten verliert. Die Idee der europäischen Stadt setzte sich durch – auch weil der Entwicklungsdruck im Berlin der 90er und 2000er Jahre nicht so groß war, dass sich die Mehrkosten für Hochhäuser wirklich gelohnt hätten. Bereits seit dem Ende der Neunzigerjahre gab es Baurecht für Hochhäuser, zum Beispiel am Alexanderplatz und um die

Mercedes-Benz Arena. Dass dem keine Realisierung folgte, lag nicht an den Behörden, sondern an mangelnder Nachfrage. Derzeit gibt es hier Realisierungschancen, hoffentlich können sie genutzt werden.

Angesichts des riesigen Nachholbedarfs an Instandhaltung und Sanierung spielte sich – mit Ausnahme des Potsdamer Platzes und der Bundesbauten Kanzleramt und Reichstag – das Baugeschehen im Wesentlichen im Ostteil Berlins ab. In der Friedrichstraße, Unter den Linden, am Hackeschen Markt und anderen Orten in der City-Ost überwogen Investitionen in Einzelhandel und Büros.

In Prenzlauer Berg, in Mitte, Friedrichshain entstanden Sanierungsgebiete, die zigtausend heruntergekommene Wohnhäuser mit Ofenheizung, Außentoilette, undichten Fenstern und Dächern retten konnten und zu nachgefragten Wohngebieten mit attraktivem Wohnangebot machten. Sanierungsträger, kommunale Gesellschaften und Genossenschaften haben hier wie auch in anderen Teilen der Stadt, wie zum Beispiel den Plattenbausiedlungen, wichtige Projekte realisiert, die kaputte Strukturen wieder geheilt und damit die Stadt gerettet haben. Allerdings begann mit diesen Investitionen auch die heute so schwer zu steuernde Gentrifizierung. Angesichts der sehr niedrigen DDR-Mieten konnten auch sozial engagierte Sanierer trotz aller öffentlichen Subventionen nicht Mieterhöhungen vermeiden und Private hatten daran oftmals kein Interesse, sondern versprachen sich gute Geschäfte durch Vertreibung angestammter Mieter. Angesichts des Bevölkerungsrückgangs und der Prognose, Berlin werde weiter schrumpfen, gab es zwar nicht in jedem Kiez, aber doch im Bezirk oder im angrenzenden Bezirk meist eine bezahlbare Alternative. Das ist der Unterschied zu heute.

Alte Wunden sind verheilt

Mittlerweile ist Berlin wieder zusammengewachsen und alte Wunden sind verheilt. Die Sandwüsten diesseits und jenseits der ehemaligen Mauer – am Potsdamer Platz und am Pariser Platz, im Spreebogen und um den Invalidenfriedhof sind wieder lebendige Stadt geworden. Auch der Großteil der Entwicklungsgebiete – Karow, Adlershof, Rummelsburger Bucht, Alter Schlachthof – ist im ehemaligen Ostteil realisiert worden.

Jetzt kommt die Modernisierung des Westens

Dem historischen Vorbild entsprechend – der baulichen Entwicklung des Gründungsortes, der historischen Mitte, folgte die Stadterweiterung Richtung Westen – hat sich nach mehr als 20 Jahren der Schwerpunkt der Bautätigkeit in das ehemalige West Berlin verlagert. Bis dahin waren im Wesentlichen nur die Erweiterung und Modernisierung des KaDeWe, Abriss und Neubau des Kranzlerecks sowie die Entwicklung des Köbisdreiecks mit der CDU-Zentrale, einigen Botschaften und Wohnungen wichtige Investitionen. Nunmehr erfolgt die überfällige Modernisierung des Westens. Rund um den Gleisdreieck Park ist ein neues Quartier entstanden, das weitere Investitionen in den benachbarten Straßenzügen der Bezirke Tiergarten und Schöneberg ausgelöst hat und auslösen wird. Der obere Kudamm hat an vielen Stellen ein neues Gesicht erhalten, moderne und mondäne Läden sind eingezogen, exquisite Wohnungen sind entstanden, wie im Haus Cumberland, das Waldorf Astoria wird ergänzt durch das neue Upper West, während das Beate-Uhse-Museum der Abrissbirne zum Opfer fiel. Ein weiteres Erbe der sogenannten Postmoderne in Berlin West – das ehemalige Gebäude der Grundkreditbank, dann der Volksbank – markierte bisher den Eingang zur City-West. Auch dieser rote Rundbau konnte sich gegen die neuen Ansprüche an Funktionalität und Rendite nicht behaupten. Hier wie auch anderswo wird die wachsende Stadt dafür sorgen, dass höher und dichter gebaut werden wird.

Gespannt dürfen wir sein auf die künftige Entwicklung zwischen Bahnhof Zoo und den Gebäuden der TU an der Straße des 17. Juni. Hier soll statt Omnibusbahnhof oder Riesenrad ein neues Stück Stadt entstehen. Hoffentlich stärkt auch hier das Neue die Identität Berlins als europäische Stadt.

Auf die soziale Mischung kommt es an

Entscheidend für die weitere Attraktivität Berlins wird sein, ob es gelingt, das gesellschaftliche Auseinanderdriften zu stoppen. Eine ausgewogene soziale Mischung war immer ein besonderer Wert in Berlin. Das gilt für das Wohnen, aber in dessen Folge natürlich auch für die soziale Mischung in der Kita, in der Schule oder beim Sport. Hier hat der Wohnungsbau eine besondere Verantwortung. Es geht deshalb nicht nur darum, genügend preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern es wird für die Strahlkraft Berlins ebenso darauf ankommen, gemischte Quartiere zu schaffen und zu stärken.

Die Anziehungskraft, die Berlin jetzt auszeichnet, zeigt, dass es richtig war, sich gegen den Zeitgeist zu stellen, dem die amerikanische Stadt als Inbegriff des Fortschritts und der Moderne vorschwebte – und stattdessen am Leitbild der europäischen Stadt festzuhalten.



Peter Strieder, 1952 in Nürnberg geboren, war von 1992 bis 1996 Bezirksbürgermeister von Berlin-Kreuzberg, von 1996 bis 2004 Senator für Stadtentwicklung in Berlin, Landesvorsitzender der SPD Berlin von 1999 bis 2004. Seit 2004 ist er in der strategischen Politikberatung als Partner bei KetchumPleon Berlin tätig.

Foto: KetchumPleon

Das Nikolaiviertel – die Wiege Berlins

und 750 Jahre Berlin

Klaus-Jürgen Jahn, Jahn Baumanagement GmbH & Co. KG

Wer den Grundstein zu Berlin gelegt hat, ist unbekannt. Die ersten Ansiedlungen fanden um 1190 durch Kaufleute und Handwerker beidseitig der Spree statt. Die Bevölkerung entwickelte sich zuerst um die Nikolaikirche. Berlin erhielt vermutlich um 1230 Stadtrecht.

Die historischen Bauten an der Spree mit der Nikolaikirche waren und sind immer noch ein Anziehungspunkt für die Berliner und die Touristen. Zur 750-Jahr-Feier der Stadt Berlin 1987 wurde in Ost-Berlin das Nikolaiviertel nach den Plänen des Berliner Architekten Dr. Günter Stahn rekonstruiert. Der historische Bezug zu dem Gründungsort Berlins sollte wiederhergestellt werden und so entstanden zwischen den historischen Putzbauten neue Gebäude aus Betonfertigteilen aus der Serie „Rostocker Giebel“ als Ergänzung des Ensembles und zum Schließen der Baulücken. Anlässlich der 750-Jahr-Feier wurde das Nikolaiviertel durch die amtierende DDR-Politprominenz seiner Bestimmung übergeben. Die Bewohner dieses neuen Nikolaiviertels waren Prominente und SED-Mitglieder.

Nach der Wende übernahm die Wohnungsbaugesellschaft Mitte die Verwaltung für dieses Quartier. Der damalige Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Mitte freundete sich mit dem Gedanken an, dass dieser historische Standort eine Generalüberholung nötig hat. Dr. Stahn wurde abermals gebeten, ein Konzept für die Sanierung vorzulegen. Gemeinsam mit dem Geschäftsführer der Euroteam GmbH, Klaus-Jürgen Jahn – Lieferant für Baustoffe zur Instandsetzung der Platten- und Putzbauten, wurde eine Farbdesignerin vor Ort tätig.

Das erste Gebäude, als Musterhaus konzipiert, befindet sich gegenüber dem Restaurant Reinhard's, das sich durch seine Ausstattung und sein Flair in das Nikolaiviertel passgenau integriert. Hier wurde ein Plattenbau nach dem Euroteam-System Fuge-Farbe-Fläche saniert. Dr. Stahn entwarf ein Gestaltungskonzept der Fassaden sowohl für die Putzbauten- als auch für den Plattenbau. Dringend erforderlich wurden Beton- und Fugeninstandsetzungsarbeiten sowie umfangreiche Putzausbesserungen. Nach diesen Vorarbeiten wurden Fassaden mit selbstreinigenden Lotusan-Farben gestrichen. Die Sanierungsarbeiten begannen im Jahre 1998 und wurden 2002 abge-



Nikolaiviertel 2016

schlossen. Insgesamt wurde ca. 45.000 m² Fassadenfläche instand gesetzt. Der damalige Regierende Bürgermeister Eberhard Diepken ließ es sich nicht nehmen, die Enthüllung der letzten Fassade persönlich vorzunehmen. Eine dem Anlass würdige Abschlussfeier in Gegenwart des Regierenden Bürgermeisters, des Auftraggebers, der bauausführenden Firma und den gemeinsam am Bau tätigen Handwerkern fand am historischen Platz mit der Statue des Heiligen Georg als Drachentöter im Brauhaus Georgbraeu statt.

Inzwischen sind nun nach der Sanierung 15 Jahre vergangen und das Nikolaiviertel – nach wie vor ein Mittelpunkt in der Berliner Innenstadt mit zahlreichen Restaurants und Geschäften – sieht heute noch absolut vorzeigbar aus.



Klaus-Jürgen Jahn, 1935 in Berlin geboren. Seit 1964 ist er als selbständiger Bauunternehmer in der Berliner Baubranche tätig. Er ist ein großer Förderer des Sports. Mit der Sanierung des Nikolaiviertels hat er sich um Berlin ganz besonders verdient gemacht. 2016 erhielt Klaus-Jürgen Jahn das Bundesverdienstkreuz am Bande.

HFK RECHTSANWÄLTE

SPEZIALISIERT ERFAHREN INNOVATIV



PRIVATES BAURECHT
IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT
VERGABERECHT
ÖFFENTLICHES BAURECHT

BERLIN
FRANKFURT
MÜNCHEN
HAMBURG
DÜSSELDORF
STUTT GART
WIEN
WASHINGTON

Wir sind eine der führenden Kanzleien in Deutschland im privaten Baurecht, insbesondere in der baubegleitenden Rechtsberatung, im Immobilienwirtschaftsrecht, Vergaberecht und im öffentlichen Bau- und Planungsrecht. Wir verbinden Professionalität mit Dynamik und arbeiten interdisziplinär im Team an pragmatischen Lösungen für Ihre Verfahren und Projekte. Wir sind in der Vertragsgestaltung, in der Projektbegleitung und in der Streitlösung (gerichtlich und außergerichtlich) stark.

WWW.HFK.DE

STANDORT BERLIN · Knesebeckstraße 1 · 10623 Berlin · Tel. +49/30/318675-0 · berlin@hfk.de

A photograph of construction workers on a building site at sunset. The sky is a vibrant orange and yellow, with the sun low on the horizon. Several workers in high-visibility vests and hard hats are silhouetted against the bright light. One worker in the foreground is carrying a long wooden beam. The workers are positioned on a concrete structure with rebar visible. A large, semi-transparent white arrow graphic points from the top right towards the bottom left, framing the text on the left side of the page.

Aspekte der wachsenden Stadt – Städtebauplanung, Wohnungspolitik, Anforderungen

Die wachsende Stadt muss für die stetig wachsende Einwohnerzahl bezahlbaren Wohnraum schaffen. Viel Wohnraum auf begrenztem Land, der dem Bedarf gerecht wird – bezahlbar, nutzungsflexibel, altersgerecht. Wohnraum für jeden. Kein Wohnen ohne Arbeit, eine sinnvolle Durchmischung umsetzen. Bauen unter Denkmalschutz zur Erhaltung historischer Substanz. Städtebauförderung als wichtiges Instrument für die Stadtentwicklung. Große Aufgaben, die umgesetzt werden müssen.

Wohnungsbauoffensive der Bundesregierung –

wie viele Wohnungen für Berlin bis 2030?

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Berlin braucht Wohnungen, weil viel zu lange viel zu wenig gebaut wurde und die Zahl der Menschen in unserer Stadt in den letzten Jahren enorm gewachsen ist. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht von einer weiteren Zunahme um 265.000 Personen bis 2030 aus. Alle diese Menschen in Berlin wollen wohnen und für sie müssen wir mehr und vor allem bezahlbare Wohnungen bauen.

Wollen wir mit der steigenden Nachfrage Schritt halten, brauchen wir deutlich mehr Wohnungen im Neubau und im Bestand. Und wir nehmen diese Herausforderung an, indem wir alle Möglichkeiten ausschöpfen: Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen, Stadtquartiere und Gebäude umgestalten und umnutzen. Wir brauchen Dachausbau, Aufstockungen und Ergänzungsbauten. Auch Erweiterungen der Stadt auf einzelnen, bisher noch nicht bebauten Flächen und eine mit Brandenburg abgestimmte Entwicklung im Umland werden notwendig sein. Und wir brauchen eine gleichmäßige, intelligente und nachhaltige Verdichtung. Wir dürfen nicht zu viele Flächen verbrauchen, wenn wir den Charakter Berlins als eine grüne Metropole mit über 40 % Grün- und Freiflächen auch künftig erhalten wollen. Wir dürfen aber auch die Menschen, die schon in Berlin leben, nicht übergehen. Wir müssen ihre Meinungen, Wünsche und auch Bedenken ernst nehmen. Wir wollen von ihnen wissen, was sie von Neubauten in ihrer Nachbarschaft oder neuen Wohnquartieren erwarten, wie auch sie von den Neubauten profitieren können.

In unseren Berliner Bemühungen sehen wir uns dabei durch die im Frühjahr 2016 von Bundesbauministerin Hendricks verkündeten Wohnungsbauoffensive unterstützt. Viele der im Rahmen der Wohnungsbauoffensive des Bundes vorgeschlagenen Maßnahmen mit dem Ziel „bezahlbarer Wohnraum für alle“ setzen wir in Berlin indes bereits um.

So stellt Berlin Bauland und Grundstücke der öffentlichen Hand für bezahlbares Wohnen bereit. Im Rahmen seiner neuen Liegenschaftspolitik verkauft das Land Berlin seine Grundstücke nicht mehr zum Höchstpreis, sondern vergeben sie aufgrund überzeugender Nutzungskonzepte für bezahlbares Wohnen. Hiervon profitieren insbesondere die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die bis 2021 30.000 neue Wohnungen

bauen werden und ihre Bestände bis 2025 auf 400.000 Wohnungen erhöhen. Aber auch genossenschaftliches Wohnen wollen wir im Rahmen von „Konzeptverfahren“ und beim Bau neuer Stadtquartiere vermehrt unterstützen und damit ihre wichtige Rolle auf dem Berliner Wohnungsmarkt noch weiter stärken.

Ein aktueller Schwerpunkt ist die Reform des „alten“ sozialen Wohnungsbaus. Nach 16 Jahren Stillstand hat Berlin im Jahr 2014 die soziale Wohnraumförderung wieder aufgenommen und wird sie massiv ausbauen. Gegenüber dem Jahr 2014 hat das Land Berlin seine Wohnungsneubauförderung verdreifacht: statt bisher 1.000 Wohnungen werden in diesem Jahr bereits 3.000 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gefördert. Ab 2018 steigern wir die Förderung schrittweise auf 5.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr. Belegungsbindungen und Sozialmieten im Bestand müssen gesichert werden. Bei privaten Bauvorhaben brauchen wir einen größeren Gemeinwohlfekt. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren werden Investoren nach dem „Berliner Modell“ der Kooperativen Baulandentwicklung künftig auf einen Anteil von 30 % mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen verpflichtet. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften schaffen bei Neubauten sogar 50 % geförderten Wohnraum.

Wir müssen weiter Anreize für den Bau von mehr, vor allem aber bezahlbarem Wohnraum schaffen und den Neubau durch politisches und Verwaltungshandeln aktiv unterstützen. Die planenden und bauenden Bereiche der Verwaltung werden in ihren Abläufen und personell so gestärkt, dass sehr viel schneller Pläne aufgestellt und Baugenehmigungen ausgegeben werden können. Mit einem Wohnbauflächeninformationssystem unterstützen wir ein erfolgreiches Neubaufflächenmanagement. Mit der Wohnungsbauleitstelle bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besteht eine



Foto: fotolia.com/Tiberius Graechus

zentrale Stelle zur Begleitung und schnellen Realisierung von Wohnungsbauprojekten.

Berlin braucht viele neue, lebenswerte und zugleich bezahlbare neue Wohnungen. Zugleich ist es aber auch von Bedeutung, nicht nur auf Masse, sondern auch auf architektonische und städtebauliche Qualität zu achten. Nur wenn wir die bauliche Verdichtung auf eine Weise bewältigen, die die Lebensqualität in der Stadt erhält und möglichst noch erhöht, werden wir auch Akzeptanz in der Stadt für die Neubauvorhaben erreichen.

Mehr Menschen brauchen nicht nur mehr Wohnungen. Sie brauchen insgesamt mehr Stadt, mehr Berlin: Schulen und Kindergärten, Sporthallen und Spielplätze, Grünanlagen und Parks, Orte der Kultur und der Begegnung. Berlin muss integriert planen, neue Infrastruktureinrichtungen bereitstellen und auch das Umfeld der Wohnquartiere im Blick behalten.

Natürlich haben wir nicht nur den Neubau im Blick, sondern umso mehr den Bestand, also die 1,9 Millionen Wohnungen, die es in Berlin schon gibt. Hier brauchen wir dringend Verbesserungen beim Mietrecht etwa hinsichtlich der Modernisierungumlage oder einer wirksamen Mietpreisbremse. Kurzfristig werden wir die Förderung von Modernisierung wieder aufnehmen und somit die Vereinbarkeit der wohnungs- und klimapolitischen Ziele genauso wie der sich ändernden Anforderungen durch den demografischen Wandel erleichtern. Wir kümmern uns um die Quartiere, in denen ein starker sozialer Wandel geschieht und versuchen, sie zu stabilisieren und soziale Härten oder Verdrängung zu vermeiden. Bei all diesen Themen ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Bund und den anderen Ländern wichtig, deshalb hoffen wir sehr auf tatkräftige Unterstützung bei der Verbesserung von miet-, bau- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen.

In Berlin sollen bei weiterhin hoher Lebensqualität alle eine gute Wohnung finden und sich diese Wohnung auch leisten können. Das Ziel ist und bleibt die soziale wachsende Stadt, in der die Menschen auch in Zukunft sagen werden: „Das ist meine Stadt! Hier lebe ich gern.“

Katrin Lompscher, 1962 in Berlin geboren, studierte Architektur und Bauwesen in Weimar, von 2001 bis 2006 Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, von 2006 bis 2011 Senatorin für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz in Berlin, danach Mitglied des Abgeordnetenhauses und Sprecherin für Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Fraktion Die Linke, seit Dezember 2016 Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin



Foto: © DUG / Triation, Thomas Klüber

Die Stadt als Museum?

Stadtentwicklung zwischen Denkmalschutz und Zukunftsfähigkeit

Gerry Woop, Staatssekretär für Europa

Denkmalpflege ist ein unerlässlicher kultureller Faktor, Denkmalpflege ist aber auch ein Wirtschaftsfaktor und Stadtentwicklungsfaktor. Denkmalpflege ist ein sogenannter weicher Standortvorteil für die Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen; Denkmalpflege ist ein wichtiger Partner für die Fremdenverkehrsbranche; Denkmalpflege-Aufträge fördern die mittelständische Wirtschaft und insbesondere das Bauhandwerk; Denkmalpflege verhindert Fehlinvestitionen, fördert Sparsamkeitsdenken im Sinne des Umschaltens von der Wegwerfgesellschaft zur ökologisch nachhaltigen Reparaturgesellschaft.

Eine Stadt, selbst ein denkmalreiches historisches Quartier, ist kein Museum, auch kein Archiv. Aber die Stadt und ihre Denkmale bieten ein einzigartiges Vergleichs- und Orientierungsmaterial: ein in der Regel allgegenwärtig im öffentlichen Raum frei zugängliches historisches und ästhetisches Bildungs- und Erlebnispotential, das sich im besten Sinne als „Kultur für alle“ produktiv machen lässt. Viele Menschen schätzen geschichtsträchtige Stadträume als attraktive Lebensräume.

Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert oder zumindest eine zeitgemäß verstandene städtebauliche Denkmalpflege agiert also nicht zwischen den gegensätzlichen Positionen „Denkmalschutz und Zukunftsfähigkeit“, sondern Denkmale verkörpern auch ein Schutzgut und Entwicklungspotentiale für die Stadtentwicklung, und wäre es nur, weil sie gelegentlich quer zu stereotypen Erwartungen stehen und unverwechselbare ortsspezifische Lösungsansätze erfordern. Denkmale sind aber nicht nur ein kultureller Faktor, nicht nur ein Kulturgut, Denkmale bilden auch einen handfesten ökonomischen Standortfaktor in der Stadtentwicklung.

1. Jeder öffentliche Zuschuss, den Bund, Länder oder Kommunen in Deutschland als direkte Finanzhilfe für Maßnahmen privater Denkmaleigentümer bewilligten, löste ein höheres Investitionsvolumen aus. Auf jeden Euro Städtebaufördermittel entfallen zwischen vier und mehr Euro private oder sonstige Zusatzinvestitionen.
2. Denkmalökonomische Studien und Umfragen der letzten Jahre in deutschen Metropolregionen wie Hamburg, Berlin oder an Rhein und Ruhr ergaben, dass
 - Architektur, Image bzw. Corporate Identity von Denkmalen als Entscheidungskriterien für den Einzug hoch veranschlagt werden,
 - die Befragten mehrheitlich eine Verbesserung der Arbeitsatmosphäre mit dem Bezug von Denkmalen in Verbindung bringen,
 - der überwiegende Teil der befragten Unternehmen eine positive Resonanz ihrer Kundschaft auf den Denkmalstandort feststellen.
3. Mit Berlin und München ist Deutschland wie Spanien (Madrid, Barcelona) gleich zweimal unter den zehn meistbesuchten Städten des Kontinents vertreten. Das Europäische Tourismus-Institut der Universität Trier hat als wirtschaftliche Vorteile für die Zielregionen herausgearbeitet:
 - als arbeitsintensiver Sektor bietet der Kulturtourismus Beschäftigungsmöglichkeiten für Reiseleiter und Gästeführer, und Kulturtouristen tragen dank ihrer überdurchschnittlichen Kaufkraft zur Wertschöpfung in der Region bei;
 - der Kulturtourismus bedarf weniger Neubauinvestitionen, sondern nutzt den historischen Bestand als kulturelles Potential;
 - Kulturtourismus leistet einen positiven Beitrag zur Imagebildung der Region.
4. Die Beschäftigungswirkung ist im Bereich der Altbausanierung und Denkmalpflege mindestens doppelt so hoch einzuschätzen wie im Neubaugeschehen. Denn die personalintensiven Arbeiten der Denkmalpflege binden bei gleichem Investitionsvolumen ungleich mehr Arbeitskräfte als im konventionellen Neubaugeschehen. Insofern stärkt Denkmalpflege das Handwerk und die kleinen und mittleren Bauunternehmen und trägt spürbar zur Entlastung des Arbeitsmarktes bei. Öffentliche Zuschüsse kommen also nicht nur Kulturgütern, sondern in hohem Maße auch der regionalen Ökonomie zugute. In diesem Sinne verstehen sich Förder- und Beschäftigungsmaßnahmen auf dem Gebiet der Stadterneuerung und Denkmalpflege auch als Impulsgeber für die Orts- und Regionalentwicklung.



Gerry Woop, 1968 in Sachsen geboren, Abschlüsse als Diplompolitikwissenschaftler und Master of Peace and Security Studies (M.P.S.), arbeitete für die PDS und Bundestagsabgeordneter der Linksfraktion im Bereich Internationale Politik, leitete das Büro des Bürgermeisters von Berlin und Wirtschaftssenators, später das Büro des Finanzministers von Brandenburg, arbeitete in der Vertretung des Landes Brandenburg, seit Januar 2017 Staatssekretär für Europa des Landes Berlin, ebenso zuständig für Denkmalschutz.

Stadtentwicklung durch Städtebauförderung

Maria Berning, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Städtebauförderung ist durch gezielte Investitionen in die bestehenden Quartiere ein wichtiges Instrument für die soziale wachsende Stadt. Bund, Land und EU stellen für die Städtebauförderung im Programmjahr 2017 rund 130 Mio. Euro im Land Berlin zur Verfügung. Zusätzliche Effekte entstehen durch den Anstoß privater Investitionen und Beschäftigungseffekte für die regionale Wirtschaft.

Städtebauförderung ist in Berlin ein wichtiges Instrument der integrierten Stadtentwicklung. Im Programmjahr 2017 stehen rund 130 Mio. Euro von Bund, Land und EU dafür zur Verfügung. Diese werden in 66 Fördergebieten investiert, in denen mehr als eine Million Berlinerinnen und Berliner leben. Dabei setzen die Programme der Städtebauförderung unterschiedliche Schwerpunkte: Als Leitprogramm der sozialen Integration stärkt die „Soziale Stadt“ den sozialen Zusammenhalt in Nachbarschaften und verbessert die Lebensperspektiven vor Ort. Der „Städtebauliche Denkmalschutz“ stärkt denkmalwerte Ensembles und gestaltet ausgewählte historische Quartiere. Der „Stadtumbau“ stellt Mittel bereit, um öffentliche Einrichtungen, Plätze und Grünanlagen an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Das Programm „Aktive Zentren“ unterstützt Geschäftsstraßen und schafft attraktive Zentren in lebendigen Kiezen. Neu in 2017 ist das Programm „Zukunft Stadtgrün“.

Die Städtebauförderung initiiert private Investitionen, setzt damit erhebliche konjunkturelle Impulse und kurbelt über damit verbundene Beschäftigungseffekte die regionale Bauwirtschaft an. Durch gezielte Zusammenarbeit mit privaten Partnern werden Synergieeffekte genutzt und lokale Ökonomien gestärkt. Beispiele hierfür sind die Gebietsfonds und die Kooperationsprojekte der „Aktiven Zentren“. So wurden z. B. die Kindl-Treppe in Neukölln sowie der Skywalk in Marzahn-Hellersdorf durch eine je hälftige Finanzierung durch Private und Mittel der Städtebauförderung ermöglicht.

Städtebauförderung stellt vor allem Investitionen in den Bestand sicher, die – neben dem Wohnungsneubau – gerade auch in der wachsenden Stadt unverzichtbar sind. Dabei setzt sie folgende Schwerpunkte:

Prioritär sind die Sanierung und der Ausbau der öffentlichen sozialen Infrastruktur, vor allem im Bereich Bildung. Im Jahr 2016 konnten vier Einweihungen von Schulerweiterungsbauten mit Gesamtinvestitionen



Eröffnung der Kindl-Treppe im Aktiven Zentrum „Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“

„Durch gezielte Zusammenarbeit mit privaten Partnern werden Synergieeffekte genutzt und lokale Ökonomien gestärkt.“

von rund 15 Mio. Euro aus dem Programm Stadtumbau verzeichnet werden. In den letzten 20 Jahren wurden aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz über 60 Projekte an 35 Schulstandorten mit über 75 Mio. Euro finanziert, um Berlins Schulbauten der ersten Gründerzeit fit zu machen für die wachsende Stadt. Auch aus dem Programm Soziale Stadt werden derzeit die Kapazitäten zahlreicher Schulen erweitert, z. B. durch die Qualifizierung des Campus Rütli. Ebenso werden Familien-, Jugend- und Stadtteilzentren geschaffen, die Raum für Nachbarschaft entstehen lassen.

Ein zweiter Schwerpunkt ist die Aufwertung von urbanen Grün- und Freiflächen. Grünflächen hoher Gestaltungsqualität können Spannungen in der dichter werdenden Stadt reduzieren. Grün- und Freiflächen, Spiel- und Sportplätze sind – laut der in 2016 veröffentlichten BerlinStrategie 2.0 – informelle Bildungs- und Integrationsorte sowie Orte der Begegnung und des Austausches. Ein Beispiel eines derart gestalteten Freiraums ist der Kleine Tiergarten/Ottopark in der Turmstraße in Mitte. Unter umfangreicher Beteiligung wurde die ca. 6 ha



Foto: Maria Conradt

Neu eröffneter Spielplatz im Kleinen Tiergarten im Aktiven Zentrum Turmstraße



Foto: Stefan Günther

Die Karl-Marx-Straße wird ein beliebtes Zentrum in Neukölln

große Fläche von 2012 bis 2016 als offener Kommunikationsort, als „Ein Park für alle“ gestaltet, mit einer Förderung von rund 8 Mio. Euro aus dem Programm „Aktive Zentren“.

Drittens stärkt die Städtebauförderung den Stellenwert der quartiersverträglichen Mobilität. Verändertes Wert- und Umweltbewusstsein sowie Klimaschutz und Barrierefreiheit stellen neue Anforderungen an die Gestaltung von Verkehrsinfrastrukturen. Mit Mitteln der Städtebauförderung entstehen zukunftsfähige und passgenaue Lösungen für lebendige und attraktive Einkaufsstrassen. Ein gutes Beispiel ist die Umgestaltung der Karl-Marx-Straße in Neukölln; gute Stadtgestalt, die Fußgängern und Radfahrern Sicherheit bietet, Aktivitäten fördert, Orientierung ermöglicht und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner erhöht.

Auch zur Bewältigung der aktuellen Herausforderung der Integration der vielen neu zu uns kommenden Geflüchteten kann und wird die Städtebauförderung ihren Beitrag leisten. Dies kann sie zum einen durch den bereits beschriebenen Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Zum anderen verfügt die Städtebauförderung aufgrund ihres partizipativen Ansatzes über lokale Akteurs- und Nachbarschaftsnetzwerke, zum Beispiel über die 34 Quartiersmanagements, die ein Ankommen in den Quartieren erleichtern. Dabei ist das Quartiersmanagement häufig in Gebieten aktiv, in denen bereits viele Migrantinnen und Migranten leben und die daher im Sinne einer „Arrival City“ eine besondere Bedeutung für Integration haben.

Insgesamt ist der integrierte Ansatz der Städtebauförderung für die Steuerung des anhaltenden und starken Wachstums Berlins von erheblicher Bedeutung. Im Land Berlin soll die Städtebauförderung noch mehr zur Überwindung von ungleichen Lebenslagen in den Quartieren und der Stärkung des sozialen Zusammenhalts beitragen. So sollen die Fördermittel in Kombination mit der Wohnraumförderung die Mietendämpfung und die soziale Stabilisierung unterstützen. Insbesondere soll dabei auch der sozialräumliche Bezug der Städtebauförderung im Land Berlin, z. B. im Rahmen des Quartiersmanagements, weiter gestärkt werden. Übergreifendes Ziel ist zudem, investive Maßnahmen umzusetzen, die einen ökologischen Nutzen haben und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Energetische Konzepte auf Quartiersebene sollen auch im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt werden.



Foto: Maria Berning

Maria Berning ist Dipl.-Ing. Stadtplanung, sie ist seit 1984 als Stadtplanerin in Berlin tätig und Leiterin des Referats Städtebauförderung/Stadterneuerung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Mitarbeit in Bund-Länder-Gremien zur Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik, Mitglied der DASL (Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung).

Berliner Wachstum – baukulturelle Anforderungen an eine 4 Millionen Metropole

Reiner Nagel, Bundesstiftung Baukultur

Berlin wächst. Schon in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren wird die Marke von 4 Millionen Einwohnern wahrscheinlich überschritten. Damit entstehen für die Stadt neue Herausforderungen. Prognosen zeigen einen Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und eine Infrastruktur an ihrer Belastungsgrenze. Interdisziplinärer Austausch und aktive Kooperationen aller Akteure sind nun nötig.

Die bauliche Basis für die aktuelle Erfolgsgeschichte der Gründermetropole Berlin sind die von kreativen Unternehmen umgenutzten Gründerzeitquartiere des 19. Jahrhunderts. Ihr gemischtes Flair, aber vor allen Dingen ihre Nutzungsflexibilität, sind die Grundlage für das spezifische Stadtwachstum Berlins, das wir derzeit erleben. Als Gründerzeit wird dabei die bauliche Entwicklung zwischen der Reichsgründung 1871 und dem Beginn des Ersten Weltkrieges 1914 verstanden. In diesen etwa 40 Jahren wuchs Berlin von 800.000 auf 2,1 Mio. Einwohner. Allerdings haben die negativen Folgen dieses häufig spekulativen Stadtwachstums auch zu dem von Heinrich Zille beschriebene Wohnungselend geführt, in dessen Folge erst der sozialreformerische Wohnungsbau der Zwanziger Jahre entstand und damit die heute unter Weltkulturerbe stehenden Siedlungen der Berliner Moderne. Beide Phasen, die infrastrukturell begründeten, gründerzeitlichen Stadterweiterungen des Hobrechtsschen Radialsystems als auch die Moderne standen auf einer für den nachhaltigen Erfolg ausschlaggebenden Basis: einem qualifizierten Städtebau und einer städtischen Bodenpolitik. Innenentwicklung, Stadterweiterung, Infrastruktur und Städtebau müssen heute zu einer neuen Moderne zusammengedacht werden.

Auch wenn vor zehn Jahren Berlin noch als schrumpfende oder allenfalls stagnierende Metropole galt, ist es heute eine wachsende Stadt. Die im Januar 2016 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Foto: 123RF, Heike Jastram

Städtebau und Bodenpolitik für die wachsende Stadt sprechen dafür, auch ein neues Kapitel für die Zukunft in Form der Randbebauung des Tempelhofer Feldes aufzuschlagen

veröffentlichte Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass bis 2030 die Bevölkerungszahl um mehr als 266.000 Einwohner, auf 3,828 Mio. Bürger, steigen wird. Mit den zuziehenden Flüchtlingen stiege die Zahl um weitere 174.000 Personen. „In den nächsten zehn Jahren wird Berlin zu einer Vier-Millionen-Metropole“, fasste der ehemalige Stadtentwicklungsena-tor Andreas Geisel diese Entwicklung zusammen.

Die 4 Mio. Marke ist also realistisch und sie ist kein Schreckgespenst. In den 20er, 30er und 40er Jahren hatte Berlin sie mit etwa 4,4 Mio. Einwohnern bereits mehrfach überschritten. Ein Großteil der städtischen Verkehrsinfrastruktur ist auf diese Zahlen ausgelegt. Beim Vergleich z. B. des Berliner S- und U-Bahn-Netzes mit London, Paris, Moskau oder auch München wird dies schon gefühlt spürbar. Der Schauspieler und Autor Hanns Zischler hat es in seinem 2010 im Tagesspiegel veröffentlichten, viel beachteten Essay treffend beschrieben. Unter der Überschrift „Betrachtungen über eine weitflächige Stadt, die sich nie verdichtet.“ schrieb Zischler: „Berlin ist zu groß für Berlin. Mit dieser Formel lässt sich die – gewiss lückenhafte – Geschichte einer Tradition skizzieren, die aus einem scheinbaren Überangebot an Planungs- und Kolonisierungsraum die gegenläufige Tendenz einer immer wieder notwendigen Verdichtung in den Wind geschlagen hat.“

Verdichtung oder Innenentwicklung, wie Planer es nennen, ist also weiterhin das Gebot der Stunde. Guter Wohnungsbau für alle Bevölkerungsschichten muss derzeit der Motor von Stadtentwicklung sein. Und in dessen Folge die sogenannten Wohnfolgeeinrichtungen wie soziale, kulturelle oder versorgende Infrastruktur und Grünflächen in gemischten Quartieren. Antizyklisch muss auch das Thema neuer Arbeitsorte mitgedacht werden. Aber gerade die zuletzt genannten Aspekte einer wachsenden Stadt lassen sich nicht durch immobilienwirtschaftliche Projektentwicklungen punktuell lösen, sondern nur durch eine qualifizierte hoheitliche städtebauliche Planung.

Das beginnt bei der anhaltenden Notwendigkeit der behutsamen Nachverdichtung im Bestand mit einer gleichzeitig kompensierenden Aufwertung des öffentlichen Raums, geht

über intelligente und experimentelle Konzepte der inneren Konversion bis zu Außenbereichsentwicklungen wie den neuen Ansätzen für Gartenstädte des 21. Jahrhunderts. Für alle drei Aufgabenfelder brauchen wir qualifizierte Planungen, dialogische Prozesse und eine mitgehende Stadtgesellschaft, die Lust auf Stadt hat. Leicht gesagt, wenn wir uns die frustrierende Entwicklung um das Tempelhofer Feld ansehen. Hier wie an vergleichbaren Stellen muss es gelingen, das Kapitel Zukunft aufzuschlagen, für eine neue Gründerzeit, einen experimentellen Städtebau gemischter Quartiere, der die Elemente einer sozialen Moderne nicht erst später nachholt, sondern bereits in der Entwicklung in sich trägt.



Foto: Tili Buede für die Bundesstiftung Baukultur

Reiner Nagel ist Architekt und Stadtplaner. Er arbeitete ab 1986 für die Stadt Hamburg, zuletzt in der Geschäftsleitung der HafenCity Hamburg. Seit 2005 war er Abteilungsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Seit dem 1. Mai 2013 ist Reiner Nagel Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur.

ANZEIGE

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662
 E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/vermieter_investoren

**Investitionsbank
 Berlin**
 Leistung für Berlin.

Wirtschaftsmetropole Berlin?

Karl Brenke, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

Berlin hat in den letzten Jahren bei der Wirtschaftsleistung und der Beschäftigung kräftig zulegen können. Dies hängt auch mit der wachsenden Einwohnerzahl zusammen. Berlin ist wegen seiner Größe von Bedeutung, von einer Wirtschaftsmetropole mit starker überregionaler Ausstrahlung ist die Stadt angesichts geringer Wirtschaftskraft, Produktivität und Einkommen aber noch weit entfernt.



Foto: iStockphoto.com/Rawpixel

In der Zeit von 2005 bis 2015 nahm das Bruttoinlandsprodukt jahresdurchschnittlich real um 2,1% zu, in der gesamten Volkswirtschaft waren es 1,4%. Auch die Beschäftigung expandierte kräftig in der Stadt. Weil die Berliner nicht gerade für Bescheidenheit bekannt sind, hat die gute Entwicklung in der Stadt manche dazu veranlasst, Berlin zur Wirtschaftsmetropole auszurufen.

Berlin ist erst einmal eine große Stadt mit mehr als 4% der Einwohner Deutschlands; das verweist auf eine gewisse wirtschaftliche Bedeutung. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner ist aber relativ schwach. Unter den etwa 400 Kreisen und kreisfreien Städten rangiert Berlin an 130. Stelle – zwischen dem Märkischen Kreis und Cloppenburg. Der Abstand zu vergleichbaren Städten ist riesig: In Hamburg ist die Wirtschaftsleistung je Einwohner um 75% höher als in Berlin, in Frankfurt sind es 170% mehr und in München gar fast 200% – also dreimal so viel. Eine erhebliche Rolle spielt dabei ein teilungsbedingtes Defizit: der Mangel an Zentralen größerer, international agierender Unternehmen.

Auffallend ist in Berlin zum einen ein starkes Bevölkerungswachstum. Das hat zur wirtschaftlichen Expansion beigetragen. Denn mehr Einwohner fragen mehr Waren und Dienstleistungen nach – und das schiebt die Wirtschaft an. Zum anderen zeigt sich, dass in den letzten Jahren die reale Wirtschaftsleistung nur mit demselben Tempo wie die Zahl der Erwerbstätigen zunahm. Die Produktivität stagniert demnach – und das trotz der Tatsache, dass Berlin bei der Produktivität weit hinter anderen großen Städten zurückliegt. Bei der abhängigen Beschäftigung hat sich – entgegen dem bundesweiten Trend – die Struktur zu eher einfachen Jobs hin verschoben. Überdies gibt es in Berlin unter den Erwerbstätigen besonders viele Selbständige. Im Bundestrend war die selbständige Beschäftigung in den letzten Jahren deutlich rückläufig, weil angesichts der guten Arbeitsmarktlage eine abhängige Beschäftigung der unsicheren Selbstständigkeit oft vorgezogen wurde. In Berlin war das indes kaum der Fall. Hier gibt es viele Selbstständige, insbesondere Solo-Selbstständige, die nur ein geringes Einkommen erzielen. Unter den in Berlin besonders häufig verbreiteten Kreativen finden

sich auch nicht wenige Kümmerexistenzen. Bei all dem überrascht es nicht, dass die je Einwohner verfügbaren Einkommen in den letzten Jahren real gesunken sind. In dieser Hinsicht ist Berlin also ärmer geworden. Auch hier spielt die Bevölkerungsentwicklung eine Rolle: Zwar wächst die Einwohnerzahl, aber bei der deutschen Bevölkerung ab 30 Jahren verzeichnet die Stadt Wanderungsverluste. Bei den Fortziehenden dürfte es sich vor allem um Gutverdienende handeln.

Die günstige jüngere Wirtschaftsentwicklung sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass Berlin weiterhin erhebliche Probleme vorweist – wie die gesunkene, aber immer noch hohe Arbeitslosigkeit oder die Abhängigkeit eines erheblichen Teils der Bevölkerung von Sozialtransfers. Statistische Kennziffern wie das Bruttoinlandsprodukt dürfen nicht überbewertet werden. Bei solchen Zahlen bewegt sich Berlin zwar auf einem Wachstumspfad, in anderer Hinsicht ist die Stadt aber auf eine abschüssige Bahn geraten. So wird bei der öffentlichen Infrastruktur von der Substanz gelebt, in manchen Bereichen ist das Angebot an staatlichen Dienstleistungen mehr schlecht als recht und bei den nationalen Leistungsvergleichen der Schüler belegt Berlin regelmäßig einen der letzten Plätze. Wenn man Wirtschaftsmetropole werden will, braucht man aber eine gute Infrastruktur und eine gut ausgebildete nachwachsende Generation.



Karl Brenke, Volkswirt, war von 1983 bis 1985 wissenschaftlicher Mitarbeiter an der FU Berlin (Forschungsstelle Sozialökonomik der Arbeit). Seit 1985 ist Karl Brenke als Referent am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung Berlin tätig. Sein Arbeitsbereich ist Konjunkturanalyse und Konjunkturprognose.

Foto: amblancde

Kein Wohnen ohne Arbeit

Andreas Schulten, bulwiengesa AG

Berlin braucht ein zukunftsfähiges Konzept für eine Wohnungspolitik. Die aktuelle Berlin-Strategie 2.0 enthält gute Ideen, auch für eine sinnvolle Durchmischung von Wohnen und Gewerbe. Doch das reicht (noch) nicht: Will Berlin sein wirtschaftliches Wachstum fortsetzen, bedarf es auch einer klaren Positionierung für mehr Büro- und Gewerbeflächen.

Ohne Zweifel, jeder Mensch muss wohnen. Aber zur Existenzsicherung braucht er auch einen Arbeitsplatz. Das außerordentliche Wachstum Berlins ist vor allem der Zunahme an Erwerbstätigen zu verdanken. Knapp 160.000 waren es allein in den letzten fünf Jahren. Jeder zweite davon arbeitet in einem Büro. Doch dort wird es eng.

Münchener Verhältnisse bei Büroflächen

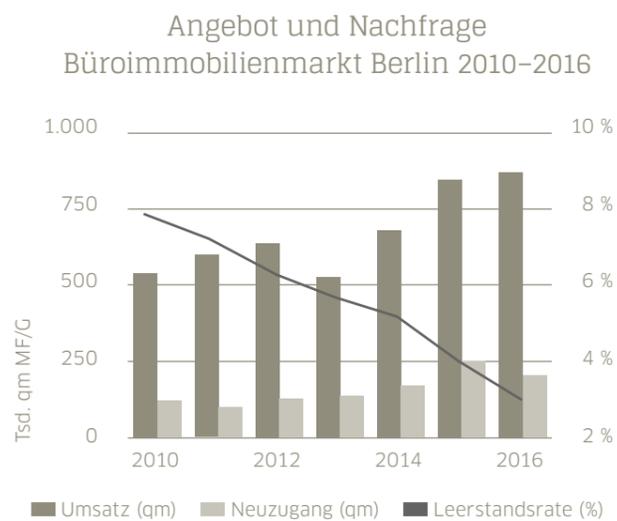
Bei Büroflächen haben wir bereits Münchener oder Stuttgarter Verhältnisse: Nur noch rund 3 % des gesamten Büroflächenbestandes der Bundeshauptstadt stehen leer. Für das laufende Jahr 2016 wird wegen der sehr hohen Nachfrage von einer weiteren Reduzierung des ohnehin schon begrenzten Angebots ausgegangen. Besonders in zentralen Lagen hat dieses Ungleichgewicht derzeit dramatische Folgen. Die Mieten steigen. Eine vorausschauende Politik darf diese Fakten nicht ignorieren.

Fehlende Gewerbeflächen bedrohen Wachstum

Nicht nur Berlin steht vor diesen Problemen. Aktuelle Marktentwicklungen zeigen, dass trotz eines enormen wirtschaftlichen Wachstums in den deutschen Großstädten seit etwa 2005 kaum mehr neue Büros in attraktiven Innenstadtlagen geplant und entwickelt werden. Für Investoren und Projektentwickler ist es wegen der stark gestiegenen Eigentumswohnungspreise immer noch lukrativer, Wohnungen zu bauen, trotz

des starken Anstiegs im zweiten Halbjahr 2016. Im städtischen Flächenengpass und -konflikt hat der Arbeitsplatz das Nachsehen gegenüber dem Gebot, neue Wohnquartiere für neue Einwohner bereitzustellen.

Dies belegt beispielsweise die Projektentwicklerstudie 2016 von bulwiengesa. Diese weist in den sieben großen deutschen A-Städten 17 Mio. qm Wohnfläche und nur 5 Mio. qm Bürofläche aus, die in einem Sieben-Jahres-Zeitraum in Entwicklung sind; mit abnehmender Tendenz für Büro und Gewerbe. Und das ungeachtet der Notwendigkeit, 500.000 neuen Bürobeschäftigten, so das Saldo zwischen 2006 und 2016 in den sieben A-Städten, Raum und Existenzsicherung zu geben.



Fabriketage oder Kombi-Büro?

Viele der neuen Bürobeschäftigten suchen in nicht geringem Umfang Fabriketagen, Hinterhof-Remisen, Ladengeschäfte und Ateliers. In Berlin beispielsweise wurden 2016 bereits rund 30 % der gesamten Bürofläche an Start-ups oder Digital Businesses vermietet, viele davon jenseits des klassischen Büroflächenangebots. Dennoch sind die meisten modernen Formen von Arbeitsplätzen relativ konventionelle Büroflächen in universell nutzbaren Gebäuden. Die Trends gehen zumeist in Richtung Großraum- oder Kombi-Büros.

Raus aus dem Zentrum

Und alle zieht es ins Zentrum. Wie kaum eine andere Stadt hat Berlin eine polyzentrische Stadt- und Büromarktstruktur. Entsprechend konzentrieren sich der Bestand und auch die Bautätigkeit auf den Bereich innerhalb des S-Bahn-Rings. Im letzten Jahrzehnt sind rund 80 % der Büroneubaufgaben in der inneren Stadt, also innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings, entstanden.

Doch weil das Angebot dort zunehmend knapper wird, sind Alternativstandorte gefragt. Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann dies durch entsprechende Rahmenbedingungen steuern. Sie wird die Entwicklung von Büroflächen abseits der Berliner Innenstadt vorantreiben, gemäß dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“. Diese Alternativstandorte können auch für Investoren und Nutzer interessant sein. Voraussetzung: eine gute infrastrukturelle Anbindung und ein urbanes Umfeld.



Beispiele für gute Randlagen – und Potenziale

Längst gibt es Beispiele für erfolgreiche, etablierte Cityrandlagen: solitäre Lagen an der Berliner Ringbahn wie der Standort von Parexel in Berlin-Westend; der EUREF-Campus in Schöneberg oder die markanten Bürotürme Treptowers.

Im Gegensatz zu anderen europäischen Metropolen wie Paris, Brüssel oder London verfügt Berlin noch über freie Flächen in nennenswertem Umfang. Zum Beispiel auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Grunewald. Hier liegen auf einer Fläche von rund 140.000 qm Potenziale für die Realisierung eines durchmischten Quartiers. Potenziale für Büroflächen gibt es etwa am Südkreuz („Schöneberger Linse“) oder im Gebiet Heidestraße nördlich des Hauptbahnhofs. Hier ist jedoch teilweise von einem längeren Entwicklungshorizont auszugehen.

Gewerbegebiete mit Wohnungen

Der Übergang von Büro- zu Gewerbebetrieblagen, also Produktion und Handwerk, wird fließender. Deshalb erleben auch periphere Gewerbebetrieblagen entlang bedeutender Verkehrsachsen in den Großstädten ein Revival mit Nutzern aus Handwerk, IT-Services, Kleinspeditionen etc., die oftmals aus den Innenstadtlagen herausgedrängt werden. Und warum nicht Gewerbegebiete mit Wohnungen anreichern? Produktionshallen mit angeschlossenen Büros können als Technologie-Campus erfolgreich werden, wenn urbane Elemente wie Einzelhandel, Gastronomie und zunehmend auch Studentenwohnungen eingebunden sind.

Eine überfällige und lobenswerte Initiative ist das Gewerbeflächen-Kataster, das der Senat gerade erstellen lässt, um neue Flächen zu identifizieren und zu erschließen. Denn bei einem jährlichen Gewerbeflächenverbrauch von 20 bis 25 ha, so rechnet er vor, sind in knapp zehn Jahren die Reserven erschöpft. Jetzt heißt es, die unterschiedlichen Akteure ins Boot zu holen und diese Flächenpotenziale klug zu nutzen. Und am besten gelänge dies im Schulterschluss mit der gemeinsamen Landesplanung (GL), denn auch Brandenburg spielt beim Wachstum von Berlin eine wichtige Rolle.



Andreas Schulten ist Mitglied des Vorstands der bulwiengesa AG. Zu den Auftraggebern des unabhängigen Analyseunternehmens gehören Projektentwickler, institutionelle Investoren, Banken und Kommunen. Die Daten der bulwiengesa werden u.a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB und OECD verwendet.

Mischnutzung wird zum neuen Credo

Marcus Mornhart, Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Der Anteil der gemischt genutzten Objekte am Gebäudebestand wird zukünftig weiter wachsen, Investoren werden sich auch deshalb von ihrem Reinheitsgebot lösen müssen. Seit 2009 betrug der Anteil dieses Segments am Gewerbeinvestmentmarkt zwischen 6 und 10 Prozent ohne signifikanten Trend. Es deutet sich aber ein Wandel an: Einzelne Investoren haben ihr Ankaufsprofil bereits um gemischt genutzte Gebäude ergänzt. Die Dynamik der Stadtentwicklung erreicht den Investmentmarkt.

Städtebauliche Konzepte mit homogenen Strukturen und Nutzungsschwerpunkten gehören der Vergangenheit an. Die klassische Funktionstrennung aus den 1980ern, in der zentrumsnahe Büroquartiere und periphere Wohnareale im Grünen errichtet wurden, erweist sich als nicht kompatibel mit der heutigen Vorstellung von moderner Urbanität. Die Hamburger City-Nord oder Niederrad in Frankfurt sind die negativen Vorzeigebispiele für eine Stadtentwicklung, die sich selbst überholt hat und nun einer Revitalisierung bedarf. Um ein 24 Stunden lebendiges, attraktives Umfeld für Arbeitnehmer und Bewohner zu schaffen, verfolgen nun die Städte und deren Projektentwickler das Ziel dem Ideal der „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden. Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, Nahversorgung und Freizeit sollen auf ein Minimum reduziert und damit auch der Zeitaufwand verringert werden.

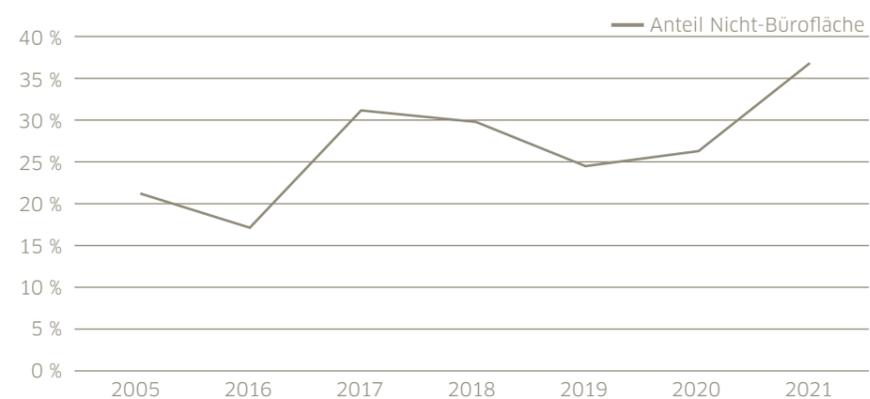
Die geplante neue Baurechtskategorie „Urbanes Gebiet“ unterstreicht den Bedarf an gemischt genutzten Quartieren. In diesen Gebieten sollen in erster Linie Objekte und Gebäudekomplexe entstehen, die verschiedene Funktionen unter einem Dach vereinen. Kleinteilige, vertikale Nutzungsmischung nennt das der Experte. Hinter dem Begriff verbirgt sich eine Projektentwicklung, die mindestens zwei Nutzungsschwerpunkte, wie zum Beispiel Wohn- und Büroflächen, vereint. Meist finden sich hier noch gastronomische Angebote wieder, getreu dem Motto: Leben und Arbeiten an einem Ort. In den Top-7-Standorten weist fast die Hälfte der zwischen 2016 und 2021 fertiggestellten bzw. zur Fertigstellung vorgesehenen Gebäude mit Büronutzung mindestens eine weitere Nutzung auf. Der Anteil der Nicht-Bürofläche an der Gesamtfläche steigt von 19 Prozent bei Objekten mit den Baujahren 2015/16 auf 32 Prozent bei Objekten, die für 2020/21 zur Fertigstellung vorgesehen sind.

Prominente Berliner Beispiele der Funktionsmischung sind das ehemalige Hochhaus der Postbank am Halleschen Ufer sowie das

„Upper West“. Sie spiegeln sowohl die Revitalisierung ehemaliger Büroflächen als auch die Integration von Mischnutzungskonzepten in Neubauten wider. Der 89 Meter hohe ehemalige Bürotower in Berlin-Kreuzberg wird von der CG Gruppe in ein sogenanntes Vertical Village umgewandelt. Zukünftig entstehen unter anderem Flächen für 320 Wohnungen, Büro, Einzelhandel und Gastronomie. Auch beim „Upper West“ sprechen wir von einem Immobilienturm mit 34 Etagen, der mitten in Berlin herausragt und dessen Flächen effizient genutzt werden. Neben einem Hotel mit 582 Zimmern, sind Büro- und Einzelhandelsflächen geplant. Das „Upper West“ zeigt, dass auch publikumsbezogene Nutzungen und Büroflächen gemeinsam funktionieren – der Mischnutzung sind architektonisch und planerisch kaum Grenzen gesetzt. Berlin hat erkannt, dass es notwendig ist, Wohnen, Leben und Arbeiten gemeinsam zu denken, um dem steigenden Druck durch die erhöhte Nachfrage gerecht zu werden und um dabei nicht durch Monostrukturen an Attraktivität zu verlieren. Gefragt sind urbane Quartiere, in denen sich der Städter des 21. Jahrhunderts rund um die Uhr aufhalten kann, da er alles, was er benötigt direkt vor Ort findet. Um dieses Ideal in einer dicht besiedelten Metropole zu ermöglichen, liegt die Lösung zumeist darin in die Höhe zu bauen, so dass auf einer geringen Grundstücksfläche ein hoher Grad an Nutzungsfläche erreicht werden kann.

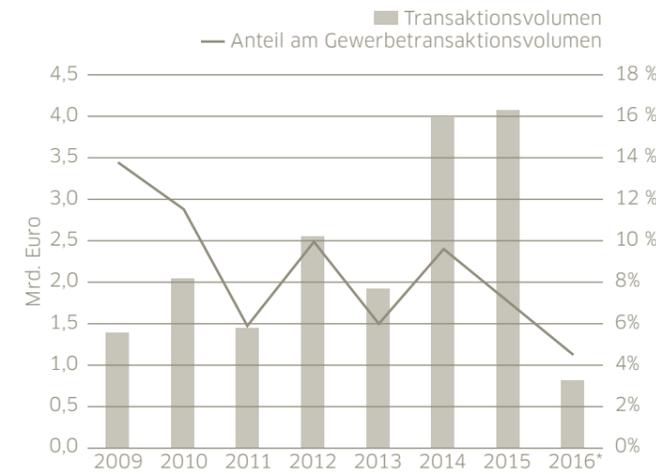
Neben der städtebaulichen Komponente und dem Wunsch der Städte, belebte Räume und Orte zu schaffen, spielt für Projektentwickler und Investoren auch die Erwartung höherer Renditen eine ausschlaggebende Rolle. Durch die Positionierung der Wohnnutzung in oberen Stockwerken können höhere Einnahmen generiert werden, da Wohnnutzung über den Dächern der Stadt ertragreicher ist als Büronutzung. Zudem führt die Einteilung in verschiedene Segmente zur Diversifikation des Investments durch Risikostreuung und damit zu einem stetigen Cashflow – Gründe, weshalb sich Investoren mit dem Gedanken anfreunden werden, trotz des aufwendigen Handlings, von der Due Diligence bis hin zur Objektverwaltung, vermehrt den Fokus auf Mischkonzepte zu legen.

Büroprojektentwicklungen *Top 7



Quelle: Bulwiengesa/* alle Projekte mit Büronutzung

Transaktionsvolumen Mischnutzungsobjekte



Quelle: Savills/* bis einschließlich Juni

Marcus Mornhart ist seit Februar 2013 für das international agierende Immobiliendienstleistungs-Unternehmen Savills als Managing Director / Head of Agency Germany tätig. Unter seine Aufgabenbereiche fallen der Ausbau der Geschäftsbereiche Vermietung über alle Assetklassen in den sieben deutschen Savills Niederlassungen – Berlin, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln, Hamburg und Stuttgart.



Foto: Savills

ANZEIGE

EBERL-PACAN ARCHITEKTEN
INGENIEURE BRANDSCHUTZ

„Der beste Brandschutz ist der, den man nicht sieht und der nichts kostet.“

Reinhard Eberl-Pacan, Dipl. Ing. Architekt,
Brandschutz-Sachverständiger

INDIVIDUELLE BERATUNG UND EXPERTISE FÜR DEN

- Baulichen Brandschutz
- Anlagentechnischen Brandschutz
- Organisatorischen Brandschutz

LEISTUNGSSPEKTRUM FÜR DEN BAULICHEN BRANDSCHUTZ

- Planung
- Konzepte/Nachweise und Gutachten
- Brandschutzvisualisierungspläne
- Ausschreibung
- Bau- und Objektüberwachung
- Abschlussdokumentation

LEISTUNGSSPEKTRUM FÜR DEN ORGANISATORISCHEN BRANDSCHUTZ

- Brandschutzordnung Teil A, B und C
- Flucht- und Rettungspläne
- Lösungen nach Arbeitsstättenrichtlinie/ Arbeitsstättenverordnung
- Schulungen und Evakuierungsübungen
- Ausschreibung

Spezialität: Brandschutz-Experten für den Holzbau

<http://brandwende.com>

architekten@eberl-pacan.de



Brandschutz Akademie Berlin

Die Brandschutz Akademie Berlin informiert in Workshops, Tagungen, Videos und Vorträgen über Basiswissen und aktuelle Entwicklungen im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes.

Die Angebote der Brandschutz Akademie Berlin richten sich an:

- Architekten, Ingenieure
- Mitarbeiter aus Behörden
- Fachpersonal aus dem Brandschutzbereich
- Handwerker, Techniker
- Immobilienmakler, Hausverwaltungen, Facility Management
- Seiteneinsteiger, z.B. aus der Sicherheitsbranche

Die Brandschutz Akademie Berlin bietet folgenden Service:

- Vermittlung von Referenten für Fremdveranstaltungen
- Vermittlung von Auftrittsplattformen für Fachreferenten
- Zertifikate als Anerkennung der Fortbildungen
- Bundesweite Kooperationen und Organisation von Veranstaltungen
- Kooperationen mit Verbänden und Fortbildungsinstitutionen
- Veranstaltungsmanagement inkl. Marketing

Sprechen Sie uns an, wenn Sie an bestimmten Themen interessiert sind. Gern arrangieren wir spezielle Informationsveranstaltungen.

info@brandschutz-akademie-berlin.de
<http://brandschutz-akademie-berlin.de>

Room to Live

Thomas Stellmach, TSPA, Robert Ostmann, urban coop berlin

Was bedeutet es für unser Leben, dass wir heute in Wohnungen leben, die wenig mit unseren Bedürfnissen als Stadtbewohner zu tun haben? Es fehlt zunehmend an bezahlbarem Wohnraum – welche Lösungsansätze verfolgen unsere Europäischen Nachbarn? Sind genossenschaftliche Modelle eine Antwort? Diese Fragen untersuchen Thomas Stellmach und Robert Ostmann in ihrem Artikel Room to Live.

Das Zitat von Herder lässt sich ebenso rückwärts lesen: Was bedeutet es für unser Leben, dass wir in Wohnungen leben, die wenig mit unseren Bedürfnissen als Stadtbewohner zu tun haben?

Wenn Typologien das Entstehen von Gemeinschaft und Erwerbsmöglichkeiten erschweren, wenn soziale und ökonomische Gegebenheiten unberücksichtigt bleiben, kann aus einem „zukunftsweisenden Projekt der Stadterneuerung“ schnell eine Ruine werden. Als prominentes Beispiel bietet sich das Pruitt-Igoe-Wohngebiet in St. Louis an, das 1972 – nur 17 Jahre nach Fertigstellung – abgerissen wurde nachdem mehrere Sanierungsversuche scheiterten.

„Die heute dominierenden Wohnmodelle sind die, die sich am besten rentieren“, legt Niklas Maak in seinem Buch „Wohnkomplex“ dar. Laut Maak ist das Bild der isolierten Kleinfamilie eine soziologisch und bauhistorisch relativ junge Wohnform, die angesichts des ökologischen, ökonomischen und demografischen Wandels an ihrem Ende angelangt sei. Tatsächlich widersprechen demographische Daten dem „Eine Wohneinheit – eine Familie“ Konzept. Der Anteil der kleinen Haushalte mit ein oder zwei Personen wird auf 81 % im Jahr 2030 ansteigen. In Berlin stellen Singlehaushalte mit 58 % schon heute die Mehrheit.

Die Situation lässt sich in einem Satz zusammenfassen – es fehlt zunehmend an bezahlbarem Wohnraum. Dabei trifft steigende Nachfrage auf verfehlte Wohnungsbaupolitik und Marktversagen. Zahlreiche deutsche Städte, unter ihnen Berlin, haben

in den vergangenen Jahren ihren Sozialwohnungsbestand privatisiert, Grundstücke meistbietend verkauft und so die Preisspirale selbst befeuert. Das Ergebnis: Laut einer Studie des Sozialwissenschaftlers Andrej Holm fehlt es in Berlin an 125.000 bezahlbaren und 110.000 altersgerechten Wohnungen.

Dass der Markt diese nicht anbietet liegt daran, dass es eine solventere Zielgruppe gibt: Investoren aus aller Welt, die sichere Anlagemöglichkeiten für ihr Kapital suchen. Die marktlogische Konsequenz – es werden vor allem konventionelle, hochpreisige Wohntypologien gebaut – auch wenn die Nachfrage der Wohnungssuchenden vor Ort in die gegensätzliche Richtung geht. Eine aktuelle Studie des ARD-Magazins Panorama zeigt, dass die dabei erstellten Mietwohnungen für die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung (97 % in Berlin) nicht bezahlbar sind. Besserung ist nicht in Sicht, steigen doch die Wohnungspreise schneller als die Einkommen, wie kürzlich eine Studie der Postbank zeigte.

Bundesbauministerin Barbara Hendriks schlägt zur Lösung des Problems vor, dass sich Investoren mit weniger Rendite zufrieden geben mögen. Warum sie dies tun sollten, bleibt unklar. Der Berliner Senat setzt vor allem auf Quantität, will Baugenehmigungen beschleunigen und Baustandards senken. Es ist richtig, dass Bauen in Deutschland überreguliert ist. Andererseits fällt es nicht schwer sich vorzustellen, wie Deregulation Errungenschaften im Klimaschutz und der Bürgerbeteiligung auszuhebeln vermag. Es gibt ausreichend Anschauungsbeispiele im Osten wie im Westen Deutschlands, was für weitreichende Auswirkungen die falschen Entscheidungen haben können.

Vielleicht sollte man einen Blick zu unseren Nachbarn in Holland, Schweiz und Österreich werfen, welche Antworten auf die Wohnungsfrage dort gegeben werden.

In Holland finden wir sozialen Wohnungsbau, der zugleich räumlich und architektonisch attraktiv ist. Wie geht das? Durch Standardisierung und Serialisierung, durch Modularität

„Wie Menschen denken und leben, so bauen und wohnen sie.“

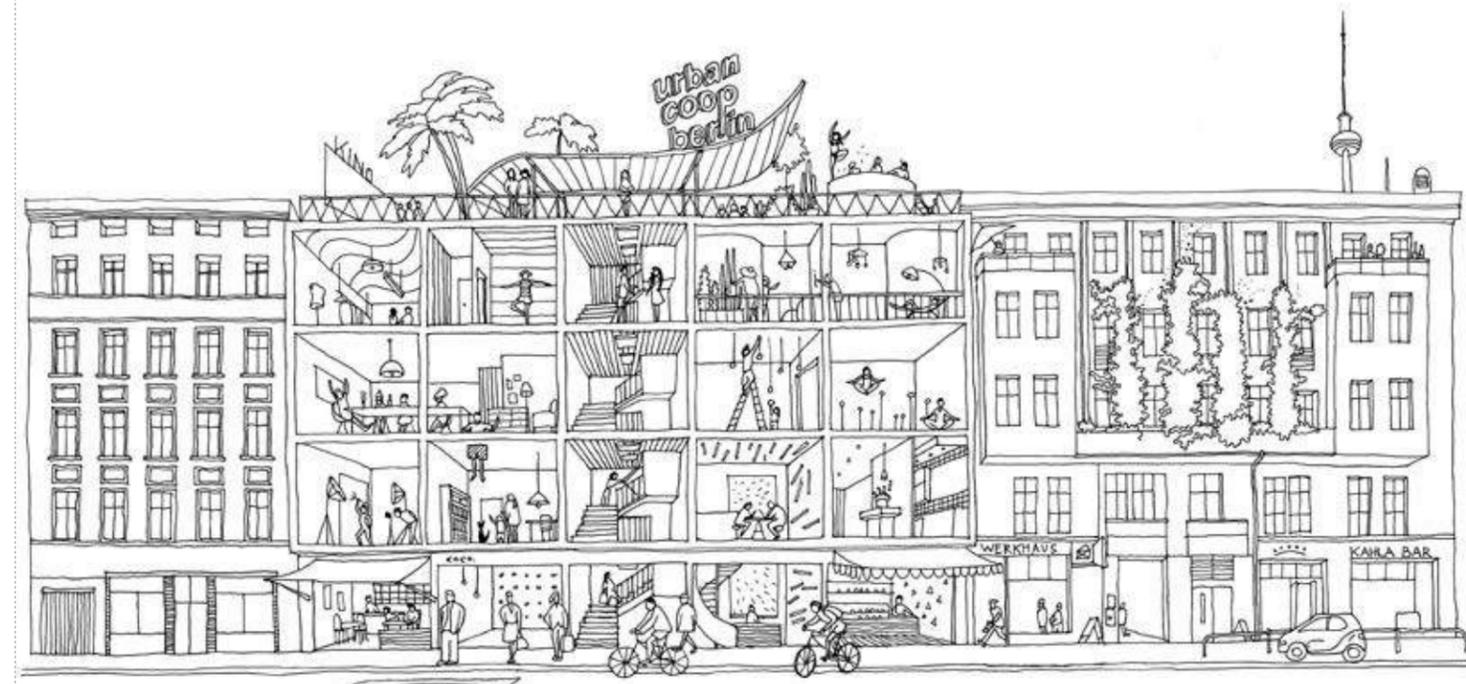
Johann Gottfried von Herder (1744–1803)

und Flexibilität bei der Bautypologie, ohne auf die Qualität zu verzichten. So bauten Kempe-Thill (Deutsche Architekten mit Sitz in Rotterdam) kürzlich in Den Haag Sozialwohnungen mit einem Baupreis von 1.100 Euro pro m². Hinzu kommt, dass man in den Niederlanden auch auf kleinerer Fläche gut lebt: Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 75 m². In Deutschland sind es 122 m². Das sind 62 % mehr. Das war nicht immer so: „Wohnte ein Deutscher 1972 durchschnittlich auf weniger als 30 Quadratmetern, sind es heute 45 Quadratmeter“ sagt Architekt Joachim Schultz-Granberg im Tagesspiegel. Durch diesen Anstieg in der Wohnfläche werden auch Energiesparmaßnahmen konterkariert.

Einen umgekehrten Weg gehen Lacaton & Vassal in Frankreich. In Mulhouse realisierten sie günstigen Wohnraum durch weitgehenden Verzicht auf Trennwände und Ausbau. Das ist keine schlüsselfertige Zweiraumwohnung, erlaubt aber einen Zuwachs an Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung: eine Ästhetik des Industriellen und Unfertigen, mit der sich sicherlich auch manche Berliner identifizieren könnten.

In der Schweiz finden wir nachhaltige Finanzierungsmodelle vor: Für das Kalkbreite-Areal in Zürich gewährte die Stadt der Genossenschaft zinslose Darlehen und beteiligte sich am Genossenschaftskapital, was sowohl Eigenkapitalanforderungen sowie Miete für die Bewohner reduzierte. Die Form der gemeinnützigen Trägerschaft bedeutet auch, dass solche Projekte dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen sind. Öffentliche Förderung ermöglicht viel beachtete Projekte innovativen Wohnungsbaus in der Schweiz.

In Wien finden wir, dass das Schaffen von Wohnraum auch unmittelbar als Aufgabe der öffentlichen Hand begriffen wird. Die Stadt kauft potenzielles Bauland auf, schafft Baurecht, und verkauft günstig weiter an oft gemeinnützige Bauträger. Der Gewinn wird in neues Bauland investiert. Das hält die Preise im Rahmen und erlaubt günstiges Wohneigentum. Der Profit und die Entwicklungsteuerung liegen in der öffentlichen (demokratisch legitimierten) Hand, statt Partikularinteressen privater Unternehmen zu folgen. Die Fördermittelausgaben Wiens für Wohnungsbau sind dennoch signifikant höher als die Berlins. Allerdings spart dies die Stadt an anderer Stelle – bei der Mietbeihilfe für einkommensschwache Haushalte – wie-



Quelle: Ewa Szymczyk für urban coop berlin eg

bezahlbar bleibt. Darüber hinaus bietet sie als gemeinschaftliche Eigentumsform den idealen Rahmen für neue Wohnformen. Sie nehmen die gesellschaftlichen und demographischen Veränderungen zum Anlass, gängige Wohnungstypologien besser an neue Lebensmodelle und Bewohnerbedürfnisse anzupassen. Vor allem die großzügigen Gemeinschaftsräume und -flächen unterscheiden die gemeinschaftlichen Vorhaben vom konventionellen Wohnungsbau.

Das Ziel ist eine Stadt, die für alle da ist – nicht nur als Konsument, sondern als aktives Mitglied der Gesellschaft.

der ein. Das Prinzip, das im angelsächsischen Raum land banking genannt wird, erlaubt in Wien sozialen Wohnungsbau bei vollen Kassen: weit entfernt von Berliner Politik.

Es wäre zu überprüfen, welche dieser Ansätze in Berlin funktionieren. Hinzu kommt, dass neue Wohnformen nicht nur auf den demografischen Wandel reagieren, sondern darüber hinaus positive Effekte haben: Das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung in Mannheim findet, dass Typologien die Nachbarschaftlichkeit ermutigen, gerade für ältere Bewohner vorteilhaft sind: sie führen ein aktiveres Leben und bewerten ihre Lebensbedingungen positiver. Darüber hinaus sind sie kostengünstiger: „Da die Kosteneinsparungen derzeit im Wesentlichen den Bewohnern und den Sozialversicherungen zugute kommen, erscheint eine Kompensierung der Mehraufwendungen auf der Trägerebene angezeigt.“

Die Autoren versuchen, einige dieser Ideen in Berlin zu etablieren. Mit der Gründung der urban coop berlin eg verfolgen sie das Ziel, preisgünstigen Wohnraum bei hoher Qualität zu schaffen.

Sie haben sich entschieden, die Genossenschaft als Eigentumsform zu befördern, da sie die beste Methode ist, nachhaltig zu gewährleisten, dass Wohnraum langfristig

Thomas Stellmach ist Direktor des Stadtplanungs- und Architekturbüros TSPA mit Sitz in Berlin. Neben dem Entwurf nachhaltiger Stadtentwicklungskonzepte in Europa, Asien und Afrika berät er die UNO als Experte für Urbanisierungsfragen. Er ist Partner bei urban coop berlin eg.



Robert Ostmann ist Architekt bei De Giovannini sowie Partner und Vorstand der urban coop berlin eg. Zusammen mit seinen Partnern unterstützt er Bauträger und Bauherrngemeinschaften bei Projektentwicklung, Planung und Bau von innovativem Wohn- und Arbeitsraum.



Fotos: Nico Wöhrlé für urban coop berlin eg

Begrenztes Land –

bezahlbarer Wohnraum künftig nur in der Höhe möglich?

Prof. Christoph Langhof, Architekt LANGHOF GmbH

An Hochhäusern an exponierten Plätzen und Gebäuden mit einer Höhe von bis zu 65 Metern wird künftig in Berlin aus Sicht einer nachhaltigen Stadtplanung kein Weg vorbeiführen. Neue Gebäudetypen, die ökonomisch und ökologisch effizient sind, braucht die Stadt. Sie versprechen nicht nur mehr Lebensqualität, sondern durch sie können die wunderschönen Grünflächen Berlins erhalten bleiben.



„Epsilon“: Idealhöhe, begrünte Fassade und Mischnutzung

Solitär am Bahnhof Zoo – der „Hardenberg“

Wenn wir es aus gesellschaftlicher Sicht nicht wollen, dass Beschäftigte über kilometerlange, mehrspurige Autobahnen zu ihrem Arbeitsplatz gelangen, dann müssen wir in den deutschen Städten in die Höhe bauen. Daran führt kein Weg vorbei, das ist die zentrale Herausforderung an die moderne Stadtplanung in den nächsten Jahren und dafür werden die Weichen jetzt gestellt. Wenn sich die Stadtplanung hingegen für die vertikale Ausbreitung entscheidet – nach dem Vorbild von Los Angeles hätten wir künftig erheblich längere Wege, erheblich höhere Infrastrukturkosten, erheblich höhere ökologische Belastungen mit Abgasen und Lärm und erheblich höhere soziale Kosten – so müssen sehr viel mehr Gegenden mit Schulen, Kindergärten oder Krankenhäusern ausgestattet werden. Das alles können wir in LA gut beobachten – dem Gegenmodell zur Stadt, die in die Höhe wächst. Los Angeles hat sich komplett horizontal entwickelt.

Die Schlussfolgerung: Man muss in die Höhe bauen. Auf die einfache Formel gebracht: Je mehr die Stadt in die Höhe wächst, desto weniger wächst sie in die Breite. Dabei geht es nicht nur darum, Wolkenkratzer zu bauen. Das sind Gebäude ab 150 Metern, die nur punktuell zur Diskussion stehen. Aber Gebäude, die – je nach Lage – 30, 40, 50 oder 60 Meter in die Höhe reichen, brauchen wir. Sie bieten bezahlbaren Wohnraum, im Idealfall im Mix mit Büro- und Gewerbeeinheiten. Das heißt, es muss nicht immer gleich ein Wolkenkratzer sein. Man stelle sich weiterhin vor, auf jeden Berliner Altbau werden zusätzlich zwei Stockwerke gesetzt, mit der Verpflichtung eine grüne Oase auf dem Dach zu schaffen! Das würde die Wohnungsnot erheblich eindämmen und gleichzeitig die Ökobilanz um ein Vielfaches steigern.

Unabhängig davon gibt es auch eine UNO-Resolution zu diesem Thema. Im Kern müssen danach vier Punkte für eine nach-

haltige Stadtentwicklung erfüllt werden. Es müssen erstens Flächen gespart werden, um nicht noch mehr Naturfläche zu urbanisieren. Es gilt zweitens, die Wege kurz zu halten. Punkt drei und vier sind Nutzungsmischung und Nachverdichtung. Deutschland hat diese Resolution mitunterschrieben. Für Berlin ist das jetzt relevant. Wir müssen nachverdichten. Wir haben hier so viele wunderschöne Grünräume – das ist das Pfund von Berlin. Wenn wir die erhalten wollen, müssen wir in die Höhe wachsen.

Ohne Hochhäuser wird es auch in Berlin künftig nicht gehen, hier ist auch ein Meinungsumschwung in der Politik zu beobachten.

Dafür sprechen 5 zentrale Thesen:

1. Wer hoch baut, minimiert effizient die wachsende Wohnungsnot in den deutschen Städten.
2. Mehr Wohnraum für dicht besiedelte Städte durch Flächensparnis.
3. Hochhäuser schaffen kurze Wege – Belastung durch Verkehr kann eingeschränkt werden.
4. Alles vor Ort – Hochhäuser kombinieren Wohnen, Arbeit und Lifestyle.
5. Weniger Energieverbrauch, grüner Ausblick und mehr Lebensqualität durch Hochhäuser.

Beispiele dafür sind der Hardenberg sowie das Epsilon. Zunächst zum Hardenberg: Er hat eine Höhe von 209 Metern. Wir haben ihn entworfen, weil wir es wichtig finden, dass aus dem Hardenbergplatz, der derzeit ein Abstellplatz für Autos, Fahrräder und Busse ist, ein richtiger Stadtplatz mit einer sehr hohen Aufenthaltsqualität wird – so wie es dieser Lage gebührt. Das funktioniert nur, wenn der Platz eine attraktive Bebauung erhält. Jeder wunderschöne Platz dieser Welt ist wesentlich geprägt durch die Cafés, Restaurants und Attraktionen, die die Häuser zu bieten haben – nicht durch den freien Raum in der Mitte. Und: Ein grandioser Rundumblick von der Skybar ist nicht nur für Besucher ein berauschendes Erlebnis.

Ein anderes Beispiel ist der Entwurf für das Epsilon: Es ist ein völlig neuer Hochhaustyp mit einer Idealhöhe von rund 65 Metern und 18 Etagen, einer begrünten Fassade und der Technik in seinem Herzen. Das Besondere: Die gesamte Gebäudetechnik, Parkplätze für Elektroauto und Fahrrad sowie Lagerflächen und Hobbyräume, befinden sich nicht mehr in den Untergeschossen, sondern sind direkt an der nächsten Tür, auf der gleichen

Etage. Die bei Hochhäusern üblicherweise tiefen Baugruben entfallen beim EPSILON. Höchstens ein Untergeschoss ist notwendig, so bleibt auch die Grundwasserschicht unberührt – finanziell ein unschlagbarer Vorteil und ein klarer ökologischer Pluspunkt.

Licht und Luft – durch die Verjüngung der Pyramidenform ist die Abstandsfläche zwischen den einzelnen Gebäuden größer für eine optimale Sonneneinstrahlung und weniger Verschattung der Nachbargebäude. Vertikale Gärten und die Fassadenbegrünung tragen maßgeblich zur ökologischen Aufwertung der städtischen Umwelt bei. Die Hybridnutzung vereint Arbeit und Wohnen – die unteren Geschosse bieten große Flächen für Bürolandschaften, Bibliotheken oder Werkstätten – auf den oberen Etagen wird gewohnt. Mit seiner Energieeffizienz hat das Epsilon den Anspruch einen Meilenstein auf dem Weg zum Nullenergiehochhaus zu setzen, d.h. Heizungswärme, Kühlung/Klimatisierung und Strom werden weitgehend in Eigenversorgung erzeugt und genutzt. Für Bauherren entsteht eine deutliche Kostenersparnis: Da höchstens ein Geschoss ins Erdreich gebaut wird, werden die Baukosten erheblich reduziert. Zudem bleibt das Grundwasser unberührt.

Wie kein anderer Gebäudetyp steht das Epsilon für bezahlbaren Wohnraum mit einer Gebäudehöhe von rund 65 Meter, für Berlin ein nahezu perfekter Gebäudetyp. Zwar höher als die vieldiskutierte Traufhöhe, aber kein Wolkenkratzer und er bietet mit seiner gemischten Nutzung citynahen Wohn- und Arbeitsraum für die Berliner.

Prof. Christoph Langhof, Architekt des Upper West, gründete nach dem Studium das Architekturbüro LANGHOF® in Berlin. Sein Markenzeichen: markante Hochhäuser. Bereits zweimal wurde er mit seinem Büro auf der Architektur-Biennale in Venedig eingeladen. Auszeichnung: Berliner Architekturpreis.



Berlin – Wohnraum für jeden schaffen

Susanne Klabe, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Wohnraum ist in Berlin inzwischen ein ziemlich knappes Gut geworden. Die wesentliche Ursache dafür ist das Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage. Eine Binsenweisheit. In den letzten vier Jahren, von 2012 bis 2015, wurden in Berlin ca. 31.000 Wohnungen fertiggestellt. Gleichzeitig wuchs die Bevölkerung im selben Zeitraum um 194.000 Einwohner, darunter 174.000 Einwohner durch einen Zuwanderungsüberschuss. 194.000 Einwohner entsprechen im Durchschnitt etwa 111.000 Privathaushalten, das heißt die Neunachfrage nach Wohnungen überstieg das zusätzliche Angebot aus dem Neubau um ein Vielfaches.

Derzeit geht der Senat davon aus, dass der Markt etwa 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr bereitstellen muss, um den auch in Zukunft erwarteten Bevölkerungszuwachs mit Wohnungen versorgen zu können. Derzeit liegt das Fertigstellungsniveau aber erst bei etwa der Hälfte dieses Wertes. Angebot und Nachfrage werden also mittelfristig weiter auseinander klaffen.

Der größte Feind bei der Herstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage ist die Zeit, oder besser gesagt, die langsamen Prozesse bei der Erstellung von neuen Wohnungen.

Um 1.000 Wohnungen zu bauen, ist ein Bebauungsplan erforderlich, seine Fertigstellung braucht in Berlin im Durchschnitt drei Jahre – wenn nichts dazwischen kommt und alles sehr glatt läuft. Hinzu kommen drei Jahre Bauzeit. Frühestens sechs Jahre nach Planungsbeginn können also Nachfrager eine neue Wohnung beziehen. Etwas besser sieht es bei Neubauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches aus, die insbesondere als Lückenschließungen errichtet werden. Aber auch bei diesen kleineren Vorhaben dauern Planung, Genehmigung und Bau insgesamt etwa zweieinhalb Jahre. Diese Grundstücke erfreuen sich angesichts langer Verfahrensdauer in Bebauungsplanverfahren extrem gesteigener Beliebtheit. Diese Nachfrage heizt den Preiswettbewerb an.

Es muss eine deutliche Beschleunigung bei der Planungs- und Genehmigungspraxis erfolgen. Das erfordert die personelle Aufstockung nicht nur der genehmigenden, sondern aller am Prozess beteiligten Behörden. Es erfordert außerdem die konsequente Umstellung der Planungs- und Genehmigungsprozesse auf paralleles Arbeiten und kooperative Entscheidungsfindung. Diejenigen, die

in dieser Stadt Wohnungsbau realisieren, würden sich mancherorts etwas Willkommenskultur wünschen, als Verhandlungspartner auf Augenhöhe und nicht als Bittsteller verstanden wissen. Die private mittelständische Immobilienwirtschaft versteht sich bei der Lösung der Wohnungsfrage in Berlin als Teil der Lösung, nicht als Teil des Problems.

Ein weiteres Hemmnis liegt in der derzeitigen Lage am Berliner Grundstücksmarkt. Hier konkurrieren aktuell zwei deutlich unterscheidbare Gruppen von Nachfragern um die Wohnungsbaugrundstücke. Das sind zum einen die Projektentwickler und Bauträger, die auf den erworbenen Grundstücken tatsächlich möglichst schnell bauen wollen, wie sie es teilweise seit Jahrzehnten in der Stadt tun. Den größten Anteil stellen hier die mittelständischen Mitgliedsunternehmen des BFW Berlin/Brandenburg, Bundesverband der privaten Immobilienwirtschaft. Auf der anderen Seite stehen Investoren, die ein Stück Berlin als Kapitalanlage erwerben, weil in anderen Assetklassen derzeit keine nennenswerten Renditen erzielt werden können. Aufgrund der Situation an den Finanzmärkten suchen große Kapitalmengen einen sicheren Hafen, der angesteuert werden kann. Dafür ist Berlin mit seiner positiven Zukunftsprognose ein ausgezeichneter Standort.

Auf diese Weise aber werden die Grundstückspreise in großen Teilen der Stadt weiter in die Höhe getrieben. Im Ergebnis wird die tatsächliche Errichtung von bezahlbaren Neubauwohnungen immer schwieriger, weil die überhöhten Grundstückspreise die Verkaufspreise bzw. Wohnungsmieten deutlich nach oben drücken.

Das BFW-Verbandscredo „Mittelstand baut für Mittelstand“ ist künftig immer schwerer umzusetzen.

Und es steigen ja nicht nur die Preise für Baugrundstücke. Deutlich steigen auch die Kosten für das Bauen selbst. Zum einen wird Bauen durch die gestiegene Nachfrage nach Bauleistungen teurer, zum anderen erhöhen sich Jahr für Jahr die Kosten durch verschärfte Anforderungen aufgrund gesetzlicher Regulierungen. Das typische Beispiel dafür ist die Kostensteigerung aufgrund der Änderungen der EnEV 2016 (Energiesparverordnung), die mit Zusatzkosten von etwa 90 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu Buche schlägt. Auch der unlängst mit der Berliner Bauordnung beschlossene Pflichtanteil von einem Drittel der neu errichteten Wohnungen als barrierefrei wird einen merklichen Kostenschub auslösen.

Deutlich steigen auch die Baunebenkosten, vor allem durch vermehrte Beratungs- und Planungsleistungen im technischen Bereich für Klima-, Schall- und Brandschutz sowie Baustellensicherheit. Aber auch Erfordernisse zur Zertifizierung von Nachhaltigkeit oder der Einhaltung der Bestimmungen von Förderprogrammen sind kostenintensiv.

Insgesamt führt der gesamte Kostendruck zu einer unbefriedigenden Situation für die mittelständische Immobilienwirtschaft in Berlin, deren Interessenvertreter der BFW ist. Die Berliner Wohnungspolitik konzentriert sich auf den Wohnungsbau für sozial schwache Schichten, wenn auch mit unzureichenden Mitteln. Die aktuelle Wohnungsbauförderung hat im letzten Jahr nur einen Umfang von knapp über 1.000 geförderten Wohnungen erreicht. In Anspruch genommen wurde die Förderung weitestgehend von den landeseigenen Wohnungsunternehmen, die die mangelnde Wirtschaftlichkeit des Fördermodells anderweitig durch Quersubventionierung ausgleichen können. Für mittelständische Unternehmen ist die gegenwärtige Berliner Wohnungsbauförderung dagegen wirtschaftlich nur im Ausnahmefall interessant. Das aber bringt künftig weitere Probleme mit sich. Wenn etwa ein Drittel der jährlich benötigten 20.000 Neubauwohnungen im unteren Mietpreissegment errichtet werden sollen, müssen nach den jetzigen Prognosen über 4.000 geförderte Wohnungen durch private Unternehmen neu gebaut werden. Auf der Basis der jetzigen Förderbedingungen wird dies nicht funktionieren.

Auf der anderen Seite gelingt der Wohnungsneubau in guten Lagen mit hohem Standard für Gutbetuchte trotz der Preisentwicklung derzeit noch, wenn auch in den nächsten Jahren mit einer gewissen Marktsättigung gerechnet werden muss.



Foto: iStockphoto.com/Ksene



Foto: fotolia.com/Tiberius Gracchus

Auf der Strecke bleibt unter diesen Umständen der Wohnungsbau im mittelständischen Segment zwischen gefördertem Wohnungsbau und dem oft zitierten „Luxuswohnungsbau“. Das BFW-Verbandscredo „Mittelstand baut für Mittelstand“ ist künftig immer schwerer umzusetzen. Dabei handelt es sich hier um ein bedeutendes potientielles Marktsegment. Nach den letzten Mikrozensusdaten zu 2014 umfasste allein die untere Mittelschicht in Berlin mit Nettoeinkommen zwischen 2.600 und 3.200 Euro, die sich bei einem tragbaren Anteil der Warmmiete am Einkommen von 35 % eine Neubauwohnung leisten könnte, zirka 420.000 Personen. Diese Schicht ist gegenüber 2013 um 31.000 Personen angewachsen. In Zeiten historisch niedriger Zinsen könnte dieser Teil der Bewohner Berlins in einem Maße mit selbstgenutztem Wohneigentum Altersvorsorge betreiben, wie es in der Vergangenheit nicht möglich gewesen ist.

Welche Strategien können die mittelständische Immobilienwirtschaft und der BFW als ihr Interessenverband nun unter den genannten Rahmenbedingungen verfolgen. Da ist zum einen die Möglichkeit, dem angespannten Grundstücksmarkt in Berlin durch Ausweichen in verkehrsmäßig gut erschlossene Lagen im Berliner Umland zu entgehen. Der Verband kann und wird dies politisch flankieren. Zum anderen wird der Verband darauf drängen, den Teil der Ursachen zu bekämpfen, der verwaltungsintern und damit hausgemacht ist.

Daneben regt der BFW an, dass die Berliner Politik über die Einführung eines zweiten Förderweges im Mietwohnungsbau mit geförderten Miethöhen von 8-11 Euro/m² nachdenkt. Nicht zuletzt ist es notwendig, auf Bundesebene die kostentreibenden Regulierungen im Wohnungsbau mindestens einzudämmen, vielleicht sogar zurückzuführen.

Die mittelständische Immobilienwirtschaft in der Region ist bei einer Verbesserung ihrer Rahmenbedingungen durchaus in der Lage, die notwendigen Neubauvolumina der nächsten Jahre zu gewährleisten und dabei angemessenen „Wohnraum für Jeden“, insbesondere für die derzeit aus dem Blickfeld geratene Mittelschicht zu schaffen.



Foto: BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V./Pflug

Susanne Klabe übernahm am 1. Juli 2015 die Geschäftsführung des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg. Die Juristin leitete von 1992 bis 2000 das Grundsatzreferat im Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen. Im Jahr 2001 wechselte sie zur Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG, als Prokuristin und Mitglied der Geschäftsleitung. Mit der Zusammenführung des Liegenschaftsfonds und der Berliner Immobilienmanagement GmbH war S. Klabe auch Mitglied der Geschäftsleitung der BIM.

Neue Bauvorschriften für Berlin

Dr. Frank-Florian Seifert, Rechtsanwalt

Am 01.01.2017 trat das Dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. vom 28.06.2016, S. 361) in Kraft, das wesentliche Neuregelungen des Berliner Bauordnungsrechts enthält. Zudem soll das Bauplanungsrecht des Bundes mit einer BauGB-/BauNVO-Novelle geändert werden. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über die für die Praxis wichtigsten Neuregelungen gegeben.

Berliner Bauordnung

Das Dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin dient dazu, das Berliner Bauordnungsrecht unter Berücksichtigung berlingspezifischer Belange an die Musterbauordnung (2012) und die brandenburgische Bauordnung anzupassen.

Zum einen werden abstandsflächenrechtlich Erleichterungen für bestimmte vor die Außenwand vortretende Bauteile, für den nachträglichen Anbau von Aufzügen, Treppen und Treppenräumen sowie für Maßnahmen der Wärmedämmung und Solaranlagen gewährt. Die Nachverdichtung und Energieeinsparung sollen erleichtert und dem demografischen Wandel Rechnung getragen werden. Zum anderen werden Veränderungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erleichtert, die den aktuellen Regelungen des Abstandsflächenrechts nicht entsprechen, aber Bestandsschutz genießen und es wird die Neuerrichtung eines abgerissenen Gebäudes an demselben Ort in der Kubatur des beseitigten Gebäudes privilegiert. Veränderungen in oder an den genannten Gebäuden führen in den in § 6 Abs. 9 BauO Bln genannten Fällen – entgegen der bisherigen Rechtsprechung – künftig nicht mehr dazu, dass die Abstandsflächenfrage für das jeweilige Gebäude neu aufgeworfen wird, weil der Bestandsschutz aufgehoben würde.

Es wird zudem eine Höchstfrist zur Fertigstellung eines Bauvorhabens eingeführt. Künftig muss das Vorhaben nach Ablauf von

sieben Jahren nach Erteilung der (Teil-)Baugenehmigung fertiggestellt sein, anderenfalls erlischt die Baugenehmigung. Durch die Neuregelung des § 73 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauO Bln wird der „Realisierungsdruck“ bei Bauvorhaben erhöht.

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit steigen. So müssen bei Wohnungsneubauten mit mehr als zwei Wohnungen, die bis Ende 2019 angezeigt oder deren Genehmigung beantragt wird und in denen die Errichtung eines Aufzuges Pflicht ist, nach § 50 BauO Bln insgesamt ein Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Ab 2020 liegt dieser Anteil bei 50 Prozent.

Zur Verbesserung der Sicherheit im Brandfall wird vorgeschrieben, dass in Wohnungen alle Aufenthaltsräume (außer Küchen) und die Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, künftig mit einem Rauchwarnmelder auszustatten sind. Dies gilt ab 2021 auch für bestehende Wohnungen.

Künftig ist es möglich, Anträge und Erklärungen an die Bauaufsichtsbehörden elektronisch zu erstellen und zusammen mit den Formulardaten direkt über das Fachverfahren „Elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG)“ den Bauaufsichtsbehörden zuzuleiten.

Durch Neuregelung des § 69 Abs. 2 S. 4 BauO Bln soll schließlich das Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung beschleunigt werden. Die Stadtplanungsämter sollen nun innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abgeben, da ansonsten vermutet wird, städtebauliche Belange seien nicht berührt.

Bauplanungsrecht

Zunächst wurden am 06.04.2016 die Ausführungsvorschriften zu §§ 5, 7 Abs. 1 und 6 Abs. 2 des Berliner Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) zur Mitteilung, Unterrichtung und Anzeigeverfahren bei Planaufstellungsverfahren geändert. Für eine zügige Planaufstellung in Berlin ist es wichtig, die neuen verwaltungsinternen Regelungen zum Planaufstellungsverfahren zu kennen.

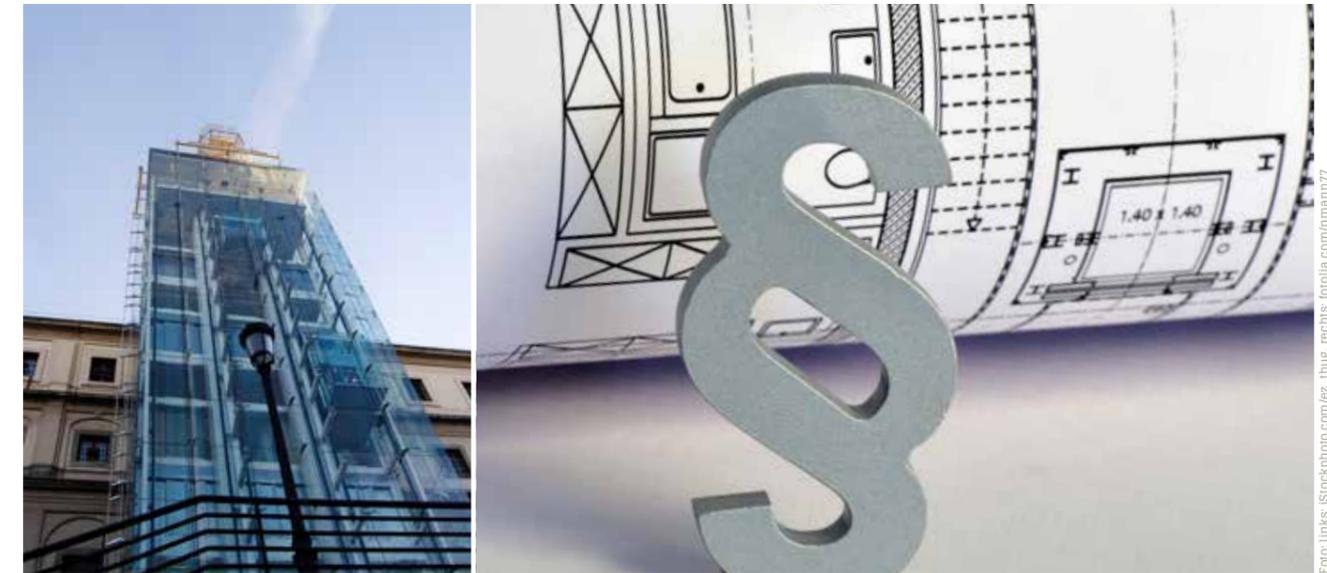
Auf Bundesebene ist bedeutsam, dass die Bundesregierung am 30.11.2016 den vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) vorgelegten

„... Planen und Bauen in innerstädtischen Gebieten erleichtern, um die „nutzungsgemischte Stadt“ verwirklichen zu können.“

„Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ beschlossen hat.

Beabsichtigt ist mit dieser gesetzlichen Neuregelung unter anderem die Ergänzung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch eine neue Baugebietskategorie, das „Urbane Gebiet“. Dieses soll Planen und Bauen in innerstädtischen Gebieten erleichtern, um die „nutzungsgemischte Stadt“ oder zumindest das „funktionsgemischte Gebiet der kurzen Wege“ verwirklichen zu können.

Dieses städtebauliche Ziel lässt sich weder mit einem Misch- (§ 6 BauNVO) noch mit einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) erreichen. Kennzeichnend für das Mischgebiet ist die (qualitative) Gleichwertigkeit und Gleichwertigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe. Genau auf diese Gleichwertigkeit und Gleichwertigkeit soll im Urbanen Gebiet verzichtet werden. Das Kerngebiet ist hingegen „Kristallisationspunkt“ für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aller Art. Wohnen gehört demgegenüber nicht zur vorrangigen Funktion eines Kerngebietes. Bauplanungsrechtlich besteht insoweit tatsächlich ein Defizit und daher Handlungsbedarf.



Systematisch zwischen diesen beiden Gebieten soll der neue Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ (MU) in § 6a BauNVO geregelt werden. Gemäß der Zweckbestimmung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der Nutzungskatalog entspricht im Wesentlichen dem des Misch- und Kerngebietes. Die Baudichte soll eher kerngebietstypisch sein (GRZ von 0,8 und GFZ von 3,0) und es sollen vergleichsweise geringe Lärmschutzanforderungen bestehen. Nummer 6.1 TA-Lärm soll künftig als baugebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts festlegen. Diese Richtwerte verlassen deutlich die „Grenzen“ des Mischgebietes und nähern sich denen eines Gewerbegebietes an.

Zunächst kann ein Urbanes Gebiet nur mittels Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB ist befristet bis zum 30.06.2019 ausgeschlossen. Bauvorhaben können zunächst nicht in „faktischen“ Urbanen Gebieten planungsrechtlich zulässig sein.

Ausblick

Nach der Koalitionsvereinbarung für die Jahre 2016–2021 soll die Aufstellung von Bebauungsplänen als „Regelinstrument“ dienen, um städtebauliche Qualität zu sichern. Das Urbane Gebiet kann die Chance eröffnen, dass bei bestimmten Bauvorhaben die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entbehrlich ist und somit insbesondere Infrastrukturfolgekosten nicht getragen werden müssen. Andererseits werden beispielsweise die aufgrund der neuen Berliner Bauordnung einzuhaltenden Vorgaben zur Barrierefreiheit oder die weiteren Verschärfungen bei der Energieeinsparung das Bauen weiter verteuern und damit die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum erschwert. Die Koalitionsvereinbarung für die Jahre 2016–2021 sieht eine erneute Änderung der Bauordnung vor, durch die die Anforderungen an die Barrierefreiheit weiter verschärft und die einzuhaltenden Abstandsflächen erhöht werden sollen.

Dr. Frank-Florian Seifert ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht im öffentlichen Bau- und Umweltrecht tätig, vor allem in der Projektentwicklung und bei Bauvorhaben im Land Berlin. Er berät vornehmlich Investoren, Projektentwickler, Grundstückseigentümer und Architekten.



Berliner Denkmalschutzimmobilien im 21. Jahrhundert

Sven Blumers, BLUMERS Architekten



Wisbyer Straße, Berlin



Spanische Botschaft, Berlin



Eisenbahnersiedlung Elstal, Wustermark



Büro- und Geschäftshaus, Kurfürstendamm

Denkmalschutz in Berlin wird in erster Linie mit bedeutenden großen Bauwerken wie beispielsweise dem Brandenburger Tor, der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche oder dem Schloss Charlottenburg verbunden. Neben diesen und vielen weiteren bedeutenden Sehenswürdigkeiten besitzt die Hauptstadt aber auch zahlreiche Denkmalschutzimmobilien in Form historischer Wohnhäuser, die es trotz immer größerer Herausforderungen ebenfalls zu erhalten gilt.

Berlin verfügt über vielfältige Stadtstrukturen und Gebäude, die die bauliche und historische Entwicklung der Stadt vom Mittelalter bis heute anschaulich dokumentieren. Dazu gehören historische Ortskerne, Stadterweiterungsgebiete des 17. und 18. Jahrhunderts, gründerzeitliche Mietshausquartiere, Gartenstädte und herausragende Siedlungsbereiche des 20. Jahrhunderts. Aber auch bau- und kulturhistorisch bedeutsame Gebäude und Stadtquartiere, die die eigenständige Entwicklung Ost- und West-Berlins während der deutschen Teilung dokumentieren, prägen das Stadtbild.

Steigende Anforderungen

Bundesweit gibt es keine übergreifende und einheitliche Gesetzgebung über den Schutz dieser baulichen und städtebaulichen Denkmale sowie über die Förderung von Maßnahmen zur Erhaltung und Rehabilitierung der wertvoll historischen Substanz. Denkmalpflege unterliegt der Kulturhoheit der Länder und wird von diesen wahrgenommen. In Berlin gibt es zahlreiche Wohnhäuser und Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen und saniert werden müssten. Die damit verbundenen Anforderungen haben in den vergangenen Jahren jedoch stark zugenommen. Vor diesem Hintergrund wäre auch zu prüfen, inwieweit Vorschriften zeitgemäß angepasst werden können. Gerade die Themen Energieeffizienz und Fassadendämmung spielen eine immer wichtigere Rolle. Einerseits sollen durch gestiegene Energiepreise Kosten gespart, andererseits weniger Kohlenstoffdioxid produziert werden. Eine solche Energiesparmaßnahme kann im Falle einer denkmalgeschützten Fassade jedoch nicht so ohne weiteres durchgeführt werden, da der Erhalt der historischen Substanz gewünscht ist. Würde ein Bauherr eine denkmalgeschützte Fassade wärmedämmen, so würden durch das Dämmmaterial häufig die schützenswerten Stuckornamente oder historische Klinkerfassaden überdeckt. Die Wärmedämmung denkmalgeschützter Bauteile muss also mit anderen Alternativen erreicht werden, wie beispielsweise durch Dämmung von innen über hochdämmende Materialien oder auch durch eine Dreifachverglasung in historischer Optik.

Noch vor einigen Jahren hat in erster Linie die untere Denkmalbehörde hinsichtlich der Denkmalschutzaufgaben Entscheidungen getroffen. Das übernimmt heute in den meisten Fällen die obere Denkmalschutzbehörde. In der Praxis bedeutet das oft längere und umfangreiche Prozesse und Abläufe in der Denkmalsanierung – insbesondere vor dem Hintergrund, dass wenn die Auflagen noch weiter steigen, Denkmalschutzsanierungen dadurch noch zeit- und kostenintensiver werden können.

Komplizierte Denkmalschutzregeln

Um aber fundierte Entscheidungen im Hinblick auf den Kauf, geplante Umbaumaßnahmen oder auch vorgesehene Nutzungen eines denkmalgeschützten Gebäudes treffen zu können, sind umfangreiche Kenntnisse zu Regeln und Anforderungen des Denkmalschutzes unabdingbar. Für den Denkmalschutz gilt, dass solche Projekte nur von Architekten und Bauträgern durchgeführt werden sollten, die über langjährige Erfahrungen verfügen. Denn der Denkmalschutz hat seine eigenen, sehr komplizierten Regeln.

Blumers Architekten verfügt in der Sanierung von Denkmalschutzimmobilien über sehr umfangreiche Erfahrungen. Eines der ersten Projekte war im Jahr 2002 der teilweise Neubau und die Fassadensanierung der Spanischen Botschaft in Berlin unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. In den darauffolgenden Jahren folgten weitere zahlreiche Projekte wie beispielsweise der Umbau und die Fassadensanierung des denkmalgeschützten Büro- und Geschäftshauses am Kurfürstendamm, Ecke Fasanenstraße. Im Jahr 2010 erfolgte in der Wisbyer Straße im Prenzlauer Berg eine sehr umfangreiche Komplettanierung einer unter Denkmal- und Milieuschutz stehenden Wohnanlage mit 180 Wohnungen. Zu den jüngeren Projekten zählt – nur 25 Kilometer vom Berliner

Kurfürstendamm entfernt – die Sanierung von 120 Wohnungen in der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung Elstal. Das Projekt erhielt im Jahr 2015 den Deutschen Bauherrenpreis in der Kategorie Modernisierung, und der BDA Bund Deutscher Architekten verlieh dem Projekt im Jahr 2016 den Preis "Auszeichnung guter Bauten im Land Brandenburg". Diese Auszeichnung bekommen laut Jury Arbeiten mit einer herausragenden architektonischen und gesamtplanerischen Qualität.

Neue Herausforderungen

Berlin gehört zu den aufregendsten und spannendsten Metropolen Europas. Die Ausstrahlung Berlins als kreativer Wissenschaftsstandort, bei gleichzeitig aufholender Wirtschaft und nach wie vor moderaten Miet- und Kaufpreisen, unterscheidet Berlin deutlich von anderen Metropolen. Künftig wird es neue Herausforderungen auch im Bereich des Denkmalschutzes geben. Dazu werden beispielsweise auch die steigende Wohnungsnachfrage, der demografische Wandel sowie der Umgang mit Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung unter Berücksichtigung des Schutzes baukultureller Qualitäten beitragen. Das wird letztendlich auch zu neuen Dimensionen in der Erneuerung und Erhaltung der historischen Stadtquartiere führen.



Sven Blumers ist geschäftsführender Gesellschafter von BLUMERS Architekten. Mit Schwerpunkt Berlin realisiert das Berliner Architekturbüro seit seiner Gründung im Jahr 1998 deutschlandweit und auch europaweit Projekte in allen Leistungsphasen der HOAI. Das Spektrum reicht von exklusiven Privatvillen über öffentliche Wohnungsbauten, Universitätsgebäude und Gesundheitszentren bis zu Shoppingcentern.

Stadtentwicklung “Wie es Euch gefällt” – Wohnen in Wasserlage

Dr. Ottfried Franke, urbanPR Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit, Projekt- und Standortmarketing mbH

Das Lichtenberger Rummelsburger Ufer und die Halbinsel Stralau in Friedrichshain bilden die Rummelsburger Bucht. 5.000 Menschen wohnen hier in vorwiegend nach 1997 errichteten Gebäuden. Der vorbildliche Städtebau und die hochwertige Architektur erfahren viel Aufmerksamkeit. Der Flirt mit dem Wasser brachte Zeit, Kreativität und Flexibilität. Das Engagement hat sich gelohnt.

Die 131 Hektar große Rummelsburger Bucht mit der Halbinsel Stralau als östlichstem Punkt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg hat in 25 Jahren eine dynamische städtebauliche und soziodemografische Entwicklung vollzogen. Die Ufer der Bucht erleben einen Hype als begehrter Wohn- und Freizeitort der Hauptstadt. Anfang der 90er Jahre führten von den Ufern große Rohre ins Wasser. Auf dem Wasser schimmerten Öle und Fette, Fische trieben an der Oberfläche in Seitenlage nach Luft schnappend. An den betonierten Ufern erhoben sich verrußte Backsteingemäuer mit blinden Fenstern. Autowracks und Schutt türmten sich meterhoch. Es gab Schornsteine, aus denen dicker Rauch in die Luft stieg. Die Haftanstalt Rummelsburg, das Glaswerk Stralau, eine Binnenreederei, alles Orte, die sich auch gut als Kulisse für ein Inferno eigneten. Dagegen standen historische Bilder der Villen reicher Berliner aus dem 18. Jahrhundert, vom ersten deutschen Yachtclub und Traditionswerften, von der Dorfkirche Stralau mit ihren Grundmauern aus dem 15. Jahrhundert, vom Stralauer Fischzug. Der Name „Tunnelstraße“ erinnert noch an die 480 Meter lange „Tunnelbahn“, die von 1893 bis 1899 hier gebaut, unter der Spree entlang die Halbinsel mit Treptow verband.

Ab 1990 rückte die Bucht als Wohnort für Olympioniken im Zuge der Berliner Bewerbung um die Olympischen Sommerspiele 2000 in den Fokus der Stadtplaner. Sidney gewann, doch das konnte die Entwicklung nicht aufhalten. Wohnen am Wasser wurde en vogue, die Halbinsel Stralau und das Rum-



Steganlage vor der HANSA-WERFT® mit Blick auf die Stralauer Dorfkirche, Foto: urbanPR

melsburger Ufer wurden wiederentdeckt. 1997 zogen an der Zillepromenade am Rummelsburger Ufer und im Wohnpark Stralau auf der Halbinsel die ersten Bewohner in neu errichtete Gebäude ein. Seit 19 Jahren gibt es am Ostersonntag einen Osterspaziergang, der vom Medaillonplatz am Rummelsburger Ufer durch das Gebiet führt und in der Dorfkirche Stralau mit einem Orgelkonzert endet. Am 1. Mai 1998 wurde mit den Protagonisten des Kultfilms „Die Legende von Paul und Paula“, Angelica Domröse und Wilfried Glatzeder, das Paul und Paula Ufer eingeweiht. Auf einer Liebesbank mit Blick auf die Stelle des Wassers, wo vor dem Palmkernölspeicher eine Schlüsselszene des Films spielte, saßen die beiden umringt von zwei Dutzend Pressefotografen.

Heute wohnen etwa 5.000 Menschen in der Rummelsburger Bucht. Zu Marksteinen gehören u. a. die Stadthäuser. 2005 wurden die ersten Reihenhäuser auf Rummelsburger Seite gebaut. Dem preisgekrönten Baugruppenprojekt folgten viele nächste Bauabschnitte. Zum Blickfang im schwarz-weißen Kontrast wurden die viergeschossigen Atelierhäuser mit hohen Wohnräumen und einem bis zu sechs Meter hohem Atelier für Künstler. Sie entstanden als Artist-Villages am Medaillonplatz und um den Flaschenturm. Die Gebäude des 1877 bis 1879 erbauten ehemaligen preußischen Arbeitshauses beherbergen seit 2008 rund 150 moderne Wohnungen. Seit 2015 erinnern Informationsstelen im öffentlichen Raum an den geschichtspolitisch bedeutenden Ort, wo von 1879 bis 1990 in verschiedenen Anstalten reglementiert, unterdrückt und bestraft wurde. Das heutige „Spreegold“ auf Stralau kennen manche noch als „Goldenes Haus“ oder „Lippenstiftfabrik“, ein DDR-Standard-Bürobau der 80er Jahre. Die technologisch unzureichende „goldene“ Fassade wurde entfernt und durch eine energieeffiziente ersetzt. Die wichtigsten Eingriffe aber betrafen das Innere des Gebäudes zum Nutzen seiner heutigen Bewohner.

In der Rummelsburger Bucht wurden Ufer saniert, neu befestigt und renaturiert, wurden 10.000 Tonnen Sand aufgeschüttet und 30.000 Schilfpflanzen gesetzt. Ein Naturlehrpfad bildet einen grünen Rahmen für Erholung. Röhricht, Auwald-Relikte, Trockenrasen, Wasservögel und Amphibien gehören dazu. Man kann die Nachtigall hören und Biberspuren entdecken. In der Rummelsburger Bucht gibt es fünf Kindertagesstätten verschiedener öffentlicher wie privater Träger. Die Thalia-Grundschule auf Stralau bietet in herrlicher Lage optimale Lernbedingungen und ist ein sehenswertes expressionistisches Schulgebäude aus den Jahren 1891-1894. An die Geschichte als DDR-Durchgangsheim für Jugendliche dort erinnert eine Gedenktafel.



Stadthäuser „Artist Village“ am Rummelsburger Ufer, Foto: urbanPR



Foto: urbanPR

Eine Stele informiert über die „schiefe Kita“ und ihre Namensgebung „Hoppetosse“ nach dem Schiff, mit dem Astrid Lindgrens Supergirl Pipilotta in die Südsee zu Papa aufbrach. Enthüllung 2016 mit Bezirksbürgermeisterin Birgit Monteiro, Baustadtrat Wilfried Nünthel, Kita-Leiterin Marina Zerahn und den Tommys und Annikas von heute. Die Schwedische Botschaft und der Verlag Friedrich Oetinger hatten unterstützt.

Weil die Bauherren immer auf die Marktzyklen reagierten und ihre Projekte nachfrageorientiert anpassten, verfügt die Rummelsburger Bucht über diverse Wohnkonzepte und präsentiert sich alles andere als monoton. Es gibt sanierte Altbauten, Reihenhäuser, Stadtvillen, Atelierhäuser, urbanen Geschosswohnungsbau mit Eigentums- und Mietwohnungen, Anlegestege, die HANSA-Werft® mit Yachthafen und Yachtbau mitten in Berlin. Die meisten hier wohnen und arbeiten mit „Spree- oder Seeblick inklusive“, in den sanierten Bauten der Haftanstalt, in den „Knabenhäusern“ (des ehemaligen Friedrichs-Waisenhauses), im „Flaschenturm“ (der ehemaligen Engelhardt-Brauerei) und im Palmkernölspeicher zusätzlich mit dem „Backsteinfaktor“. Den Abschluss der Entwicklung in der Bucht werden ihre Entrees am S-Bahn-Ring markieren. Auf dem ehemaligen Glaswerksgelände (Friedrichshain-Kreuzberg) wird das denkmalgeschützte ehemalige Werkstattgebäude modernisiert und erweitert. Weitere Wohnungen und Gewerbeflächen sind auf dem großen Gelände geplant. Für das Quartier Mole am Ostkreuz, das Entree für Lichtenberg, ist der Bebauungsplan in der Schlussphase. Auch hier werden Wohnungen, Ladengeschäfte, Büros und Dienstleistungseinrichtungen entstehen.

Der Flirt mit dem Wasser brachte in der Rummelsburger Bucht Zeit, Kreativität und Flexibilität. Er führte zu vorbildlichem Städtebau und hochwertiger Architektur. Das Engagement hat sich gelohnt.



Dr. Ottfried Franke (59 Jahre, Staatswissenschaftler und PR-Berater) ist seit 2004 Sprecher der Interessengemeinschaft „Eigentümer in der Rummelsburger Bucht“ und seit 1996 geschäftsführender Gesellschafter der urbanPR Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit, Projekt- und Standortmarketing mbH.

Foto: Tom Feschel

Klein- und Mikrowohnungen – Bedarf versus Baukosten

Dr. Stefan Brauckmann, Moses Mendelssohn Institut GmbH

3.469.849 Einwohner, 1.062.000 Einpersonenhaushalte, aber nur 391.996 Kleinwohnungen unter 50 m². In der wachsenden Stadt Berlin steigen Immobilienpreise und Wohnungsmieten stärker als die Wohnkostenbudgets von Gering- und Normalverdienenden. Daher sind vor allem kleinere und dennoch zentrumsnahe Wohnungen gefragt, die vom Gesamtpreis her als „bezahlbar“ eingeschätzt werden. Im Neubau entstehen jedoch weiterhin überwiegend größere Wohnungen.

Wachsende Stadt

Durch Wanderungsgewinne ist Berlin in den letzten fünf Jahren durchschnittlich um 35.000 Personen pro Jahr gewachsen. Unter den Zuziehenden waren vor allem junge Menschen zwischen 18 und 29 Jahren. Diese sind häufig alleinstehend und auf der Suche nach einer temporär verfügbaren, für den Lebensabschnitt passenden Bleibe. Mittlerweile werden 54 % der 1.966.000 Berliner Haushalte nur noch aus einer Person gebildet. Auf eine Kleinwohnung bis 50 m² kommen 2,7 Einpersonenhaushalte. In den anderen deutschen Millionenstädten Hamburg (1:2,6), München (1:2,2) und Köln (1:2,5) sind die Quoten leicht besser. 22 % der Berliner Wohnungen bestehen aus weniger als drei Räumen. Bei den zwischen 2010 und 2014 neu errichteten Wohnungen lag der Anteil bei 21 %. Wie lässt sich also erklären, dass trotz steigender Wohnungspreise und sinkender Haushaltsgrößen vor allem große Wohnungen gebaut werden?

Warum werden vor allem große Wohnungen gebaut?

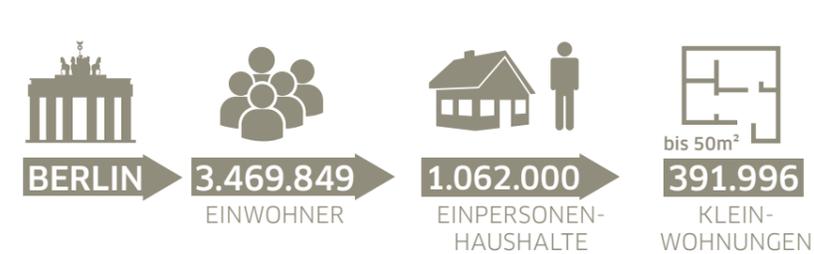
Große Wohnungen sind bezogen auf die Quadratmetermiete in der Regel günstiger als kleinere Wohnungen. Meistens ist darüber hinaus die Spanne zwischen den Erstellungskosten und Angebotspreisen für Projektentwicklungen bei größeren Wohnungen sogar optimaler. Dies betrifft insbesondere Verkaufserlöse bei Eigentumswohnungen für die Eigennutzung. Gründe für die höheren Gesteuerungskosten von Kleinwohnungen sind der relativ größere Flächenverbrauch für Flure und Treppenhäuser sowie die mit größeren Wohnungen vergleichbaren Grundkosten für Sanitär und Küche. Zusätzlich wird der Kleinwohnungsbau durch Auflagen verteuert, die pauschal auf eine Wohneinheit ausgerichtet sind, nicht aber auf die Wohnungsgröße und die Nutzungsart. So wirken sich X m² Abstellraum bei einem Apartment mit 25 m² kostenmäßig stärker aus als bei einer 100 m² Wohnung. Der Bedarf von X m² Spielplatzfläche pro Platz in einem Studierendenwohnheim ist vor dem Hintergrund fragwürdig, ob studierende Eltern in einem 20 m² großen Apartment zu zweit oder gar zu dritt leben möchten. Dies sind nur einige Beispiele.

Statt einer gezielten Förderung des Kleinwohnungsbaus, bestehen für die Immobilienwirtschaft weiterhin stärkere Anreize größere Wohnungen zu bauen. Hiervon sind auch Programme der sozialen Wohnungsbauförderung betroffen, wo bislang einzig in Nordrhein-Westfalen der Bau kleinerer Wohnungen besonders gefördert wird. Denn was nützt einem alleinstehenden Transferleistungsbeziehenden oder einer anderen Person mit niedrigem Wohnkostenbudget ein Angebot von 6,50 €/m², wenn die Wohnung größer als 50 m² ist? In diesem Fall wäre das 25 m² große Apartment für 500 € inklusive Nebenkosten die passendere Alternative.

Förderung des Kleinwohnungsbaus

Angesichts der weiter steigenden Wohnungsnachfrage insbesondere von Einpersonenhaushalten sowie Personen auf der Suche nach einem Zweitwohnsitz oder einer Ferienwohnung in der Stadt, ist vor allem der Neubau von kleineren Mietwohnungen in Zentrumsnähe gefordert. Andernfalls werden Alleinstehende mit niedrigeren Wohnkostenbudgets an die Stadtränder verdrängt oder müssen sich in ungünstige Untermietverhältnisse begeben. Da gerade in den Zentrumslagen die potentiellen Wohnbauflächen begrenzt sind, sollte in der Planung stärker berücksichtigt werden, den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Kopf nicht weiter zu erhöhen. Der Abbau von Investitionshemmnissen und zielgerichtete Ausbau der Fördermöglichkeiten im Kleinwohnungsbau, kann hierzu ein wichtiger Beitrag sein.

Der Berliner Wohnungsmarkt - mehr Einpersonenhaushalte, wenige Kleinwohnungen.



MITTLERWEILE WERDEN...



22% DER BERLINER
WOHNUNGEN
BESTEHEN AUS
WENIGER
ALS **DREI RÄUMEN**.

AUF EINE KLEINWOHNUNG
BIS 50 m² KOMMEN



EINPERSONENHAUSHALTE

Datengrundlage: DeStatis 2016, StaLa 2016, Zensus 2011. Bezugszeitraum: 31.12.2010 bis 31.12.2014, Darstellung: Moses Mendelssohn Institut | GBI AG 2017



Dr. Stefan Brauckmann ist Geschäftsführer der Direktor der Moses Mendelssohn Institut GmbH. Er war zuvor bei dem Immobilienentwickler GBI AG tätig. Untersuchungsschwerpunkte sind die Auswirkungen gesellschaftlichen Wandels auf die Immobilienmärkte sowie die Erhaltung historischen Erbes.

Wer kümmert sich um den sozialen Zusammenhalt in der wachsenden Stadt?

Knut Henkel, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Dass die wachsende Stadt ein MEHR (an Wohnungen, Schulen und Kitas, Verkehrsangeboten) erfordert, steht uns allen sofort vor Augen. Doch es geht auch um ein ANDERS, eine bessere Nutzung des Vorhandenen, ein anderes Miteinander von alten und neuen Bewohner*innen, um in den Nachbarschaften angesichts des begrenzten Raumes einen Gewinn an Qualität zu erzielen. Mit dem Quartiersmanagement gibt es einen erfolgreichen Ansatz, der solche Prozesse unterstützen kann.



Nachbarschaftsfest in der Gropiusstadt, Foto: Undine Ungethüm

Als das Berliner Quartiersmanagement Ende der 90er Jahre ins Leben gerufen wurde, waren die benachteiligten Gebiete durch Abwanderung, insbesondere aus der Mittelschicht, gekennzeichnet. Heute stehen wir vor einer gänzlich anderen Situation. Auch wenn naturgemäß die Entwicklungen in den 34 Berliner Quartieren nicht uniform verlaufen, sind zwei größere Trends auszumachen: In einigen Gebieten (insbesondere in den innerstädtischen Altbaugebieten) haben sich durch Neubauten, aber auch durch Mieterwechsel in Bestandswohnungen Aufwertungsstendenzen ergeben. Diese führen bei der alteingesessenen Bewohnerschaft zur Sorge darum, ob für sie in ihren Quartieren noch Platz ist, ob sie dort weiterhin bezahlbaren Wohnraum oder sozio-integrative Angebote finden.

In andere Gebiete (insbesondere die Siedlungen und Großsiedlungen), ist ein Zuzug festzustellen, der überwiegend aus

Haushalten besteht, die an anderen Orten der Stadt keinen für sie bezahlbaren Wohnraum mehr finden. Zwar gibt es in diesen Quartieren nun keinen Leerstand mehr. Der Zuzug von Menschen, die auf Hilfe angewiesen sind, stellt diese ohnehin vor schwierigen sozialen Integrationsaufgaben stehenden Quartieren aber vor große Probleme.

Die neuen Nachbarn, mögen sie nun aus Aleppo, Böblingen oder Neukölln kommen, erfordern daher nicht nur ein MEHR an Infrastruktur und Angeboten, sondern auch ein ANDERS. Gerade dort, wo der Raum eng begrenzt ist, muss es ein Mehr an Qualität geben. Auch beim Miteinander im Stadtteil, das gerade dort wichtig ist, wo sich vieles im Umbruch befindet und alte und neue Bewohner*innen sich als Nachbarschaft erst finden müssen. Notwendig ist dafür, die Bürger*innen zur Mitgestaltung der Quartiersentwicklung zu gewinnen und die vorhandenen Institutionen und Akteure mit ihren Angeboten zusammenzubringen. Gerade in Quartieren mit großen sozialen Integrationsaufgaben geschieht dies nicht von selbst, sondern bedarf der gezielten Unterstützung. Dafür benötigt man als eine entsprechende Arbeitsstruktur im Quartier.

Gut, dass es die mit dem Quartiersmanagement bereits gibt. Doch worum geht es beim Quartiersmanagement? Ziel des Berliner Quartiersmanagements und des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt ist es, benachteiligte Quartiere zu stabilisieren, die Lebensbedingungen in diesen Quartieren zu verbessern und so zum sozialen Zusammenhalt in der Stadt beizutragen. In den 34 laufenden, vom Berliner Senat festgelegten Quartiersmanagementgebieten leben mehr als 400.000 Menschen. Nach gut 15 Jahren Förderung konnte 2016 in vier Gebieten die Förderung beendet werden. Zeitgleich wurden vier Gebiete neu in das Programm aufgenommen.

Das Berliner Quartiersmanagement weist sechs Kernelemente auf:

- Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzepte (IHEK) als konzeptionelle Grundlage der Gebietsentwicklung, in denen die Frage beantwortet wird, welche Probleme im Quartier anzugehen sind und Maßnahmen zu deren Lösung skizziert werden;
- eine Beteiligungskultur, die bei der Einbeziehung der Bürger*innen in die Umsetzung von Projekten beginnt und über Impulse zur Gebietsentwicklung (die in das IHEK einfließen) bis zur Mitwirkung an der Vergabe von Fördermitteln geht;
- Kommunikationsstrukturen und Vernetzung der Akteure im Quartier;
- die ressortübergreifende Zusammenarbeit von Senats- und Bezirksverwaltungen, weil die Stabilisierung und Entwicklung der benachteiligten Quartiere eine Verantwortung aller Ressorts ist und nur gemeinsam erfolgreich sein kann;
- die Förderung von Projekten baulich-investiver und sozio-integrativer Art, um fehlende Angebote oder Vorhaben realisieren zu können, aber auch um neue Wege der Zusammenarbeit praktisch zu erproben;
- die Quartiersmanagement-Teams als die zentralen Kümmerner im Quartier, die die lokalen Akteure vernetzen, mit den Fachämtern kommunizieren und die Bürger*innen an den Prozessen der Gebietsentwicklung beteiligen, so dass der integrierte Ansatz des Programms mit Leben erfüllt wird.

Die Finanzierung des Berliner Quartiersmanagements erfolgt aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt sowie aus Mitteln der Europäischen Union (EFRE). Zwischen 1999 und 2015 sind für das Berliner Quartiersmanagement inkl. der Vergütung der QM-Teams insgesamt rund 364 Mio. € eingesetzt worden, davon 183 Mio. € vom Land Berlin, 69 Mio. € vom Bund und 112 Mio. € von der EU (EFRE-Mittel). 2016 stehen weitere Mittel in Höhe von rund 30 Mio. € zur Verfügung.

Vor welchen Herausforderungen steht das Berliner Quartiersmanagement aktuell?

Die Integration von Flüchtlingen ist eine akute und zentrale Aufgabe, die alle Politik- und Verwaltungsbereiche stark fordert. Bezogen auf die Soziale Stadt gilt, die Flüchtlinge als Bewohner*innen der Quartiere wahrzunehmen. Dabei können die durch das Programm etablierten Beteiligungsstrukturen eingesetzt werden, um gemeinsame nachbarschaftliche Aktivitäten zu fördern und Brücken zwischen neu Zugezogenen und Alteingesessenen zu bauen.

Zudem lohnt es sich, Erfahrungen des Quartiersmanagements auf die nachbarschaftliche Integration von Flüchtlingen an den großen Standorten zur Flüchtlingsunterbringung zu übertragen. Hier besitzt das Programm einen wertvollen Erfahrungsschatz. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist deshalb dabei, für solche Standorte ein quartiersbezogenes Integrationsmanagement zu entwickeln und im Jahr 2017 zu starten.

In vielen Großstädten, so auch in Berlin, gibt es „Integrationsquartiere“, über die Zuziehende Zugang in die jeweiligen Städte erhalten. Das Programm Soziale Stadt kann helfen, in diesen Quartieren Impulse zu setzen und Strukturen zu schaffen. Angesichts der Tatsache, dass solche Integrationsquartiere diese Aufgabe dauerhaft, weil immer wieder neu erfüllen müssen, ist ein gebietsbezogenes Management hier eine Daueraufgabe, für die es einer Regelfinanzierung bedürfte.

Das Berliner Quartiersmanagement hat sich als Ansatz zu Stabilisierung benachteiligter Quartiere bewährt. Die Stadt ist gut vorbereitet, um mit diesem erfolgreichen Instrument auch adäquat auf die neuen Herausforderungen reagieren zu können.

Knut Henkel, geboren 1972, war nach dem Studium der Raumplanung in Dortmund vor allem an der Schnittstelle zwischen EU-Strukturpolitik und Stadtentwicklung tätig. Seit 2011 ist er Leiter der Gruppe Soziale Stadt in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin.



Foto: Foto Meyer/Berlin

Wissen-Arbeiten-Wohnen:

Wir brauchen ein neues übergreifendes Management

Jochen Brückmann, IHK Berlin

Angesichts des zunehmenden Nutzungsdrucks auf Berlins Flächen – etwa durch den boomenden Wohnungsmarkt – hat die IHK Berlin das Potenzial von bestehenden und zukünftigen Innovations- und Industriestandorten unter die Lupe genommen. Aus der Analyse ergibt sich die Forderung nach einem Gesamtkonzept, sowohl für die jeweiligen wichtigen Standorte als auch für Berlin insgesamt.



„Die City West mit dem Campus Charlottenburg ist – wie hier am Salzufer – ein Beispiel für einen Berliner Standort, an dem industrielle Produktion mit Forschung und Wissenschaft eng nebeneinander liegen.“
Quelle: IHK/Enric Duch

Der Druck auf Berlins Flächen nimmt zu – diese Entwicklung wird für die meisten am ehesten durch die Belebung auf dem Wohnungsmarkt spürbar. Mit diesem Wachstum sind Chancen ebenso wie Herausforderungen verbunden: So z. B. im Wohnungsbau, beim Nahverkehr, im Schulsystem oder beim Angebot von Basisinfrastrukturen wie Straßen, der Wasser- oder Wärmeversorgung.

Auch Berlins Wirtschaft ist erfreulicherweise weiter auf Wachstumskurs und benötigt demzufolge ebenso gesicherte und attraktive Flächen für Ansiedlung und Expansionsplanungen. Ein besonderer Fokus muss dabei auf den Entwicklungsoptionen der stark wissensbasierten Industrie liegen. Hier hat Berlin als ausgewiesener Hochschul- und Forschungsstandort beste Voraussetzungen, um beispielsweise technische Lösungen für das zukünftige Zusammenleben in urbanen Ballungsräumen anzubieten (Stichwort: Smart City).

Die Anforderungen an die Ausstattung dieser technologie- und wissensbasierten Industriestandorte haben sich in den letzten Jahren erheblich weiterentwickelt. Für eine konkurrenzfähige Produktentwicklung arbeiten heute Komponentenhersteller, Forschungsinstitutionen, Ingenieurbüros, Werkzeug- und Formenbauer sowie IT-Dienstleister in neuen Kooperationsformen zusammen. Zukunftsfähige Gewerbegebiete sind heute weit mehr als die Aneinanderreihung von Fabrik- und Montagehallen.

Die IHK Berlin hat diese Ausgangssituation zum Anlass genommen und das Potenzial dieser Innovations- und Industriestandorten einem genaueren Check unterzogen und die Ergebnisse in der Publikation „Berliner Standorte für die Industrie von morgen“ veröffentlicht.

Insgesamt 17 Standorte innovationsbasierter Industrie – wie beispielsweise Schöneeweide, der Marzahner CleanTech Business Park oder die Motzener Straße – wurden hinsichtlich der Punkte Fläche und Infrastruktur (z. B. verfügbare Industriefläche), Management und Marke (z. B. Managementgesellschaft) sowie Wirtschaft und Wissen (Forschungskooperationen) untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Standorte überwiegend zwar gut für den Wirtschafts- und Individualverkehr erreichbar sind, es aber noch Nachholbedarf beim Angebot von baureifen, zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen gibt. Auch sind die Qualität des jeweiligen Standortmanagements vor Ort sowie die Profilierung sehr unterschiedlich.

Wollen wir die Bedingungen für Ansiedlungen, Neugründungen sowie Expansionen verbessern, erfordert dies vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt ein neues Gesamtkonzept für die Berliner Industriestandorte von morgen. Darin sollte stärker als bisher auch auf das Wechselspiel zwischen Gewerbe und Wohnen eingegangen werden. Es ist zu berücksichtigen, dass die Standorte nicht in unmittelbarer, jedoch in gut erreichbarer Nähe über ausreichenden und geeigneten Wohnraum verfügen. Für Fachkräfte von außerhalb ein wichtiger Faktor, sich für den Standort Berlin zu entscheiden.



Jochen Brückmann ist Bereichsleiter Stadtentwicklung & Internationale Märkte bei der IHK Berlin. Seit 1999 ist er dort tätig. Schwerpunktaufgaben seines Bereichs sind u. a. Entwicklung von Positionen zur Infrastruktur- und Stadtentwicklung in Berlin und Deutschland, Stadtortinitiativen, Städtebauförderung, Baurecht, Stadtmarketing und Baustellenmanagement.

Foto: IHK Berlin

Brandschutz – ein notwendiges Übel?

Reinhard Eberl-Pacan, Eberl-Pacan Gesellschaft von Architekten mbH

Brandschutz ist bei fast jedem Bauvorhaben ein verpflichtender Bestandteil. Die Vorschriften variieren in den Bundesländern und es kommen regelmäßig Änderungen und Ergänzungen hinzu. Die Kooperation zwischen Architekt und Brandschutzplaner in einem frühen Stadium hilft, die Aufgaben zu meistern.



(Quelle: sprempicture)



(Quelle: dimga über Stockfoto)

Brand einer Fassade mit WDVS in Berlin-Pankow
Brandschutzelemente sind integraler Bestandteil der Gebäudeplanung und -realisierung

Brandschutz hat die Aufgabe, die Gefährdung von Menschen oder Tieren durch Brände in baulichen Anlagen auf ein tolerierbares Maß zu beschränken. In den letzten 15 Jahren hat er in der Gebäudeplanung erheblich an Bedeutung gewonnen. Komplexe Gebäude sind ohne eine eigenständige Brandschutzplanung nicht mehr vorstellbar.

Im Gegensatz zum Schall- oder Wärmeschutz, deren positive oder negative Wirkung der Nutzer eines Gebäudes sofort spürt, zeigt der Brandschutz nur im Schadensfall, ob er ausreichend gut funktioniert. Und so werden die Vorschriften für den vorbeugenden Brandschutz in der Regel jeweils nach größeren Brandereignissen angepasst und in den Bauordnungen aufgenommen. Nach dem Motto: Aus Schaden wird man klug. Hier sei nur erinnert an den Flughafenbrand in Düsseldorf mit 17 Todesopfern vor 20 Jahren, der zu einer tiefgreifend veränderten Betrachtungsweise im Brandschutz geführt hat. Oft dauert es dann noch Jahre, bis die Änderungen in den Bauordnungen angekommen sind.

Brandereignisse bei neuartigen Baustoffen oder Bauteilen, wie Fassaden mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) oder Solaranlagen führten darüber hinaus zu heftigen Diskussionen über die Vereinbarkeit verschiedener Schutzziele, z. B. bei Energieeinsparung und Sicherheit. Natürlich arbeitet auch die Industrie an Materialien und Lösungen, die dem vorbeugenden Brandschutz dienen.

Brandschutznachweise und -konzepte

In zahlreichen Bundesländern ist es inzwischen Pflicht, basierend auf der Musterbauordnung (MBO) von 2002 und den Anpassungen in der jeweiligen Landesbauordnung (LBO), Brandschutzfachplaner oder -sachverständige zur Planung hinzuzuziehen.

Brandschutznachweise oder -konzepte sind genehmigungsrelevanter Bestandteil des Bauantrags.

Je komplexer Bauvorhaben sind, desto wichtiger ist es, dass die Verfasser von Brandschutznachweisen oder -konzepten über besondere fachliche Kompetenz verfügen. Die Festlegung und Überprüfung der erforderlichen Maßnahmen zum Brandschutz, die traditionell auf den Architekten, die Bauaufsicht und andere Baubeteiligte verteilt war, wird nun von Brandschutzsachverständigen oder -fachplanern übernommen.

Da für den Architekten die gestalterischen Aspekte im Vordergrund stehen und der Brandschutz dabei oft vermeintlich hinderlich ist, übernimmt der Brandschutzexperte eine wichtige beratende Funktion. Er kennt alle Vorschriften, kann frühzeitig warnen, kann aber auch kreativ mitdenken, um gestalterische und nutzungsorientierte Lösungen mit den Brandschutzvorschriften in Einklang zu bringen. Das betrifft zum Beispiel den Holzbau, der auch in Großstädten wie Berlin immer beliebter wird.

Fazit

Maßnahmen zum Brandschutz sind integraler Bestandteil der Gebäudeplanung und -realisierung. Einige sind im Gebäude sichtbar (z. B. Feuerlöscher, Flucht- und Rettungswegpläne, Notausgangshinweise), andere entfalten ihre Wirkung im Hintergrund oder sind vordergründig gar nicht als Brandschutz erkennbar (z. B. Entrauchung, Abschottung, Rettungswege).

Für eine Kooperation auf Augenhöhe zwischen Architekt und Brandschutzplaner sowie für ein optimales Ergebnis ist es notwendig, bereits in der Entwurfsphase miteinander zu reden, um zwingende Brandschutzelemente in der Gestaltung zu berücksichtigen. Kreativität und gegenseitiges Verständnis können dann auch brandschutztechnisch „schwierige“ Gebäude möglich machen und dabei allen Vorschriften entsprechen. Ein großes Plus für die Sicherheit.



Reinhard Eberl-Pacan, Architekt, Planer und Sachverständiger, freier Redakteur und Referent für den vorbeugenden Brandschutz.

Foto: © Andreas Winter

Bau- und Immobilienwirtschaft

A

Alle Ziele und Forderungen für mehr Wohn- und Gewerbeflächen setzt die Bau- und Immobilienwirtschaft um, sie ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren für Berlin. Berlin ist Mieterstadt mit steigenden Mieten. Die Instrumente zur Mietpreisregulierung greifen da noch nicht so richtig. Für Kapitalanleger wird Berlin immer interessanter. Mehr Erwerbsfähige brauchen mehr Büro- und Gewerbeflächen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft steht vor großen Herausforderungen.

Der Mittelstand setzt Maßstäbe

Die Bau- und Immobilienbranche als Wirtschaftsfaktor für Berlin

Thomas Groth, Groth Gruppe

Wenn in der Öffentlichkeit Themen der Berliner Immobilienbranche verhandelt werden, dann zumeist auf höchst kontroverse Weise. Mag es angesichts der Bevölkerungsentwicklung auch sonderbar anmuten – das Bauen an sich ist in der Hauptstadt grundsätzlich umstritten.

Da werden zum einen heftige Debatten über die Architektur der Neubauten geführt, die dem einen Kritiker zu exzentrisch, dem anderen zu traditionell oder schlichtweg nicht spannend genug erscheint. Zum anderen wird regelmäßig über die Funktionsmischung in den Gebäuden oder Quartieren diskutiert, und schließlich geht es bei all diesen Detailfragen immer auch darum, welche Art von Städtebau in einer Metropole wie Berlin eigentlich gewünscht ist.

Nun sind solche öffentlichen Kontroversen über das Bauen selbstverständlich wichtig und notwendig. Erstaunlich ist aber, dass der wirtschaftliche Beitrag, den die Bau- und Immobilienbranche für eine finanziell ja nicht gerade auf Rosen gebettete Hauptstadt leistet, dabei meist kaum eine Rolle spielt.

Warum erfährt die Bau- und Immobilienbranche als Wirtschaftsfaktor nicht die Wertschätzung, die ihr angesichts beeindruckender Leistungen zukommt? Wer spricht davon, dass Investitionen in Immobilien Arbeitsplätze schaffen und sichern? Und warum wird regelmäßig darüber hinweggegangen, dass Immobilien mit 87 Prozent Anteil am deutschen Anlagevermögen hierzulande das beliebteste Instrument zur Vermögensbildung darstellen, wie Zahlen der IHK Schleswig-Holstein belegen?

Der Hauptgrund für die mangelnde Anerkennung der ökonomischen Leistungen der Immobilienwirtschaft ist wohl in ihrer mittelständischen Struktur zu suchen: Es gibt kaum prominente Großunternehmen in der Branche. Die Unternehmen, die sich den Markt teilen, sind in der Mehrzahl vergleichsweise klein. In der Summe jedoch ist die von ihnen erbrachte Wirtschaftsleistung enorm.

Gerade in Berlin kann die Bauwirtschaft Umsatzsteigerungen vorweisen, die derzeit keine andere Branche erreicht, wie Zahlen



Wohnen am Gleisdreieckpark: Flottwell Living.

des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg belegen. Im April 2016 haben demnach allein die Berliner Betriebe des Bauhauptgewerbes mit zwanzig oder mehr tätigen Personen einen Umsatzanstieg von 43,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Im Wohnungsbau waren es sogar 62,5 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten stieg im gleichen Zeitraum in diesem Segment um sechs Prozent auf 12.318 Personen. Nimmt man die weiteren Felder der Immobilienwirtschaft hinzu – Verwaltung, Vermittlung, Vermietung, Finanzierung und Handel – so sind die Zahlen noch weit höher.

Für die Stadt bedeutet dies nicht nur ein Plus an Steuereinnahmen; die Wirtschaft insgesamt profitiert durch Folgeaufträge in Handwerk, Handel und Dienstleistungen. Und dabei handelt es sich nicht etwa um einen kurzfristigen Boom. Der derzeitige Wohnungsmangel verbunden mit dem anhaltenden Zuzug von Menschen nach Berlin wird die Zahl der Investitionen in den kommenden Jahren kontinuierlich steigern und damit auch weitere Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen.

Nach einer mittleren Schätzung des Senats für Stadtentwicklung und Wohnen wird die Bevölkerung in Berlin bis 2030 um mehr als 400.000 Personen zunehmen. Im Schnitt sollen daher bis 2025 20.000 neue Wohnungen im Jahr gebaut werden. Private und landeseigene Unternehmen sind hier gleichermaßen in der Pflicht. Denn ohne ausreichenden Wohnraum ist auch die wirtschaftliche Stabilität Berlins nicht dauerhaft gewährleistet.

Allen Investoren auf dem Markt ist diese gesellschaftliche Bedeutung ihres Handelns auf ökonomischer Ebene ebenso bewusst, wie die daraus resultierende städtebauliche Aufgabe, die innerstädtische Bebauung auf möglichst kluge, verträgliche und nachhaltige Weise weiter zu entwickeln. Auf beiden Ebenen gilt es, weiter Überzeugungsarbeit zu leisten, sowohl auf

politischer Ebene als auch im gemeinsamen verantwortungsvollen Handeln von privaten und städtischen Wohnungsbaunternehmen, damit der Bevölkerungszuwachs und die damit einhergehenden Bauprojekte nicht als Problem für Berlin betrachtet werden, sondern als eine große Chance.

So wuchs zuletzt die Gesamtzahl der Berliner Unternehmen laut IHK Berlin um rund 10.000 pro Jahr, womit jährlich fast 40.000 dringend benötigte neue Arbeitsplätze geschaffen wurden. Neue Unternehmen aber brauchen, neben Wohnraum für die Mitarbeiter, auch neue Büro- und Gewerbeflächen, wenn dieser positive Trend anhalten soll. Insofern sind die Bau- und Immobilienunternehmen nicht nur branchenintern sondern auch gesamtwirtschaftlich Motor für ein stabiles, mittelständisch geerdetes Wirtschaftswachstum.



Thomas Groth, 1963 in Flensburg geboren, ist Geschäftsführer der Groth Development GmbH & Co. KG und der allod Immobilien- und Vermögensverwaltungsges. mbH & Co. KG und seit 2016 Vorstand des BFW Landesverbandes freier Wohnungsunternehmen.

ANZEIGE

GROTH GRUPPE

Wir bauen für Berlin.

Und das seit über 30 Jahren.

Projektentwicklung ist unsere Stärke

Nachhaltig und lebenswert

Erstklassiger Service von der Erstberatung bis zum Kaufvertragsabschluss

Erfahrung und Kreativität

Wohnungen, Büros und Stadtquartiere

Auf Vertrauen bauen

Alles aus einer Hand

Mieterstadt Berlin

Dr. Jochen Lang, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Berlin wird oft als Mieterstadt gesehen und von manchen auch die „Mieterhauptstadt“ genannt. Selbstverständlich ist Berlin in der Bundesrepublik die Hauptstadt auch für Vermieter, Eigentümer, Genossenschaftsmitglieder und viele mehr. Allerdings zeigt ein Blick auf die Statistik, dass der Anteil der Mieter in Berlin deutlich höher ist als in anderen Städten und Gemeinden.

In der Bundesrepublik Deutschland werden etwas weniger als die Hälfte, nämlich 46 % der Wohnungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt. 54 % der Wohnungen in der Bundesrepublik werden vermietet. Es gibt allerdings erhebliche territoriale Unterschiede. In den westlichen Flächenländern werden durchschnittlich 50 % der Wohnungen vermietet, in den östlichen Flächenländern sind es 60 %. In den Stadtstaaten liegt der Anteil der Mietwohnungen bei 79 %. In Berlin ist er mit 84 % noch etwas höher: Von den 1.903.000 Berliner Wohnungen sind 1.608.000 Mietwohnungen. Damit liegt die Mieterquote in Berlin weit vor Hamburg mit 76 % und Bremen mit 71 %.

Berlin ist damit in doppelter Hinsicht die „Mieterhauptstadt“ der Bundesrepublik Deutschland – nämlich die Stadt, in der nicht nur die Mieterquote am höchsten ist, sondern in der auch absolut die meisten Mieterinnen und Mieter wohnen. Somit ist es nur folgerichtig, dass in der Berliner Wohnungspolitik der Mieterschutz eine sehr hohe Priorität hat. Des Weiteren geht es darum, das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten und wo möglich auszubauen.

Den rechtlichen Rahmen für den bestehenden Sozialen Wohnungsbau und die Förderung des Neubaus kann Berlin selbst setzen. Seit dem Jahr 2014 fördert Berlin wieder den Neubau von Sozialwohnungen. Die Anstrengungen, das Mietrecht für den

alten Sozialen Wohnungsbau zu verbessern, laufen auf Hochtouren. Im Sozialen Wohnungsbau ist die Einführung von Miethöhen in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen geplant. Ein solches Modell bedarf allerdings umfassender rechtlicher Prüfungen und gesetzlicher Änderungen. Seit dem 1. Januar 2016 gibt es eine zusätzliche finanzielle Unterstützung der Mieterinnen und Mieter im Sozialen Wohnungsbau durch einen Mietzuschuss des Landes Berlin. Die Mietbelastung nettokalt wird durch den Mietzuschuss auf 30 % gesenkt, bei energetisch schlechten Wohnhäusern auf 25 %. Nicht angemessene Miethöhen von Leistungsempfangende SGB II und SGB XII (Arbeitslosengeld II und Grundsicherung im Alter) werden durch den Mietzuschuss auf das angemessene Maß gemindert.

Allerdings sind über 90 % des Berliner Mietwohnungsbestandes nicht preisgebundene Wohnungen. Das Mietrecht für nicht preisgebundene Wohnungen wird bundeseinheitlich vor allem im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Änderungen der mierechtlichen Regelungen muss der Deutsche Bundestag beschließen.

Berlin hat die bestehenden Möglichkeiten zur Verbesserung des Mieterschutzes umfassend genutzt: Mit der vom Senat erlassenen Kappungsgrenzen-Verordnung sind seit Mitte Mai 2013 die Möglichkeiten für allgemeine Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Miete eingeschränkt worden. Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wurden auf höchstens 15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt. Zuvor durfte die Miete um 20 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Mit Wirkung vom 1. Oktober 2013 wurde die Kündigungsfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf die maximal zulässigen zehn Jahre festgelegt. Eine Eigenbedarfskündigung oder eine Kündigung wegen der Hinderung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kann der Erwerber einer in Wohneigentum umgewandelten Mietwohnung erst nach Ablauf von zehn Jahren wirksam geltend machen. Seit 1. Mai 2014 besteht in ganz Berlin wieder ein Zweckentfremdungsverbot von Wohnungen. Der Nutzung von Wohnungen als Büro oder Ferienwohnungen, der Abriss oder der längerfristige Leerstand von Wohnungen ist seither nur noch mit Zustimmung der Bezirksämter möglich.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten (sog. Milieuschutzgebiete) steht seit März 2015 unter Genehmigungsvorbehalt durch die Bezirksämter. Zum 1. Juni 2015 wurde in ganz Berlin die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Bei Wiedervermietung einer Wohnung darf grundsätzlich die vereinbarte Miete die ortsübliche Miete um höchstens 10 % übersteigen.

Berlin schöpft aber nicht nur die bundesrechtlichen Ermächtigungen zum Mieterschutz vollständig aus, sondern hat sich mit einer Bundesratsinitiative in die Debatte um die weitere Reform des Mietrechts eingebracht. Wichtige Themen aus Berliner Sicht sind dabei insbesondere eine Transparenzregelung um die Mietpreisbremse wirksamer zu machen und die Begrenzung der Modernisierungsumlage.

Daneben hat Berlin seit dem Anfang 2016 allgemeine (größere) Freistellungen von Sozialwohnungsbeständen ausgeschrieben, damit Berechtigte mit Wohnberechtigungsschein schneller versorgt werden können. Bund und Länder – so auch Berlin – haben das Wohngeld zum 1. Januar 2016 erheblich verbessert, so dass heute mehr Wohngeld gezahlt wird und die Zahl der Berechtigten gestiegen ist.

Mit der regelmäßigen Herausgabe des Berliner Mietspiegels wird gesichert, dass die Berliner Mieterinnen und Mieter relativ einfach die allgemeinen Mieterhöhungen des Vermieters auf ihre Zulässigkeit prüfen können. Um die notwendige Transparenz im Bereich der Betriebskosten zu schaffen, wird ebenfalls alle zwei Jahre eine Berliner Betriebskostenübersicht mit dem Mietspiegel veröffentlicht.

Angesichts eines Anteils von bisher einem Fünftel am Bestand der Mietwohnungen sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein wichtiger Stabilitätsanker am Berliner Mietwohnungsmarkt. Nachdem vor einigen Jahren wesentliche Teile des städtischen Wohnungsbestands zur Haushaltskonsolidierung verkauft werden mussten, sind die verbliebe-



Der Anteil der Mietwohnungen liegt in Berlin mit 84 % am höchsten. Von den 1.903.000 Berliner Wohnungen sind 1.608.000 Mietwohnungen.

nen sechs Wohnungsbaugesellschaften heute wirtschaftlich konsolidiert und auf moderate Mietpolitik vor allem für einkommensschwache Haushalte sowie auf die Erweiterung des Bestands bezahlbarer Wohnungen ausgerichtet: In den letzten Jahren haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihren Wohnungsbestand auf rund 300.000 Wohnungen erhöht. In den nächsten zehn Jahren soll er auf 400.000 Wohnungen wachsen, vor allem durch Neubau. Damit wird der Mietmarkt mittelfristig deutlich entlastet werden.

Bereits seit Anfang 2016 wurde die soziale Ausrichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstärkt, indem weitergehende Verpflichtungen für die Vermietungen der Bestandswohnungen vorgegeben wurden. 55 % der freiwerdenden Wohnungen sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften an Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vermieten. Darunter 20 % an besonders benachteiligte Wohnungssuchende, wie zum Beispiel Obdachlose und Flüchtlinge. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen über das gesetzliche Maß hinaus weitere Begrenzungen bei Mieterhöhungen beachten. Allgemeine Mieterhöhungen sollen nur im Umfang von 15 % innerhalb von vier Jahren erfolgen. Nach Modernisierung darf die Miete höchstens um 9 % der für die Wohnung aufgewandten Kosten erhöht werden. Die Kaltmiete nach Modernisierung darf höchstens der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich der Betriebskosteneinsparungen entsprechen. Eine Härtefallregelung sichert, dass die Mieterhöhung grundsätzlich nicht zu einer Nettokaltmietbelastung zum Nettoeinkommen von mehr als 30 % und bei energetisch schlechten Wohnungen von mehr als 27 % führt. Diese soziale Ausrichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird in den nächsten Jahren weiter ausgebaut, damit sie sowohl ihrem Wohnungsmarktauftrag als auch ihrem Versorgungsauftrag möglichst gut erfüllen können.



Dr. Jochen Lang, geboren 1971, Studium der Politikwissenschaft, selbständiger Politik- und Verwaltungsberater, wissenschaftlicher Mitarbeiter in Forschungsprojekten und Referent im Bundesverkehrs- und Bauministerium, Referatsleiter Koordinierung Städtebauförderung im Bundesbau- und Umweltministerium und seit 2014 Abteilungsleiter Wohnungswesen, Wohnungsneubau, Stadterneuerung, Soziale Stadt in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin.

Berliner Mieten werden zum Armutrisiko

Reiner Wild, Berliner Mieterverein e.V.

Der Nachfrageüberhang hat zu einem rasanten Mietenanstieg geführt, den vor allem Wohnungssuchende spüren. Aber auch die Bestandsmieten sind nach oben geklettert, durch Ausschöpfung von Mieterhöhungsspielräumen und Modernisierung. Für das untere Einkommensquartil fehlen rund 130.000 bezahlbare Wohnungen. Mehr Neubau von preisgünstigen Wohnungen ist dringend geboten. Doch muss flankierend der Mieterschutz ausgebaut werden.

Berlin wächst. Das führt zu einer massiven Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Der Bau neuer Wohnungen hat mit diesem Nachfrageschub trotz erheblicher Anstrengungen in jüngerer Zeit nicht Schritt gehalten. In den Jahren 2010 bis 2015 sind lediglich 31.400 Wohnungen neu gebaut worden, während die Bevölkerung allein von 2012 bis 2015 um 175.000 Personen stieg. Viele Neubauwohnungen sind nur zu erwerben, aber nicht anzumieten. Werden sie vermietet, besteht ein Preisproblem. Die Mieten der frei finanzierten Neubauwohnungen liegen bislang fast ausschließlich im Höchstpreissegment bei 11,00-16,00 €/qm netto kalt im Monat, die Mieten bei normaler Wiedervermietung bei im Schnitt 8,00-11,00 €/qm im Monat, sieht man von den wenigen Angeboten der städtischen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder einzelner Privatvermieter ab. Die wachsende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat das Mietpreisniveau in den letzten Jahren bei Wiedervermietung erheblich ansteigen lassen. Im Schnitt wurden nach Auswertung von Internetportalen die Mietwohnungen in Berlin zu 8,91 €/qm im Monat angeboten (siehe IBB-Wohnungsmarktbericht), rund 60 % mehr als im Jahr 2008. Damals lagen die Angebotsmieten im Schnitt noch unter 6,00 €/qm netto kalt im Monat. Der Preisauftrieb bei den Wiedervermietungen hat auch Folgen für die Bestandsmieter. Denn die bei der Begründung von Mieterhöhungen maßgeblichen Mietspiegel-

oberwerte sind ebenfalls überdurchschnittlich angestiegen. Der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Berliner Mietspiegel stieg zwischen den Erhebungsstichtagen in den Jahren 2004 (Mietspiegel 2005) und 2014 (Mietspiegel 2015) von 4,49 €/qm auf 5,84 €/qm im Monat netto kalt. Dies entspricht einer Steigerung von durchschnittlich rund 2,7 % pro Jahr. Von der scheinbar moderaten Mietentwicklung sind die Haushalte in Berlin dennoch stärker betroffen als die Mieter in anderen Großstädten. Ursache dafür ist das im Vergleich deutlich niedrigere Einkommensniveau in der Hauptstadt. Während ein Münchner nach Abzug der dort höheren Mieten immerhin noch rund 20.250,00 € pro Jahr zum Leben zur Verfügung hat, sind dies bei einem Berliner nur 13.960,00 €. Dass die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich anstieg, hat drei Ursachen: Die Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung liegen im Schnitt bei 2,50 €/qm im Monat, so eine Untersuchung des Berliner Mietervereins vom Herbst 2016. Vielfach führt eine Modernisierung daher zur Verdrängung von Mietern. Der Mieterverein schätzt, dass rund 25 bis 30 % der Mieter bei Modernisierung ihre Wohnung verlassen, allerdings nicht nur wegen der zu erwartenden Mieterhöhung. Eine weitere Ursache liegt im Mietrecht. Zu hohe Kappungsgrenzen und unzureichende formelle Voraussetzungen für die Durchsetzung von Mieterhöhungen begünstigen den Anstieg. Zudem sorgt der Anstieg der Boden-, Grundstücks- und Immobilienpreise für eine verschärfte Ausnutzung aller Mieterhöhungsspielräume. Auch die Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind aufgrund dessen erheblich angestiegen, von 1.600,00 €/qm in 2009 im Schnitt auf 2.800,00 €/qm (Vorzugswohnlage) bzw. 2.650,00 €/qm (Standardwohnlage) in 2016. Städtische Wohnungen können ein begrenztes Marktkorrektiv darstellen, wenn deren Mietenstrategien noch sozialer ausgerichtet werden. Der Berliner Soziale Wohnungsbau ist wegen seiner absurden Förderung bislang kein Reservoir preisgünstigen Wohnraums.

Die Wohnungspolitik muss endlich umsteuern und darf nicht nur dem Marktgeschehen hinterherlaufen. Das Gesetz über die Mietpreisbremse muss dringend nachgebessert werden. Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau sind auf 15 % in 5 Jahren zu begrenzen. Die jetzige Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung und Energieeinsparmaßnahmen (11 % der Investition) ist zu beseitigen. Das Wirtschaftsstrafgesetz ist so zu ändern, dass es des Beweises des Mieters über die Ausnutzung einer angespannten Wohnungsmarktlage nicht mehr bedarf und die Mietpreisüberhöhung bereits bei 15 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beginnt.



Reiner Wild, seit 2009 Geschäftsführer des Berliner Mietervereins e. V. Studium der Soziologie in Konstanz und Berlin. Seit 2011 im Präsidium des Deutschen Mieterbundes. Mitglied des Arbeitskreises Mietspiegel bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Seit Juni 2010 im Beirat der Berliner Wasserbetriebe. Vorsitzender des Verwaltungsrats der Verbraucherzentrale Berlin.

Foto: Amin Akhtar

Steigende Betriebskosten

Prof. Marco Wölflé, Center for Real Estate Studies

Steigende Wohnkosten werden vielerorts eng mit der Kaltmiete verbunden, wobei nicht zuletzt durch steigende Energiepreise ein noch stärkerer Anstieg bei den Betriebskosten von Wohnobjekten zu verzeichnen war.

So wundert es nicht, dass der IVD Immobilienverband bereits 2014 eine Preisbremse für Wohnnebenkosten gefordert hat und darin ein viel wirkungsvolleres Instrument sieht, als die prominent diskutierte Mietpreisbremse. Dies bestätigt auch der Blick auf die Homepage des Verwalterverbandes BVI, wo sich vielerlei Stellungnahmen und Urteile zum Thema Betriebskosten finden. Das DDIV-Branchenbarometer 2015 bestätigt ebenfalls die Wichtigkeit, Betriebskostenentwicklungen im Auge zu behalten. 49,2 % aller Umfrageteilnehmer (zweithäufigste Antwort) gaben an, dass Rechtsstreitigkeiten durch Zahlungsverzug beim Hausgeld verursacht werden.

Historische und aktuelle Entwicklung

Nicht ganz überraschend ist die starke Wirkung von Energiepreisveränderungen. Der Mieterbund führt seit mehreren Jahren Erhebungen durch, die die Entwicklung der Betriebskosten erfassen. Hier zeigt sich von 2005 bis 2013 eine Steigerung der durchschnittlichen Betriebskosten von 2,74 €/m² in 2005 auf 3,26 €/m² in 2013. In diesem Zeitraum sind somit die Betriebskosten um rund 19 % gestiegen. Obgleich große regionale Unterschiede bestehen, zeigt sich ganz deutlich der Effekt der Ölpreisentwicklung. Im genannten Zeitraum stiegen Energiepreise stetig an. Die Preissteigerung für Warmwasser und Heizung betrug im genannten Zeitraum folglich 59 % von 0,95 €/m² auf 1,51 €/m². Damit zeigt sich, dass der Kostendruck wesentlich hierauf zurück zu führen ist. Werden Kosten für Heizung und Warmwasser aus den Betriebskosten heraus gerechnet, wird deutlich, dass im Bundesdurchschnitt nur minimale Veränderungen stattgefunden haben.

	2005	2013
Grundsteuer	0,21	0,18
Wasser inkl. Abwasser	0,39	0,34
Heizung	0,76	1,24
Warmwasser	0,19	0,27
Aufzug	0,18	0,16
Straßenreinigung	0,05	0,04
Müllbeseitigung	0,18	0,16
Gebäudereinigung	0,13	0,15
Gartenpflege	0,1	0,1
Strom allgemein	0,05	0,05
Schornsteinreinigung	0,04	0,03
Versicherungen	0,13	0,15
Hauswart	0,2	0,21
Antenne / Kabel	0,09	0,14
sonstige	0,04	0,04
Gesamt	2,74	3,26
ohne Heizung / Warmwasser	1,79	1,75

Quelle: Mieterbund

Die derzeitige Entwicklung scheint hier vorerst Erleichterungen zu verschaffen. Denn seit Mitte 2013 ist der Rohölpreis der Sorte Brent, die wesentlicher Anker für viele Energiepreise ist, fast kontinuierlich um mittlerweile 52 % gefallen. Die Wirkungen auf Betriebskosten, zumindest für diesen Zeitraum, dürften daher erfreulich sein, sollten aber für die mittelfristige Zukunft nicht unterschätzt werden. Seit den 1970er Jahren zählen Energiemärkte zu den volatilsten Märkten, so dass die teilweise drastischen Preisanstiege seit Beginn der 2000er Jahre darauf hinweisen, dass mittelfristig auch wieder Zeiten von Preissteigerungen und damit steigender Betriebskosten realistisch zu erwarten sind. Hinzu kommt, dass mit Energiepreisen nur eine Hälfte der Betriebskosten erfasst werden. Knapp die andere Hälfte wird durch die weiteren genannten Kostenarten bestimmt.

Welche Wirkungen ergeben sich durch steigende Betriebskosten?

Die deutsche Durchschnittswohnung umfasst knapp 70 m². Daraus ergeben sich nach den oben genannten Werten Betriebskosten von rund 192 € pro Monat für 2005, die bis 2013 auf gut 228 € pro Monat gestiegen sind. Daran lässt sich gut abschätzen, wie stark die Preisentwicklung auf Energiemärkten wirkt. Kehrt die Preisentwicklung dort auf ihren alten Wachstumspfad zurück, lässt sich nach den derzeitigen Verhältnissen prognostizieren, dass ungefähr 1/3 der Energiepreisentwicklung auf die Gesamtkosten umgerechnet werden kann.

Eine weitere wichtige Kennzahl dürfte die Relation zur Miete sein. Werden die aktuellen Betriebskosten von 3,26 €/m² in Relation zu den Mieten in verschiedenen Berliner Regionen gesetzt, zeigt sich, dass in Mitte mit vergleichsweise hohen Kaltmieten der prozentuale Aufschlag 26 % beträgt, während bei mittleren Niveaus in Friedrichshain rund 30 % Betriebskostenaufschlag auf die Kaltmiete entfallen und bei geringen Kaltmieten wie in Köpenick sich gar 38 % ergeben. Was bedeutet dies bezogen auf die künftige Entwicklung? Betriebskostenveränderungen wirken sich im Hinblick auf die Gesamtmiete besonders in Regionen mit geringen Kaltmieten aus. Steigen die Energiekosten wieder an, wird dies die Gesamtmieten in diesen Regionen prozentual stärker betreffen als in Hochpreisregionen. Eine moderate Entwicklung der Betriebskosten insgesamt könnte sich folglich als interessantes sozialpolitisches Instrument darstellen.



Prof. Marco Wölflé ist wissenschaftlicher Leiter der Steinbeis-Transfer-Institute Angewandte Statistik und Volkswirtschaftslehre, Center for Real Estate Studies (CRES), VWA Business School sowie Wirtschafts- und Verwaltungswissenschaftliches Zentrum (WVZ). In der Lehre vertritt Prof. Wölflé vor allem die quantitativen und qualitativen Forschungsmethoden, die Volkswirtschaftslehre, Finanzmärkte und das betriebswirtschaftliche Rechnungswesen.

Foto: Center for Real Estate Studies

Berliner Instrumente zur Regulierung des Wohnungsmietmarktes:

Mietspiegel, Mietpreisbremse, Kappungsgrenzenverordnung, Zweckentfremdungsverbot

Dr. Jan Christoph Funcke, Rechtsanwalt

Dr. Jan Christoph Funcke ist Rechtsanwalt bei der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars und spezialisiert auf Immobilienrecht. Im Interview spricht er über Berliner Instrumente zur Regulierung des Wohnungsmarktes: Mietspiegel, Mietpreisbremse, Kappungsgrenzenverordnung und das Zweckentfremdungsverbot.

Wie würden Sie die aktuelle Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt beschreiben?

In den vergangenen zehn Jahren hat sich der Berliner Wohnungsmarkt stark verändert. Die Lage ist zwar noch lange nicht so angespannt wie in Hamburg oder München, doch die veränderten Bedingungen, wie stetig steigende Mieten und ein sinkendes Angebot an Wohnungen, sind auch hier spürbar. Sicherlich hängen die Veränderungen mit dem starken Zuzug zusammen, wir haben es mit veränderten Verhältnissen zu tun und auch die Art des Zuzugs variiert. So ziehen zunehmend junge, berufstätige Singles in die Stadt, 75 Quadratmeter werden nicht selten nur von einer Person bewohnt. Die Anzahl der Haushalte steigt, die Anzahl der Personen pro Haushalt jedoch sinkt. Das verändert den Markt.

Wie hat die Politik in Berlin versucht, auf die Entwicklungen des Wohnungsmarktes regulatorisch einzuwirken?

Der Berliner Senat hat 2013 die sogenannte Kappungsgrenze auf 15 % gesenkt und 2015 die Mietpreisbremse für ganz Berlin eingeführt. Die gesetzlichen Grundlagen hierfür waren jeweils auf Bundesebene vor und nach der letzten Bundestagswahl geschaffen worden. Zudem hat der Senat den Schutz gegen Eigenbedarfskündigung bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ausgebaut und die Kündigungsfrist für den Mieter auf zehn Jahre verlängert. 2014 – nach mehr als zehn Jahren ohne entsprechende Regelung in Berlin – trat schließlich für ganz Berlin ein neues Zweckentfremdungsverbot in Kraft.

Der Begriff Mietpreisbremse ist ja in aller Munde, was hat es aber mit der Kappungsgrenze auf sich?

Die neu eingeführte Mietpreisbremse betrifft die Neuvermietung von Wohnungen, regelt also, wie viel Miete der Vermieter nach

einem Mieterwechsel höchstens von dem neuen Mieter verlangen darf. Die Kappungsgrenze dagegen „bremst“ Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen. Der Vermieter hat in einem bestehenden Mietverhältnis das Recht, vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Sofern die derzeitige Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, kann der Vermieter jedoch nicht auf einen Schlag auf die Vergleichsmiete erhöhen. Vielmehr darf er die Miete grundsätzlich maximal um 20 % in drei Jahren erhöhen. Diese 20 % nennt man Kappungsgrenze, die gibt es in unterschiedlicher Höhe quasi schon immer. Neu hinzugekommen ist 2013 die Möglichkeit, die Kappungsgrenze in Gebieten mit Wohnraumknappheit auf 15 % herabzusetzen. Von dieser Möglichkeit hat der Berliner Senat durch Erlass der Kappungsgrenzenverordnung Gebrauch gemacht.

Obwohl die Kappungsgrenze an sich also eher ein alter Hut ist, musste sich vor kurzem sogar der Bundesgerichtshof mit der Berliner Kappungsgrenzenverordnung befassen ...

Ja, ein Berliner Vermieter forderte eine Mieterhöhung von 20 %, was natürlich mit der in Berlin auf 15 % herabgesetzten Kappungsgrenze nicht vereinbar war. Vor Gericht berief er sich auf die angebliche Unwirksamkeit der Berliner Kappungsgrenzenverordnung. Eines seiner Hauptargumente war, dass die Herabsetzung der Kappungsgrenze für das gesamte Berliner Stadtgebiet durch den Berliner Senat nicht rechtmäßig gewesen sei, weil allenfalls in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg eine entsprechende Wohnraumknappheit festzustellen sei. Die Sache ging bis zum Bundesgerichtshof, der die Klage schließlich in letzter Instanz abwies und die Wirksamkeit der Berliner Verordnung bestätigte. Meines Erachtens ist diese

Entscheidung im Ergebnis zutreffend. Ebenso wenig wie man bei einem Überangebot in ganz Berlin von einer Wohnraumknappheit in Mitte sprechen könnte, kann man umgekehrt, wenn der Wohnraum insgesamt für Berlin knapp zu werden droht, sagen, dass sich diese Knappheit auf bestimmte Bezirke beschränkt, nur weil es in weniger gefragten Bezirken noch einfacher sein mag, zu für den Bevölkerungsdurchschnitt bezahlbaren Preisen an eine Wohnung zu kommen. Letztlich geht es um die Frage der Marktabgrenzung; meiner Meinung nach ist es daher zutreffend, ganz Berlin als einheitlichen Mietmarkt zu betrachten.

Auch der Berliner Mietspiegel war in letzter Zeit häufig Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Berichte über eine angebliche Unwirksamkeit des Berliner Mietspiegels sorgten für viel Verunsicherung. Was hat es damit auf sich?

Der Mietspiegel dient Vermietern nicht nur als Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen, sondern begrenzt diese faktisch auch der Höhe nach. Sofern der Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen – man spricht dann von einem „qualifizierten“ Mietspiegel – erstellt wurde, greift eine gesetzliche Vermutung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete dem nach dem Mietspiegel ermittelten Mietpreis entspricht, also nicht niedriger, aber eben auch nicht höher ist. Diese Vermutung ist in der Praxis kaum zu widerlegen. Vermieter, die über den im Mietspiegel ausgewiesenen Preis hinaus erhöhen wollten, griffen daher den Berliner Mietspiegel selbst an und rügten, dass er nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt worden, also nicht qualifiziert sei. Die mit dem Fall befasste Kammer des Landgerichts Berlin schaltete einen Sachverständigen ein, der ein bestimmtes statistisches Verfahren beanstandete und dem Mietspiegel daher die Qualifiziertheit absprach. Seitdem tobt nun ein Streit unter den Berliner Richtern.

Manche Amtsgerichte und Kammern des Landgerichts folgten dem Urteil, während andere weiterhin von der Qualifiziertheit des Mietspiegels ausgingen. Immer mehr Gerichte lassen die Frage inzwischen dahinstehen und vertreten die Auffassung, dass der Mietspiegel – ob qualifiziert oder nicht – als richterliche Schätzgrundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden kann.

Was sind die Folgen dieses Streits für Berliner Mieter und Vermieter?

Nach meiner Einschätzung dürften sich die Folgen stark in Grenzen halten. Mietstreitigkeiten sind ein Stück weit ein Massengeschäft. Mietspiegel sind in diesem Rahmen ein Hilfsmittel, mit dem sich bei vertretbarem Aufwand und Kosten die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln lässt. Die eingeschlagene Linie, den Mietspiegel unabhängig von seiner Qualifiziertheit als Schätzgrundlage anzuwenden, deutet darauf hin, dass die Gerichte auf das Hilfsmittel Mietspiegel nicht verzichten wollen und insoweit Schadensbegrenzung betreiben. Anzunehmen, dass jetzt in jedem Mieterhöhungsprozess mit entsprechendem Zeit- und Kostenaufwand die Miethöhe durch Einzelgutachten ermittelt würde, wäre wohl auch realitätsfremd. In der täglichen Praxis der Gerichte dürfte die Miethöhe in jedem Fall weiterhin in erster Linie anhand des Mietspiegels bestimmt werden. Die praktischen Auswirkungen des Theoretikerstreits über statistische Methoden der Mietspiegelstellung dürften sich daher insgesamt eher in Grenzen halten.

Welches Signal setzen diese Prozesse?

Die Angriffe auf Mietspiegel und Kappungsgrenzenverordnung zeigen: Wohnungsmarktregulierung ist ein rechtspolitisches Thema mit Sprengstoff. Ein weiterer Grund für die Vehemenz, mit der über den Mietspiegel gestritten wird, mag die Einführung der Mietpreisbremse in Berlin sein. Hierdurch hat der Mietspiegel eine zusätzliche Bedeutung bekommen. Nach der Mietpreisbremse darf die geforderte Miete bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen von Ausnahmen abgesehen grundsätzlich maximal 10 % über der ortsüblichen Miete liegen, das heißt aber im Geltungsbereich eines qualifizierten Mietspiegels faktisch 10 % über dem Mietspiegel.

Mietpreisbremse, ein gutes Stichwort. Es wird viel darüber diskutiert, ob sie greift ...

Die Frage lässt sich in zwei Richtungen stellen. Zum einen in die Richtung, ob sie

eingehalten wird und die Mieter von ihren neuen Rechten Gebrauch machen. Zum anderen kann man fragen, ob die mit der Mietpreisbremse verfolgten wohnungsmarktpolitischen Ziele erreicht werden. Die Mietpreisbremse soll ja als Mittel dienen, um die sogenannte Mietpreisspirale zu verlangsamen. Höhere Mieten bei Neuvermietungen sowie Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen gehen in den Mietspiegel ein, der dadurch steigt, was neue Mieterhöhungen zulässt und auf gewisse Weise auch wieder das Preisniveau bei Neuvermietungen beeinflusst. Ob eine Verlangsamung der Preisspirale erreicht wurde, lässt sich kaum feststellen. Hierzu dürfte es zum einen zu früh sein, zum anderen fehlt es am Vergleichsmaßstab, weil kaum festzustellen ist, ob die Mietpreisentwicklung ohne Mietpreisbremse eine andere gewesen wäre.

Wohnungsmarktregulierung ist ein rechtspolitisches Thema mit Sprengstoff.

Wie sieht es mit der Einhaltung in der Praxis aus? Machen die Mieter von ihren Rechten Gebrauch?

In Berlin gibt es bisher nur wenige Klagen von Mietern, die gestützt auf die Mietpreisbremse eine Reduzierung ihrer Miete und Rückzahlung überbezahlter Beträge verlangen. Man liest in letzter Zeit häufig, dass vor allem die fehlende Möglichkeit zur Überprüfung der Angaben des Vermieters die Mieter von der Geltendmachung ihrer Rechte abhalten soll. Als Schlupfloch für Vermieter soll dabei die Regelung dienen, dass der Vermieter eine Wohnung auch dann zur Vormiete anbieten darf, wenn diese mehr als 10 % über dem Mietspiegel lag. Ich glaube eher, es liegt daran, dass Mieter gerade in Zeiten knappen Wohnraums Ärger mit dem Vermieter scheuen. Solcher Ärger ist aber vorprogrammiert, wenn ein Mieter – so wie das Gesetz es verlangt – nach Abschluss des Mietvertrages rügt, dass die vereinbarte Miete nach Mietpreisbremse überhöht sei. Anders sähe es sicher bei Beendigung des Mietverhältnisses aus, wenn die Mieter nichts zu verlieren haben. Eine solche nachträgliche Überprüfung ohne vorherige Rüge schließt das Gesetz aber aus. Rückforderungsansprüche stehen dem Mieter nur für den Zeitraum ab einer entsprechenden Rüge zu.

Von vielen Seiten werden bereits Nachbesserungen zur Mietpreisbremse gefordert ...

Was mich bei diesen Forderungen immer überrascht, ist, dass die Mietpreisbremse ja bisher nur auf Probe eingeführt ist. Durch das Bundesgesetz wurde den Landesregierungen die Möglichkeit eingeräumt, Gebiete mit Wohnraumknappheit zu benennen, in denen die Mietpreisbremse für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren gilt. Nach diesen fünf Jahren ist Schluss. In Berlin wird die Rechtsverordnung 2020 außer Kraft treten, ohne dass nach jetziger Rechtslage der Berliner Senat eine Möglichkeit zur Verlängerung hätte. Die Grundlagen für eine Verlängerung können nur auf Bundesebene geschaffen werden, wo die Mietpreisbremse ein hart verhandelter Kompromiss der jetzigen großen Koalition ist. Bevor man über Verbesserungen spricht müsste zunächst die Entscheidung getroffen werden, die Mietpreisbremse überhaupt zu verlängern. Ob sich hierfür eine Mehrheit findet, dürfte sich bei der nächsten Bundestagswahl entscheiden.

Was hat es mit dem Zweckentfremdungsverbot auf sich?

Das Zweckentfremdungsverbot untersagt jegliche Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, also z. B. die Nutzung als Büro, Praxis, Ladengeschäft, aber eben auch die Vermietung als Ferienwohnung. Nachdem angesichts erheblicher Leerstände die alte Berliner Zweckentfremdungsverordnung Anfang der 2000er Jahre wegen Entbehrlichkeit außer Kraft getreten war, hat das Berliner Abgeordnetenhaus 2014 ein neues Zweckentfremdungsverbot erlassen, dessen Wirksamkeit zwischenzeitlich vom Berliner Verwaltungsgericht bestätigt wurde. Für die Vermietung als Ferienwohnung galt eine Übergangsfrist, die jedoch am 1. Mai 2016 abgelaufen ist. Seitdem drohen Bußgelder.

Die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen über Internetplattformen scheint weiterhin populär zu sein ...

Um Vollzugsdefizite zu beseitigen, wurde das Zweckentfremdungsverbotsgesetz zwischenzeitlich nachgebessert. Die Betreiber von Vermietungsportalen sind seitdem verpflichtet, den Behörden auf Anfrage die Daten der Inserenten herauszugeben. Außer von den Wohnungsämtern droht bei illegaler Vermietung zwischenzeitlich auch von den Baubehörden Ärger. Das Oberverwaltungsgericht Berlin hat entschieden, dass

die Nutzung als Ferienwohnung baurechtlich keine Wohnnutzung, sondern eine abweichende Nutzung darstellt, die ohne Änderung der für Wohnraum erteilten Baugenehmigung unzulässig ist. Auch für Wohnungsmieter ist die Untervermietung ihrer Wohnung als Ferienwohnung kein Kavaliärsdelikt. Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass die nicht genehmigte Untervermietung an Touristen eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung rechtfertigen kann.

entfremdungsverbot oder die Absenkung der Kappungsgrenze sinnvoll sind. Diese Diskussion sollte dann aber auch auf politischer und gesellschaftlicher Ebene geführt und nicht vor die Gerichte getragen werden, wo sie nicht hingehört. Es bleibt die alte Erkenntnis, dass das, was einem nicht gefällt bzw. vom eigenen Standpunkt her zweifelhaft erscheint, damit noch lange nicht verfassungswidrig ist.

Was ist Ihr Fazit?

Die vielen Versuche, die eingeführten Instrumente über die Gerichte auszuhebeln, zeigen, dass diese nicht unumstritten sind. Sicher kann man rechtspolitisch geteilter Meinung sein, ob Mietpreisbremse, Zweck-

Dr. Jan Christoph Funcke ist Rechtsanwalt bei der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Röver Broenner Susat Mazars, der Experte für Immobilientransaktionen, gewerbliches Mietrecht, Prozessführung in immobilienbezogenen Rechtsstreitigkeiten und Anlagenbau ist verantwortlich für den weiteren Ausbau der Immobilienrechtspraxis am Berliner Standort der Gesellschaft.



Foto: Annette Koroll FOTOS

ANZEIGE

Großer Eindruck, grüner Abdruck.

Wir machen Facility Management nachhaltig.



Gegenbauer

Immobilie – Wert- oder Ertragsanlage?

Das selbst gebaute Eigenheim – lohnt es sich noch in Berlin zu bauen?

Katja Giller, Immobilienverband Deutschland Berlin Brandenburg e.V.

Immobilien sind traditionell eine eher konservative Anlageform. Insbesondere für institutionelle und gewerbliche Anbieter waren und sind geringe Objekt Risiken und die nachhaltige Werthaltigkeit von Immobilien immer wieder Grund genug auch geringere, dafür aber verlässliche Renditeaussichten in Kauf zu nehmen. Als reine Wertanlage sind Immobilien jedoch nur bedingt geeignet.

Hohe Verwaltungs- und Instandhaltungskosten bei nur geringem Mietniveau haben vor Jahren noch dazu geführt, dass große Wohnungsbestände sowohl von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften als auch Kapitalanlagegesellschaften als unnötiger Ballast angesehen und veräußert wurden. Neubauten waren aus wirtschaftlicher Sicht uninteressant und sind kaum erfolgt.

Heute sind Immobilien als Kapitalanlage wieder besonders nachgefragt. Von faktisch nicht mehr erzielbaren Kapitalmarktzinsen – für „geparktes Geld“ müssen Anleger heute schon Strafzinsen fürchten – werden besonders Gesellschaften, die auf risikoarme Anlageformen angewiesen sind, geradezu zum Immobilieninvestment gezwungen. Hinzu kommen viele ausländische Anleger, die insbesondere auch Berlin als interessanten Anlagestandort für sich entdeckt haben und ihr Geld hier sicher investieren wollen. Diese hohe Nachfrage hat in den letzten Jahren zu erheblichen Preissteigerungen geführt. Private Anleger ziehen hier im „Preis poker“ erfahrungsgemäß meist den Kürzeren.

Zwar stützen deutliche Mietsteigerungen der letzten Jahre zumindest einen Teil der Preissteigerungen, insgesamt haben sich die Kaufpreise jedoch deutlich von den klassischen Verhältnissen zum Bestandsmietniveau abgelöst. Zum einen wird gerade in Berlin – ausgehend von einem vergleichsweise oft noch moderatem Mietniveau mittelfristig noch ein weiteres Mietpotential erwartet, zum anderen wecken die Preisniveaus vergleichbarer Eigentumswohnungen spekulative Erwartungen hinsichtlich künftiger Wertentwicklungen. Auch durchgreifende Sanierungen im Bestand und einige Neubauten von Mietwohnanlagen sind zwischenzeitlich häufiger zu verzeichnen, dennoch bleibt festzuhalten, dass echte Kostenmieten hier kaum am Markt erzielbar sind und diese Investitionen mangels öffentlicher Förderungen nicht zuletzt dem Anlagedruck geschuldet sind. Insgesamt sind sowohl die

Neubauvorhaben als auch Komplettrenovierungen vorwiegend dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen bzw. der Umwandlung in Wohnungseigentum zuzurechnen. Nicht nur immer weiter steigende Baukosten auch Rekordsteigerungen der Baulandpreise bei begrenztem Angebot mit häufig ausstehendem baurechtlichen Klärungsbedarf führen zu immer höheren Projektkosten und schlussendlich auch Verkaufspreisen.

Private Investitionen im Wohnungsneubau spielen entsprechend für den Geschosswohnungsbau kaum eine Rolle. Eine Ausnahme bildet hierbei der Ausbau von Dachgeschossen. Deutlich gestiegene Mieten insbesondere im Erstbezug haben solche Investitionen nach jahrelanger Zurückhaltung wieder vermehrt. Im Fall von Mieterwechseln führen Vermieter regelmäßig umfassende Modernisierungen durch, die regelmäßig deutliche Mietsteigerungen bei der Neuvermietung ermöglichen. Auch eigengenutzte Immobilien werden nach Ankauf heute häufig umfassender, vor allem energetisch modernisiert.

Im Übrigen konzentriert sich das private Bauen in Berlin auf den individuellen Wohnungsbau in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Anzahl der Bauvorhaben hat in den letzten Jahren dabei stark zugenommen, aber auch bestehende Häuser aller Baujahresklassen werden gut nachgefragt und auf Grund des größeren Angebots auch häufiger gehandelt. Die meisten Verkaufsfälle sind aber – typisch für städtische Lagen – im Segment der Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Doch trotz hoher Nachfrage – die eigengenutzte Immobilie ist in der traditionellen Mieterstadt Berlin nach wie vor kein selbstverständliches Ziel. Nur ca. 14 % der Berliner leben in den eigenen vier Wänden und Maklerkollegen bestätigen, dass viele Kaufinteressenten zugezogene „Neuberliner“ sind.

Häufige Gründe für einen Immobilienkauf

- Schaffung von Vermögen (die Miete in die eigene Tasche zahlen)
- Verbesserung der Wohnsituation
- Umzug
- Altersvorsorge
- Nutzung von staatlichen Förderungen
- Niedrige Hypothekenzinsen
- Kapitalanlage
- Prestige

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt ist nunmehr seit einigen Jahren von einem überwiegend geringen Angebot bei anhaltend hoher Nachfrage geprägt. Die Preise sind dabei in fast allen Teilmärkten in den letzten Jahren deutlich gestiegen und setzen sich auch von der steigenden Mietpreisentwicklung deutlich ab. Immer häufiger ist zu lesen, dass Experten davor warnen, dass Immobilienpreise überverteuert und Preisrückgänge nicht auszuschließen sind und auch wenn Immobilienexperten in Berlin dies nicht grundsätzlich bestätigen können, in einem sind sich alle einig: Die letzten Preisentwicklungen werden ganz wesentlich vom historisch niedrigen Hypothekenzinsniveau getragen. Im Umkehrschluss würde dies bedeuten, dass eine Änderung des Zinsniveaus auch eine Änderung der Marktpreise zur Folge hätte. Umso wichtiger ist es, sich die günstigen Zinsen langfristig zu sichern und den Immobilienkauf bestmöglich an die eigenen Bedürfnisse und Anlagemöglichkeiten anzupassen. Nichts desto trotz wird die Frage lauter, ob man den vermeintlich „richtigen“ Zeitpunkt zum Immobilienkauf verpasst hat oder ob sich das Bauen in Berlin trotz stark steigender Grundstückspreise und

Baukosten überhaupt noch lohnt. Und immer wieder berichten Kunden und Kollegen von Kaufpreiszuschlägen einzelner Kaufinteressenten, die sachlich nur noch schwer zu begründen sind. So rät der Immobilienverband des IVD Berlin-Brandenburg e.V. weiter zum Kauf und weist nicht zuletzt auch auf weitere Entwicklungspotentiale insbesondere in den unteren Preissegmenten – bei sonst gleichbleibenden Marktbedingungen – hin, stellt aber auch immer wieder den hohen Beratungsbedarf beim Immobilienkauf klar. Nicht von ungefähr werden immer höhere Anforderungen an die Aus- und Weiterbildung der Mitglieder gestellt.

Die hohen Preissteigerungen im Bereich der Bestandsimmobilien lassen den individuellen Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern besonders attraktiv erscheinen. So rechnet sich ein Neubau trotz deutlich gestiegener Grundstückspreise gleich aus mehreren Gründen. So können bei einem entkoppelten Kauf von Grundstück und Kauf des Hauses deutliche Steuervorteile entstehen. Und wer mit einem der vielen Systemhausanbieter baut, profitiert von vergleichsweise stabilen Herstellungskosten ohne lagebedingte Kaufpreiszuschläge. Das Leistungs- und Preisangebot ist dabei breit gefächert und durch Eigenleistungen lässt sich oftmals zusätzlich sparen.

Wer energetisch sinnvoll baut, kann zudem einerseits von Förderprogrammen profitieren und andererseits künftig mit niedrigerem Energieverbrauch die monatlichen Nebenkosten entlasten. Eine mängelfreie Fertigstellung vorausgesetzt, sind auch die Instandhaltungskosten in den ersten Jahren zwanzig Jahren vergleichsweise gering. Das deutet schon auf die Nachteile des privaten Bauens hin. Geht hier etwas schief, ist man oft auf sich allein gestellt – doch diese Risiken lassen sich durch gute Beratung und Planung sowie eine baubegleitende Qualitätsüberwachung minimieren.

Da scheint es in einigen Lagen das größte Problem zu sein, ein passendes Grundstück zu finden. Das größte Angebot gibt es hier noch im Ostteil der Stadt – insbesondere in den peripheren Lagen von Pankow, Marzahn und Hellersdorf – aber auch im Berliner Süden wurden zum Beispiel in Neukölln und Lichtenrade in letzter Zeit viele Grundstücke verkauft. Noch größer ist das Angebot allerdings im angrenzenden Umland, dass mit zumeist noch deutlich

günstigeren Grundstückspreisen gerade besonders von der Baulust der Berliner und Brandenburger profitiert.

+ Privates Bauen

- günstigere Bau- und Anschaffungskosten gegenüber Bauträgerprojekten aufgrund entfallender Projekt- und Vertriebskosten
- geringere Erwerbsnebenkosten
- mögliche Kosteneinsparung durch Eigenleistungen
- günstigeres Preisverhältnis zwischen Bau- und Anschaffungskosten und erzielbaren Verkaufspreisen im Wiederverkauf
- günstiges Hypothekenzinsniveau
- geringere Energiekosten gegenüber älteren Bestandsimmobilien
- überschaubare Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren
- Eigentumsschaffung als wichtiger Baustein der privaten Altersvorsorge

- Privates Bauen

- hohe energetische Anforderungen verteuern die Baukosten
- Bauherrenrisiko
- steigende Grundstückspreise
- begrenztes Angebot an verfügbaren Grundstücken
- gestiegene Eigenkapital- und Bonitätsanforderungen
- hoher Zeitaufwand
- langfristige Bindung
- Ausfallrisiken bei Fremdnutzung/Vermietung

Gerechnet auf den m^2 -Wohnfläche liegt man mit dem Bau eines Einfamilienhauses regelmäßig unterhalb bzw. am unteren Spannenrand von Eigentumswohnungspreisen im Neubau/Erstbezug und – was vielleicht noch viel wichtiger ist – im Zweitmarkt muss man, wenn überhaupt, deutlich geringere Kaufpreiszuschläge hinnehmen. Doch auch hier liegt der Teufel im Detail. Während mit immer weiter steigenden Eigentumswohnungspreisen immer häufiger immer kleinere Wohnungen angeboten werden, gestaltet sich das Bild im Neubausegment der Einfamilienhäuser sehr differenziert. Vom kleinen $80 m^2$ Bungalow ohne Keller und ausbaubarem Dachgeschoss bis hin zu immer großzügiger geschnittenen Haustypen mit meist deutlich mehr als $150 m^2$ Wohnfläche gehen die Gesamtinvestitionen der individuellen Bauvorhaben deutlich auseinander. Je nach Lage und Umgebungsbebauung ist jedoch umso eher mit Preisabschlägen im Zweitverkauf zu rechnen, je höher auch der Gesamtpreis ist. Allerdings sollte der Neubau einer Immobilie möglichst auch auf eine langjährige Nutzung abgestellt werden, raten Experten.

Eine weitere Kostenfalle liegt in der Bemusterung der Innenausstattung. Zwar gilt in der Tendenz je hochwertiger die Ausstattung desto höher der Immobilienwert, aber da hier auch der persönliche Geschmack eine Rolle spielt, wirken sich viele Aufpreise nur bedingt auf einen möglichen Wiederverkaufspreis aus. Hinzu kommt das Risiko, dass die sich schnell aufsummierenden Einzelpositionen eine Nachfinanzierung erfordern, die meist teuer ist. Die häufigsten Fehler passieren aber leider immer noch bei der Kalkulation der Baunebenkosten. Insbesondere für noch zu teilende und zu beräumende Grundstücke müssen Extrakosten kalkuliert werden und bei hinterliegenden Grundstücken sind die Zuschläge für die Hausanschlusskosten sowie die Kosten für die Auffahrt etc. nicht zu unterschätzen. Unbekannte Bodenverhältnisse können im Laufe des Bauvorhabens ebenfalls zu erheblichen Mehrkosten führen um zum Beispiel Schichten- oder Grundwasser abzuhalten. Das höchste finanzielle Risiko besteht wahrscheinlich, wenn man auf einem gravierenden Baumangel sitzen bleibt. Hier können vermeidlich kleine Fehler große Schäden verursachen. Als privater Bauherr sollte man sich daher unbedingt fachlich beraten und betreuen lassen.

Nicht am falschen Ende sparen – für Häuslebauer unbedingt zu empfehlen

- Bodengutachten für das Grundstück
- baubegleitende Qualitätsüberwachung

Doch wer all diese Stolperfallen vermeidet und bereit ist, genug Zeit in die Planung, Vorbereitung und Durchführung seines Bauvorhabens zu investieren, für den ist der Neubau mit einem stimmigen Finanzierungskonzept auch in 2016 sicher ein guter Weg in die eigenen vier Wände.

Katja Giller ist Vorsitzendes Mitglied im Wertermittlungsausschuss des Immobilienverbands Deutschland IVD Berlin-Brandenburg e.V., Gutachterin für Immobilienwertermittlung Diplom E.I.A. gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI), CIS HypZert (F), REV Recognised European Valuer (TEGoVA).



Foto: Fix Foto

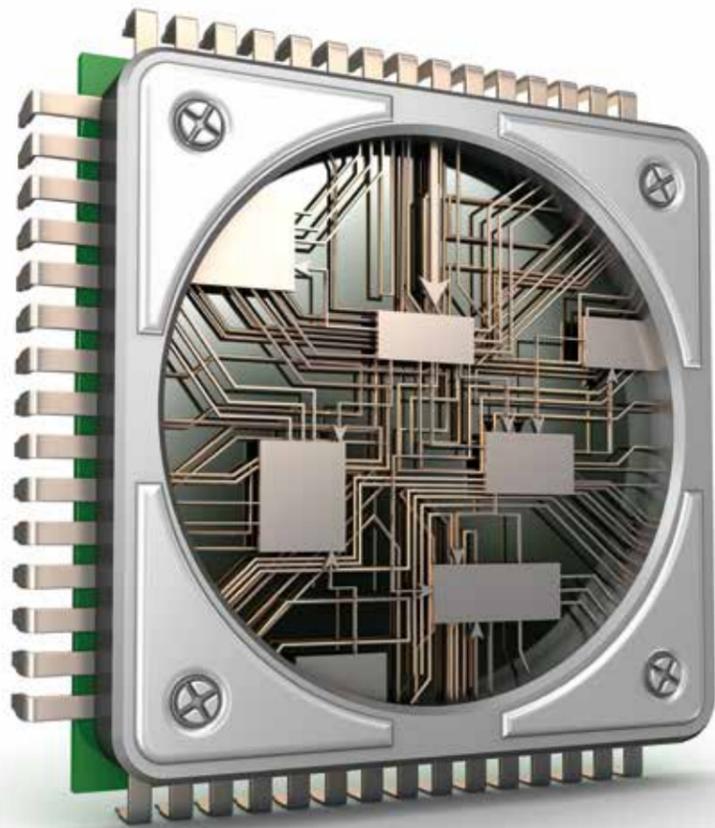
ANZEIGE

S T E U E R B E R A T E R

: Betriebliche Beratung
: Steuerberatung
: Umstrukturierung

Gemeinsam wächst Erfolg!

K L E P P E C K W E L B E R S W I N K E L + P A R T N E R
S T E U E R B E R A T U N G S G E S E L L S C H A F T
K U R F Ü R S T E N D A M M 1 7 9 D - 1 0 7 0 7 B E R L I N T 0 3 0 . 8 8 5 7 3 5 0
F 0 3 0 . 8 8 5 7 3 5 9 8 W I L L K O M M E N @ K W W M . D E W W W . K W W M . D E



www.srz.de

Hier sehen Sie unser Hochregallager für Akten und Dokumente

Papier ist geduldig. Papier ist teuer. Denn Papier braucht Gebäudeflächen und Menschen, die es einsortieren, heraussuchen – und bei Bedarf von A nach B transportieren. Zeit- und kostenintensive Arbeiten, die Sie durch zertifizierte Digitalisierung und elektronische Archivierung vermeiden. Wir unterstützen Sie von der Bedarfsanalyse bis zur Implementierung und begleiten Sie während des Betriebs. Testen Sie unsere Kompetenz im Immobilienbereich! Weitere Informationen liefert Ihnen Markus Wenig unter der Email m.wenig@srz.de oder 030-75301 324.

Produktivität maximieren,
Nutzen optimieren,
Kosten minimieren –
so funktioniert zertifizierte
Digitalisierung mit SRZ.

SRZ
BERLIN

Finanzierung von Wohneigentum – eine Frage der Kreditwürdigkeit

Dr. Karola Knauthe, Rechtsanwältin

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie und das Umsetzungsgesetz sollen insbesondere Verbraucherschützenden Charakter haben. Die Auswirkungen auf Darlehensnehmer bestehen aktuell aber insbesondere darin, dass Darlehensgeber deutlich zurückhaltender Immobilien-Verbraucherdarlehen vergeben. Ursache hierfür sind die neuen Regelungen für die Kreditwürdigkeitsprüfung.

Deutschland hat mit ca. 53 % im internationalen Vergleich eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten. Berlin liegt bundesweit mit lediglich ca. 17 % weit abgeschlagen auf dem letzten Platz. Eine aktuelle Studie ergab, dass ca. 96 % der Mieter von einem Eigenheim träumen. Wie lässt sich dieser Traum realisieren? Verstärkt durch die Tatsache, dass gerade in Berlin der Wohnimmobilienmarkt immer enger wird, ist vor allem die Finanzierung entscheidend.

Der klassische Weg der Eigenheimfinanzierung führt über ein Bankdarlehen, gegebenenfalls in Verbindung mit einem KfW-Darlehen oder einem Bausparvertrag. Im Gegenzug werden dem bzw. den Darlehensgebern Sicherheiten, zumeist Grundschulden, eingeräumt. Spannend ist jedoch, wie sich die auf der Wohnimmobilienkreditlinie (Richtlinie 2014/17/EU) basierenden und mit dem am 21. März 2016 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften neu eingeführten Regelungen auf die Finanzierung von Wohnimmobilien auswirken.

Grundsätzlich sollen die neuen Vorschriften Verbraucherschützenden Charakter haben, u. a. indem sie die vorvertraglichen Informationspflichten des Darlehensgebers erweitern. Dieser muss nun dem Darlehensnehmer das europäische standardisierte Merkblatt, kurz ESIS-Merkblatt, in individualisierter Form unverzüglich nach Erhalt der Informationen des Darlehensnehmers und rechtzeitig vor Abschluss des Darlehensvertrags zur Verfügung stellen. Damit soll der Darlehensnehmer in die Lage versetzt werden, die Angebote auch europaweit vergleichen zu können.

Entscheidend sind aber die geänderten Vorschriften zur Prüfung der Kreditwürdigkeit. Der Darlehensnehmer soll davor bewahrt werden, ein Darlehen aufzunehmen, das er nicht bis zum Ende der Laufzeit bedienen kann. Das gilt auch für eine nachträgliche deutliche Erhöhung des Nettodarlehensbetrags, soweit diese nicht bereits in der Ausgangsprüfung berücksichtigt wurde.

Doch wie sieht die neue Kreditwürdigkeitsprüfung aus? Sie basiert auf notwendigen, ausreichenden und angemessenen Informationen hinsichtlich der finanziellen und sonstigen wirtschaftlichen Situation des Darlehensnehmers aus einschlägigen internen oder externen Quellen, gegebenenfalls auch mittels Einsichtnahme in unabhängig nachprüfbare Dokumente. Die Unterlagen, die der Darlehensnehmer zur Verfügung stellt, müssen richtig und vollständig sein. Die Prüfung hat eingehend dahingehend zu erfolgen, ob der Darlehensnehmer voraussichtlich sämtlichen Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag über die gesamte Laufzeit nachkommen können. Nur wenn diese Prüfung insgesamt zu einem positiven Ergebnis führt, darf das Darlehen gewährt werden.

Problematisch ist, dass die in dem Gesetz verwendeten Begriffe sehr unpräzise sind. Die Rechtsprechung wird zeigen, wie die Auslegung zu erfolgen hat. Mindestens ebenso schwierig ist aber die Frage, wie zukünftige Ereignisse angemessen Berücksichtigung finden können. Zwar ist beispielsweise das Renteneintrittsalter des Darlehensnehmers meist vorhersehbar, aber berufliche oder persönliche Veränderungen dürften in unserer schnelllebigen Zeit schwer einzuschätzen sein. Auch äußere Faktoren können erheblichen Einfluss haben. Beispielsweise ist derzeit überhaupt nicht zuverlässig abzusehen, wie sich der Brexit auswirken wird. Vor diesem Hintergrund darf eine Finanzierung keinesfalls eng kalkuliert werden. Dies gilt umso mehr, als nach der neuen Gesetzeslage weder die Werthaltigkeit noch die zukünftige Wertentwicklung des Grundstücks oder Gebäudes im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung ausschlaggebend sein darf.

Unterbleibt die Kreditwürdigkeitsprüfung und hätte sie, wäre sie erfolgt, dazu geführt, dass der Darlehensvertrag nicht hätte geschlossen werden dürfen, sind die Rechtsfolgen (u. a. niedrigerer Zinssatz, Recht zur fristlosen Kündigung ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung, kein Anspruch auf den Nichterfüllungsschaden) von erheblichem wirtschaftlichen Nachteil für den Darlehensgeber. Diese drastischen Folgen sollen den Darlehensgeber dazu anhalten, die Kreditwürdigkeitsprüfung in dem geforderten Umfang durchzuführen.

Nachdem sich schnell gezeigt hat, dass die Kreditvergabe infolge der neuen Regelungen erheblich restriktiver erfolgt ist, beschloss das Bundeskabinett am 20.12.2016 einen Gesetzesentwurf zur Entschärfung der Kreditwürdigkeitsprüfung. Zukünftig sollen zumindest Wertsteigerungen durch Umbauten und Renovierungen Berücksichtigung finden und es soll eine Leitlinie für die Prüfung entwickelt werden. Aber selbst mit diesen positiven Änderungen wird es wohl für viele bei dem Traum vom Eigenheim bleiben.



Dr. Karola Knauthe ist Rechtsanwältin bei Knauthe Rechtsanwälte Partnerschaft mbB sowie Lehrbeauftragte an der Humboldt-Universität zu Berlin und der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin. Sie ist spezialisiert auf Finanzierungen, insbesondere im Rahmen von Immobilientransaktionen.

Foto: Burkhard Peier

Immobilien für Kapitalanleger

City- und Mikro-Apartments als neue Assetklasse

Caren Rothmann, David Borck Immobiliengesellschaft mbH

Berlin boomt! Immer mehr Menschen ziehen in die Hauptstadt, die mit ihrem urbanen Flair und einer starken Wirtschaft punktet. Mit dem Wachstum steigt auch die Nachfrage nach Büro- und vor allem Wohnflächen. Da Wohnungen immer teurer und Baugrund knapp werden, geht der Trend zu effizient geschnittenen Mikro- oder City-Apartments. Sie ermöglichen relativ günstiges City-Wohnen und sind wegen der geringen Einstiegspreise und guter Renditen auch für Kapitalanleger interessant.



Noch beträgt die Berliner Wohnfläche pro Kopf im Durchschnitt rund 40 qm und liegt damit bundesweit vor den anderen Großstädten. Aber besonders in der Innenstadt und in Szenekiezen wird es immer schwieriger, etwas Passendes zu finden. So wundert es nicht, dass das aus Metropolen wie London und New York bekannte Konzept des Mikro-Wohnens nun auch in den deutschen Großstädten angekommen ist. Die Mini-Apartments haben sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Nischenmarkt in Berlin entwickelt, der mit der zunehmenden Mobilität in der Gesellschaft und dem wirtschaftlichen Aufschwung Berlins auch zukünftig nachgefragt sein wird. In den höheren Renditen dieser Anlageklasse bilden sich jedoch auch die etwas höheren Risiken ab, da die Mietvertragslaufzeiten in dieser Assetklasse kürzer sind als bei einem Investment in klassische Wohnimmobilien. Langfristig werden sich die Smart Apartments zu einer festen Assetklasse in deutschen Großstädten entwickeln, da die zunehmende Mobilität der Gesellschaft und des Arbeitsmarktes perfekt mit dem Konzept der Mikro-Apartments korrespondiert. Zudem sind möblierte Wohnungen nicht von der Mietpreisbremse betroffen, denn es gibt keinen klassischen Mietspiegel für diese Objekte.

Die Kosten für ein Mikro-Apartment belaufen sich je nach Standort auf 130.000 bis 300.000 Euro, sie locken mit höheren Renditen und wer die – konzeptbedingte – Risikobereitschaft mitbringt, kann aus den kleinen Wohneinheiten viel herausholen. Genau das macht die Mikro-Wohnungen für Investoren immer interessanter. Denn die Nachfrage nach zentralen Ein-Zimmer-Wohnungen in der Innenstadt steigt konstant und wird auch in den nächsten Jahren nicht abbrechen, da der Trend zur Urbanisierung weiter zunimmt. Bei der David



Foto: iStockphoto.com/tpphotography

Borck Immobiliengesellschaft bemerken wir diesen Trend auch bereits. So waren bei unserem Apartment-Haus in der Kaiserin-Augusta-Allee in Charlottenburg in kürzester Zeit 75 % der Wohneinheiten verkauft.

Aber Wohnen im Mikro-Apartment ist aufgrund der effizienten Flächennutzung nicht nur finanziell attraktiv, sondern auch chic. Flexible Grundrisse und maßgeschneiderte Einbaumöbel, welche die Wohnbereiche voneinander trennen, bieten anpassungsfähige und gleichzeitig funktionale Grundrisse für hohen Wohnkomfort. Der Einsatz von hellen Farben, die Ausstattung mit Spiegeln und französischen Balkonen sorgt zusätzlich für ein helles und offenes Raumklima. Zudem sind die Ausstattungen der Wohnungen auf dem neusten Stand mit Fußbodenheizung, elektrischen Jalousien, Natursteinbädern und Induktionskochfeld und bieten somit Wohlfühlkomfort rundum. So vereinen die City-Apartments zwei entscheidende Vorteile: Zum einen ein funktionales und praktisches, effizientes Zuhause und zum anderen eine gute Lage am Puls der Stadt.

Caren Rothmann ist Unternehmerin und Immobilien-Expertin seit ihrem 25. Lebensjahr. 2010 gründete sie gemeinsam mit David Borck die David Borck Immobiliengesellschaft, die sich auf den Verkauf und die Vermarktung von Immobilien in Berlin und Brandenburg spezialisiert hat.



Foto: Dan Zoubek

Berlins Büroimmobilienmarkt in der wachsenden Stadt

Kerstin Lassnig, urbos

„In Berlin werden überraschend schnell die Büroflächen knapp. Anfang des Jahres lag der Leerstand schon bei nur noch 5 % und bis Ende 2017 soll er um einen weiteren Prozentpunkt auf circa 4 % fallen. Das sind bei einem Bestand von insgesamt rund 15,8 Mio. m² immer noch beachtliche 630.000 m², aber aus der Sicht eines Interessenten, der spezifische Anforderungen hat und für den nicht jedes x-beliebige Kontor in Frage kommt, kann das Bild eines leergefegten Marktes entstehen.“ (DEAL Magazin vom 25.11.2016).

Wurden wirklich „überraschend“ die Büroflächen knapp? Schon im Jahr 2013 überschrieb das Maklerunternehmen Angermann seinen jährlichen Büromarktbericht mit „Nachfrage übersteigt Angebot: Berliner Büromarkt fehlen Flächen in den Top-Lagen“. Berlins Büroflächenmarkt ist, im Gegensatz zu den 2000er Jahren, schon seit geraumer Zeit durch verhaltene Neubauaktivitäten gekennzeichnet. Größere Projekte wurden fast ausschließlich nach Vorvermietung realisiert und die Researchabteilungen der Maklerunternehmen prognostizierten Flächenknappheit und empfahlen spekulativen Neubau von Büroimmobilien, vor allem in den innerstädtischen Lagen. Gleichzeitig kam es zu einem überdurchschnittlichen Anwachsen des Flächenumsatzes. Im Jahr 2016 wird das Ergebnis voraussichtlich über dem sehr starken Vorjahreswert liegen und den Zehnjahresdurchschnitt wahrscheinlich um mehr als 60 % überschreiten. Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten, die über viele Jahre relativ konstant waren, stiegen jetzt in kurzer Zeit deutlich an. Die Stadt Berlin wächst und sie braucht auch ausreichend Flächen für Arbeitsplätze. Aufgrund des dynamischen Wachstums entstehen an vielen Stellen Konkurrenzen zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Als Beispiel sei hier das historische Industrieareal in Berlin-Oberschöneweide (historischer Standort der AEG) genannt. Und erstmals seit den 1990er Jahren werden auch wieder weniger zentrumsnahe, aber verkehrlich sehr gut angebundene Standorte interessant, wie sich an der Standortentscheidung der Allianz für Adlershof ablesen lässt.

Der demographische Wandel und der damit einhergehende Wettbewerb um die klügsten Köpfe ist längst Realität fast aller Unternehmen geworden. Flankiert wird dieser Wettbewerb durch einen massiven, ge-

nerationsübergreifenden Wertewandel: statt besitzen, möchte man teilen, statt alleine grübeln, gemeinsam mehr schaffen und Arbeit wird nicht mehr als Gegenspieler, sondern als eine willkommene, aber weitestgehend selbstbestimmte Facette des Lebens gesehen.

Auch qualitativ ist der Büromarkt in Berlin im Wandel. Nachdem über einen langen Zeitraum in Berlin von den Bürokunden vor allem Einzel- und Doppelbüros nachgefragt wurden, haben sich die Konzepte in den letzten Jahren verändert. Trends, wie sie beispielsweise der Vordenker für die Zukunft der Arbeit, Thomas Sattelberger, in einem Vortrag im Jahr 2016 formuliert hat und sich mit den vier Begriffen: Technologie, Talent, Toleranz, Teilhabe umschreiben lassen, führen zu veränderten Anforderungen an die künftigen Bürogebäude. Das autoritär hierarchische Unternehmen wird sukzessive von einer Demokratisierung der Führung und vernetzter Organisation abgelöst. Die Industriegesellschaft wandelt sich zur Kreativ- und Wissensgesellschaft. Unternehmen stehen in einem weltweiten Wettbewerb der Talente und das bildet sich auch in den Unternehmensstrukturen und in der Folge auch in der Gestaltung der Arbeitsräume ab. Als markante Berliner Beispiele seien hier der künftige Axel-Springer-Medien-Campus zwischen Schützen- und Zimmerstraße (Bauherr: Axel Springer Verlag, Architektur: OMA, Rotterdam) und die im Jahr 2016 eröffnete neue Unternehmenszentrale von 50Hertz am Berliner Hauptbahnhof (Architektur LOVE architecture, Graz) genannt.

Auch die Konzepte der Projektentwicklungsunternehmen ändern sich. Beispielsweise sind im künftigen „CUBE“ am Hauptbahnhof (Bauherr: CA Immo AG, Architektur: 3XN, Kopenhagen) eine App-Steuerung der Büro- und Besuchszeiten; der Übergang von Café und viereinhalb Meter hoher Lobby zum Platz durch im Sommer öffentbare Glaswände; Außenbereiche in jeder Etage; Co-Working-Areas etc. geplant.

Damit einher geht eine Renaissance des Urbanen; der Städte – als Orte des Konsums und der Produktion – sowie Arbeiten im Quartier als „Lebensgefühl“. Was heißt „eine gemeinsame Rolle von Kultur/ Kreativität/ Wirtschaft“ (Sattelberger) für die wachsende Stadt Berlin? Es bedeutet, dass neue Quartiere Orte des Wohnens, Arbeitens und Lebens sein müssen. Die „Urbane Mitte“ (Projektentwickler: COPRO Projektentwicklung GmbH, Masterplan: Ortner + Ortner Baukunst), ein ca. 4 ha großes Entwicklungsareal am Gleisdreieck, soll sich beispielsweise zu einem „neuen lebendigen Stadtquartier mit Büro- und Gewerbeflächen, kleinteiligen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie-, Kunst-, Kultur- sowie Sportangeboten“ entwickeln und es sollen Büro- und Gewerbeflächen vor allem für „kreative und vernetzte Arbeitswelten“ entstehen. Das Anliegen des Bauherrn ist es, das Areal mit Nutzungen zu schließen, die einen breiten Konsens haben. In mehreren Werkstattgesprächen wurden deshalb Interessen, Meinungen und Erkenntnisse von Bürgern und Experten gesammelt, anschließend von Moderatoren interpretiert und konkrete Aufgaben und konzeptionelle Ansätze abgeleitet.

Es beutet außerdem, dass trotz dringend benötigter Wohnungen auch gewerbliche und Büroflächen in wohnungsnahen Lagen vorgehalten werden müssen, damit sich die Stadt ausgewogen entwickeln kann. Mit dem neuen „Urbanen Gebiet“, das eine Mittelstellung zwischen Kerngebiet und Mischgebiet einnimmt und eine bessere Mischung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht, soll diesen Anforderungen vom Gesetzgeber auch eine baurechtliche Grundlage gegeben werden.



Dipl.-Ing. Kerstin Lassnig, Immobilienökonom (ebs), Tätigkeit in der Stadtentwicklungsplanung und Kommunalberatung, seit 1999 in der Immobilienprojektentwicklung mit Schwerpunkt Konzeptentwicklung und Vermarktung tätig. Spezialisierung auf Quartiersentwicklung, Revitalisierung denkmalgeschützter Gebäude, historischer Industrieareale und Kunst- und Kulturprojekte im urbanen Kontext. Seit 2011 Selbstständigkeit in den Bereichen Immobilienentwicklung (www.urbos.de). Mitglied des Vorstandes der BWG e.V. seit 2005.

Quelle: Kerstin Lassnig

Die Filetstückchen sind weg

Anita Gödiker, Satellite Office



Ein Büro in Berlin anzumieten ist überhaupt kein Problem – vorab steht allerdings die Kernfrage nach dem „wie“. Wie will ich arbeiten? Soll es ein Platz ergänzend zum Homeoffice sein? Ein Coworking-Arbeitsplatz mit vielen zusammen? Oder ein klassisches Büro? Brauche ich jeden Tag einen externen Arbeitsplatz oder nur an einigen Stunden pro Woche?

Es gibt den konventionellen Büromarkt und eben Dienstleister wie Satellite Office, die flexible Arbeitsplätze anbieten. Die Anforderungen an Arbeitsplätze haben sich in den letzten Jahren stetig verändert. „Zwischenwelten“ wie Züge, Flughäfen, Hotel-Lobbies werden zu mobilen Büros. Gearbeitet wird überall dort, wo es eine gute WLAN-Verbindung gibt. Das klassische Büro ist nur noch ein Ort von vielen, an dem gearbeitet wird. Firmen sind zunehmend virtueller und dezentraler aufgestellt. Und das hat auch Auswirkung auf die Immobilien von Unternehmen – ob mittelständisch, Großkonzern oder Freelancer. Es gilt, Arbeitsplätze zu schaffen, die so vielfältig und flexibel sind, wie die arbeitende Bevölkerung selbst. Alle sprechen vom Büro der Zukunft. Microsoft, Siemens und viele andere Großkonzerne berichten, dass eigene stationäre Büros mehr und mehr der Vergangenheit angehören. Wir beobachten diese Bewegung ganz verstärkt bei den immer internationaler agierenden Mittelständlern und auch bei

Freiberuflern und Start ups. Und das ist nicht in die Zukunft gerichtet, sondern tagesaktuell für Business-Center.

Seit zwanzig Jahren ist eine stetig steigende Nachfrage nach Büros und Konferenzräumen auf Zeit – ob Einzelbüros, Teambüros oder zunehmend auch integrierte Coworking Spaces in Berlin und auch deutschlandweit zu beobachten. In diesen flexibel und offen gestalteten Bereichen begegnen sich Menschen, arbeiten zusammen und sind räumlich dabei miteinander verbunden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Serviceangebot, das je nach Bedarf Sekretariat, Telefon- und Postservice umfasst. Für den stetigen steigenden Bedarf gibt es drei gute Gründe:

1. Das zunehmende, globale Projektgeschäft, das häufig auch kurzfristig ist, erfordert ebenso kurzfristig Büros mit hoher Flexibilität. Dieser Bedarf kann durch traditionelle Büroflächen nicht schnell genug gedeckt werden. Die Suche nach eigenen Immobilien ist zeitintensiv, die meist langfristige Anmietung und Ausstattung viel zu kostenintensiv.
2. Gut geführte und große Business Center bieten neben dem reinen Arbeitsplatz auf Zeit (ab einem Tag bis zu vielen Monaten buchbar) zusätzliche Services wie Teamassistentinnen, Post- und Telefonservice. Eigenes Personal muss nicht eingestellt und vorgehalten werden.
3. Business Center leisten Unterstützung bei der Flexibilisierung, Globalisierung und auch beim schnellen Wachstum von Firmen jeglicher Größe und bieten ein ideales Netzwerk.

Was Berlin kennzeichnet, ist die hohe Anzahl an Start-ups. Diese Unternehmen suchen ihre Räume nicht mehr im konventionellen Bereich. Immer wichtiger für unternehmerischen Erfolg werden auch berufliche Netzwerke. Keine Generation ist so vernetzt wie die unsere. Unternehmen wie Satellite Office, als Plattform für geschäftliche Begegnungen, werden immer wichtiger. Der Netzwerkgedanke in Form von Business Clubs ist mehrere tausend Jahre alt. Schon im alten Ägypten waren Händler in einer Art vernetzt, die heutigen Business Clubs sehr ähnelt, wissen die Betreiber. Im Dezember 2016 z. B. konnte Satellite Office sein 1.600 Mitglied registrieren. Damit entwickelt sich der Satellite Office Business Club mit Sitz in Berlin zu einem der größten Business Clubs in Deutschland und der Schweiz. Eine echte Erfolgsgeschichte aus Berlin.

Überhaupt ist Berlin seit Jahren im Aufwind. Dadurch verändert sich der Markt. Das, was sich in den letzten Jahren als Superlage etabliert hat, wie etwa der Ku'damm, ist zum großen Teil weg. Die Zeiten des ausgewogenen Angebots sind vorbei, die Filetstückchen vergehen.

Anita Gödiker, Geschäftsführerin und Eigentümerin von Satellite Office, 1997 in Berlin gegründet, bietet Raum für flexible Arbeitsplätze und geschäftliche Begegnungen in denkmalgeschützten, historischen Immobilien. Mitten in den Zentren europäischer Metropolen. Hamburg, Berlin, München, Zürich. Satellite Office ist Marktführer im Premium Business-, Coworking & Conference Center Bereich.



Der Berliner Markt für altersgerechtes Wohnen:

Mehr Raum für die Pflege

Dr. Michael Held, TERRAGON INVESTMENT GmbH

Allein bis 2030 werden in Deutschland, je nach Erhebung, zwischen 255.000 und 300.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt, um dem demografischen Wandel Herr zu werden. Kein Wunder, dass die Investoren bei geeigneten Objekten Schlange stehen. Doch das Nadelöhr in Metropolen wie Berlin sind geeignete Grundstücke. Jetzt heißt es, kreativ zu werden und vorhandene Flächenpotenziale zu nutzen. Gerade in der Bundeshauptstadt bieten sich noch Möglichkeiten.

Es ist eine Herkules-Aufgabe: Schon 2030 werden laut Daten des Statistischen Bundesamtes rund 3,6 Millionen ältere Menschen in Deutschland auf die Unterstützung von Angehörigen, ambulanten Pflegediensten oder einer stationären Versorgung angewiesen sein. Das sind 930.000 mehr als noch vor zwei Jahren. Von diesen 3,6 Millionen Bedürftigen sind die Löwenanteile auch zukünftig außerstationär versorgt. Dennoch werden bis 2030 für rund ein Drittel dieser Fälle – das sind 1,2 Millionen Menschen – stationäre Pflegeheimplätze benötigt.

Derzeit gibt es in Deutschland rund 800.000 Pflegebetten. Schreibt man die aktuelle demografische Entwicklung linear weiter, ergibt sich bis zum Jahr 2030 laut „Pflegeheimatlas 2016“ von Wüest & Partner Deutschland ein Bedarf von rund 255.000 zusätzlichen Plätzen.

Savills, ihres Zeichens internationaler Immobiliendienstleister, sieht in ihrem aktuellen Marktbericht Pflegeimmobilien sogar einen Extradbedarf von 300.000 Plätzen auf Deutschland zukommen. Einig sind sich die Experten darin, dass nicht in allen Städten und Regionen gleich viel investiert werden muss, denn der Bedarf an neuen Plätzen fällt regional unterschiedlich aus. Spitzenreiter in der Liste der unterversorgten Standorte ist laut Pflegeheimatlas Berlin. Dort werden bis zum Jahr 2030 rund 11.800 weitere Pflegeplätze benötigt.

Flächenpotenziale für Pflegeheime bleiben oft unerkannt

Angesichts dieser Zahlen mag es nicht verwundern, dass Pflegeimmobilien für Investoren immer begehrter werden. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurde von Savills am Investmentmarkt für Pflegeimmobilien ein Transaktionsvolumen von rund 420 Millionen Euro gemessen. Vor diesem Hintergrund kann das Jahr 2016 bereits

als ein Ausnahmejahr gelten: Allein in der ersten Jahreshälfte wechselten Immobilien für 750 Millionen Euro den Besitzer. Damit wurden bereits die Gesamtjahresergebnisse der vergangenen zwei Jahre übertroffen. Angesichts der steigenden Flächennachfrage in und um Städte wie Berlin entwickelt sich die geografische Struktur dieses Wachstums jedoch alles andere als gleichmäßig. Entfiel im Jahr 2015 noch fast ein Drittel des Transaktionsvolumens auf die Top-7-Märkte, so waren diese im ersten Halbjahr 2016 nur noch für 7 Prozent des Volumens verantwortlich. Stattdessen verlagert sich das Geschehen zunehmend auf eine wachsende Anzahl kleinerer Standorte. Die Bewegung in die Peripherie hat gute Gründe, konkurrieren Pflegeheimentwickler in Berlin doch immer stärker mit klassischen Wohnungsbauträgern um die nötigen Grundstücke – ein Wettbewerb, bei dem die Pflegeheimentwickler oft den Kürzeren ziehen: Die Wohnungswirtschaft, die am Ende einen Erlös von mehreren tausend Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erwartet, kann im Gegensatz zu ihnen wesentlich höhere Preise für die Baugrundstücke bieten.

Doch es gibt auch Lichtblicke. Das innerstädtische Flächenpotenzial Berlins für die Pflegeheimentwicklung ist längst noch nicht ausgeschöpft. Der Grund: Nicht alle Grundstücke werden von Investoren der klassischen Wohnwirtschaft präferiert, obwohl diese Flächen grundsätzlich für Wohnzwecke geeignet sind. In Berlin entstehen vor allem bei der Konzeption größerer Wohnquartiere Grundstücksbereiche, die von Planern und Entwicklern klassischer Wohnbebauung vernachlässigt oder unterschätzt werden, weil angestrebte hohe Ver-

“Urban gelegene und infrastrukturell bestens angebundene Pflegeheime sind sowohl für die zukünftigen Bewohner als auch deren Angehörige ein erheblicher Vorteil.“

kaufpreise als nicht realisierbar gelten. Weitere Gründe sind eine hohe Baudichte gepaart mit verschiedenen, zum Teil gewerblichen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Darüber hinaus befördern bestimmte baurechtliche Vorgaben und Beschränkungen die Entwicklung von Pflegeheimen und schränken den Geschosswohnungsbau ein. Belebtere Areale und bestehende Mischnutzungen stellen dagegen für den Pflegeheimbetrieb keine Nachteile dar. Urban gelegene und infrastrukturell bestens angebundene Pflegeheime sind sowohl für die zukünftigen Bewohner als auch deren Angehörige ein erheblicher Vorteil.

Und noch ein Argument spricht dafür, genauer auf vorhandene Flächenpotenziale zu achten: Pflegeheime können für bestehende und geplante Wohn- oder Mischquartiere mit betreuten Wohnformen ein idealer Komplementär sein. Ein Beispiel wären Bewohner, die zum Pflegefall werden. Diese könnten in eine für sie geeignetere betreute Wohnung oder in ein Pflegeheim umziehen, ohne ihr gewohntes Quartier verlassen zu müssen. Außerdem können sich die unterschiedlichen Betriebsformen im Idealfall Raumressourcen wie Begegnungs- oder Veranstaltungsräume teilen. Beispiele dieser Art ließen sich leicht fortführen.

Auch das betreute Wohnen fördern

Pflegeheime betreffen allerdings nur jene Pflegefälle, die vollstationär versorgt werden müssen. Schon heute werden jedoch 71 Prozent der aktuell etwa 2,6 Millionen pflegebedürftigen Menschen ambulant betreut. Nicht zuletzt aus Kostengründen ist es aus Sicht Berlins wünschenswert, diesen Anteil weiter hochzuschrauben. Das Problem: Auch bei barrierefreien Wohnungen, die eine ambulante Pflege überhaupt erst möglich machen, zeichnet sich eine immense Versorgungslücke ab, auch hier werden die Flächenpotenziale in den Städten immer knapper. Wie groß die Diskrepanz zwischen Bedarf und Realität ist, zeigt die in Zusammenarbeit mit den Kommunen erstellte Untersuchung „Versorgungssituation der 30 größten deutschen Städte mit Betreuten Wohnungen“, in der erstmals das konkrete Angebot an geeigneten Wohnungen untersucht wurde. Demnach kommen in Berlin auf 100 Einwohner, die älter als 70 Jahre sind, durchschnittlich gerade einmal 4,6 betreute Wohnungen – viel zu wenig, um den wachsenden Bedarf zu decken.



Betreut wohnen, ohne das gewohnte Quartier verlassen zu müssen.

Ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung ist die neue Berliner Bauordnung, die zum 1. Januar 2017 in Kraft trat. Mit dieser werden die in wesentlichen Punkten barrierefrei zu errichtenden Wohnungen erheblich ausgeweitet. Ein weiteres starkes Instrument, das Berlin gegen den Flächenmangel zur Verfügung steht, sind die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften, die barrierefreien Wohnraum in allen neuen Geschossbauten mit Aufzügen schaffen könnten. Doch es gibt noch weitere Handlungsoptionen: So könnte die Vergabe von Grundstücken aus kommunalem Besitz an die Auflage, barrierefreie Wohnungen zu verwirklichen, gebunden werden. Auch könnte in neuen Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen die Festlegung zur Errichtung barrierefreier Wohnungen über die Bauordnung hinaus Eingang finden. Denn entgegen der landläufigen Meinung ist barrierefreies Bauen nicht teurer als konventionelles Bauen.



Dr. Michael Held, geschäftsführender Gesellschafter der TERRAGON INVESTMENT GmbH, 1995 gründete er das Unternehmen, das er seit 1999 auf die Entwicklung und Realisierung von Seniorenimmobilien spezialisiert.

Fokus bezahlbarer Wohnraum: Wer baut für wen? –

Städtische Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften, Baugemeinschaften und Baugruppen

Jörg Franzen, GESOBAU

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Abwendung einer drohenden Wohnungsnot in Berlin ist nicht allein zu bewältigen – vielmehr benötigt es ein Zusammenspiel unterschiedlicher Akteure mit der gleichen Zielrichtung. Ein vielfältiger Wohnungsmarkt stellt dabei in Berlin keineswegs eine Konkurrenzsituation dar, sondern ein notwendiges Miteinander. Kommunale Wohnungsbauunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften und alternative Baugemeinschaften können und müssen sich dabei erfolgreich ergänzen.

Obwohl die allgemeine Bevölkerungsentwicklung in Deutschland rückläufig ist, ist ein vielerorts gegenteiliger Trend zu erkennen: Städtische Regionen wachsen stark. Auch der Hauptstadt wird ein weiterhin hohes Bevölkerungswachstum vorhergesagt: Innerhalb der nächsten Jahrzehnte dürfte die Vier-Millionen-Marke annähernd erreicht sein. Die Versorgung aller neuen aber auch alteingesessenen Berlinerinnen und Berliner mit geeignetem Wohnraum gewinnt somit mehr und mehr an Bedeutung.

Die Schaffung von Wohnraum für eine wachsende und diversifizierte Stadtbevölkerung ist eine Aufgabe, der sich die gesamte Wohnungswirtschaft stellen muss. Als grobe Orientierung kann auch im Jahre 2017 sicherlich das Zweite Wohnungsbaugesetz aus den 50er Jahren bzw. das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts genannt werden. Diese Gesetzestexte formulierten als Ziel, Wohnungen zu schaffen, die nach Größe, Ausstattung und Miete für breite Schichten der Bevölkerung bestimmt und geeignet sind sowie sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten.

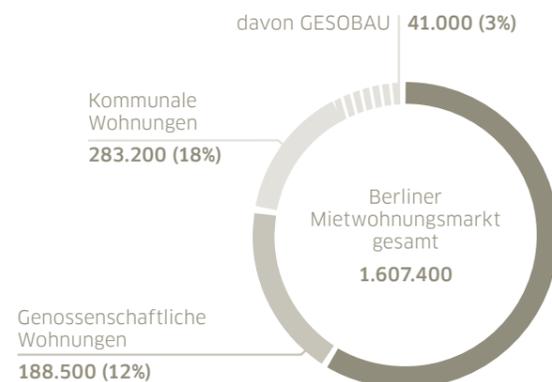
Jedoch wird insbesondere Wohnraum, der für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar ist, in Berlin immer knapper. Unterschiedliche Akteure unserer Stadt versuchen dem entgegenzuwirken. Städtische Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften sowie Baugemeinschaften und Baugruppen sind hier als Gegenmodell zur privaten Wohnungs- und Immobilienbranche besonders hervorzuheben. Mit dem Neubau von bezahlbarem Wohnraum haben sie oft das gleiche Ziel – in Ausgangspunkt, Herangehensweise und Umsetzung können sie sich jedoch stark unterscheiden.

Genossenschaften

Mit 188.500 Wohnungen stellen Genossenschaften ca. 12% des Berliner Mietwohnungsmarktes dar. Gemäß Genossenschaftsgesetz richten sie sich nach den Interessen ihrer Mitglieder aus. Oberstes Ziel der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften ist dabei die dauerhafte Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum. Das Thema Neubau spielt bei Genossenschaften speziell zur Bestandserhaltung und -entwicklung sowie für die Schaffung von Wohnraum für unversorgte Mitglieder eine Rolle.

Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft zu werden, kann in einem angespannten Wohnungsmarkt jedoch schwierig werden – Genossenschaften haben teils lange Wartelisten. Das Genossenschaftsmodell ist beliebt, so findet es auch bei neuen und alternativen Wohnprojekten, wie sie beispielsweise von Baugruppen und Baugemeinschaften umgesetzt werden, oft Anwendung.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt 2015



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2015; Grafik: terz

Baugruppen/ Baugemeinschaften

Die Anzahl an Neugründungen von Baugruppen bzw. Baugemeinschaften ist wachsend. In Deutschland gibt es mittlerweile 4.000 bis 5.000 Wohnprojekte dieser Art. In einer Baugemeinschaft schließen sich private Haushalte als Bauherren zusammen, um gemeinsam selbstgenutzte Wohnungen zu planen und zu bauen. Das Ziel dabei ist eine größtmögliche Autonomie hinsichtlich gemeinschaftlichem Wohnen und die eigenständige Gestaltung des eigenen Wohnraums. Oftmals legen die Interessensgemeinschaften dabei besondere Fokuse, zum Beispiel auf ökologisches Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen.

Wie beim Eigenheim versorgen Baugruppen meist nur die Initiatoren der Projekte mit Wohnraum und sind nicht darauf angelegt, großflächig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Kommunale Wohnungsbauunternehmen

Die sechs kommunalen Wohnungsbauunternehmen unserer Stadt setzen die wohnungspolitischen Ziele des Berliner Senats um. Die 283.200 städtischen Wohnungen stellen 18 % des Berliner Mietwohnungsmarktes dar. Ziel des Senats und der Wohnungsbaugesellschaften ist es, den Bestand bis 2026 auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Rund 60.000 Wohnungen sollen dabei im Neubau entstehen. Dafür hat der Senat mit den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen eine „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ auf den Weg gebracht.

Für die GESOBAU bedeutet das, dass wir bis zum Jahr 2026 von aktuell 41.000 auf rund 52.000 Wohnungen wachsen werden.

Kostengünstiges Bauen in Verbindung mit nachhaltiger Bestandsbewirtschaftung hat für die kommunalen Wohnungsbauunternehmen oberste Priorität. Dafür haben sie verschiedene gemeinsame Bündnisse mit dem Senat geschlossen wie beispielsweise das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“. Mit ihren Neuvormietungsmieten liegen die kommunalen Wohnungsbauunternehmen übrigens fast ein Drittel unter den Berliner Marktmieten.



2014 feierte die GESOBAU den Auftakt ihrer Neubauoffensive (Bildquelle: GESOBAU AG/ Lia Darjes)

Das übergeordnete Ziel ist es stets, möglichst zielgruppengerechten Wohnraum zu schaffen. Besondere Zielgruppen sind unter anderem Haushalte mit geringen Einkommen, Senioren, Studenten oder Flüchtlinge. Darüber hinaus berücksichtigen die kommunalen Wohnungsbauunternehmen aber auch neue, alternative Wohnbedürfnisse wie gemeinschaftliches Wohnen oder Smart Home.



Jörg Franzen, geboren 1965, Diplom-Betriebswirt, 1994 bis 2002 Leiter Immobilien-Management bei der Deutschen Bau- und Grundstücks AG, Bonn, von 2002 bis 2006 bei der GAGFAH Immobilien-Management GmbH, Essen, zunächst als Ressortleiter Immobilienwirtschaft, ab 2004 als Ressortleiter Immobilienhandel, seit 2006 Mitglied des Vorstandes der GESOBAU AG und seit 2013 Vorsitzender des Vorstands.



Dienstleister für die wachsende Stadt

Für eine funktionierende Stadt sind funktionierende Dienstleister Voraussetzung. Berlin braucht Wärme, Wasser, Energie, Sauberkeit und Service und das alles effizient, modern, alternativ. Energie- und Wasserversorger setzen neue Konzepte nachhaltig um. Das Handwerk ist der wichtigste Dienstleister für das wachsende Berlin. Ohne die Dienstleister der Bauwirtschaft kann der Wohnungsbau nicht realisiert werden. Alle Dienstleister arbeiten für eine lebenswerte Stadt.

Berliner Energiewende – neue Anforderungen an Berlin-Versorger

Lothar Stock, Senat Sonderreferat Klimaschutz und Energie

Die urbane Energiewende ist eine Herausforderung, der sich Berlin stellt. Dabei bieten Dächer, Fassaden und Keller eine flächenschonende Basis für ein dezentrales, auf erneuerbaren Energien basierendes, flexibles Versorgungssystem. Die Bau- und Immobilienwirtschaft hat mit der urbanen Wärmewende die Chance, einen Beitrag für bezahlbare, nachhaltige Versorgung und regionale Wertschöpfung zu leisten.



Foto: iStockphoto.com/King_Louie

“Zukünftig soll Berlin zunehmend durch dezentrale Erneuerbare-Energie-Anlagen versorgt und Erzeugung sowie die Verteilung von Energie stärker verbrauchernah organisiert werden.”

Berlin soll bis 2050 klimaneutral sein. Nach der verbindlichen Festlegung dieses Ziels durch das am 6. April 2016 in Kraft getretene Energiewendegesetz Berlin wurden Wege zu seiner Realisierung in den vergangenen zwei Jahren mit wissenschaftlicher Begleitung und unter Einbindung der Berliner Stadtgesellschaft in einem breit angelegten Beteiligungsprozess diskutiert und erarbeitet. Das Ergebnis ist das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK), dessen Umsetzung jetzt auf den Weg gebracht wird.

Aus den klimapolitischen Zielen, der wissenschaftlichen Expertise und den Diskussionen im Rahmen der BEK-Erarbeitung lässt sich ein Leitbild für eine nachhaltige Energieversorgung Berlins ableiten: Zukünftig soll Berlin zunehmend durch dezentrale Erneuerbare-Ener-

gie-Anlagen versorgt und Erzeugung sowie die Verteilung von Energie stärker verbrauchernah organisiert werden. Die vorhandenen und dann noch benötigten Großkraftwerksanlagen werden sukzessive so modernisiert, dass sie auf Basis emissionsarmer Energieträger arbeiten. Die Speicherung und Nutzung des zunehmenden Anteils von Überschussstrom aus erneuerbaren Energien wird durch eine intelligente Verknüpfung der urbanen Infrastrukturen für Strom, Wärme und Mobilität gewährleistet. Bezahlbarkeit und Versorgungssicherheit wird in einem dezentralen, flexiblen System abgesichert, das innovative Technologien ganz selbstverständlich nutzt. Energieversorger, innovative Technologie- und Dienstleistungsunternehmen sowie die Bau- und Immobilienwirtschaft leisten so einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des genannten Klimaziels, einer nachhaltigen, sozial verpflichteten Stadtentwicklung und zur Schaffung regionalen Wirtschaftswachstums.

Der Bau- und Immobilienwirtschaft kommt eine zentrale Rolle insbesondere bei der Umsetzung einer urbanen Wärmewende zu. Rund 49 Prozent der CO₂-Emissionen Berlins sind auf den Energieverbrauch von Gebäuden zurückzuführen. Hier gilt es, Effizienzpotentiale zu heben und bereits in der Planung von Neubau- und Sanierungsvorhaben effiziente Strukturen zur Wärme- und Stromversorgung auf der Basis erneuerbarer und emissionsarmer Energieträger vorzusehen, die auch die sozialen Belange der Mieterstadt Berlin berücksichtigen.

Gelingen kann dies, wenn Unternehmen der Bau-, Immobilien- und Energiewirtschaft Partner und Impulsgeber bei der Entwicklung und Umsetzung von Energie-, Klimaschutz-, Stadtentwicklungs- und Quartierskonzepten sind. Eine zielgerichtete Zusammenarbeit und

proaktive Mitwirkung, insbesondere bei Energieversorgungskonzepten, und der Wille zum Einsatz innovativer Technologien kann einen wesentlichen Beitrag zur Realisierung des Leitbildes leisten.

In diesem Rahmen ist es notwendig, dass erneuerbare Energien und eine dezentrale Energieversorgung aktiv durch zielgerichteten Anlagenbau unterstützt werden. Eine verstärkte Zusammenarbeit von Bau- und Immobilienwirtschaft mit Energiedienstleistern und -versorgern bspw. im Rahmen von Contracting und zur Realisierung von Mieterstrommodellen verknüpft die Expertise verschiedener Branchen, hebt Effizienzpotentiale, schafft Beteiligungsoptionen für Bürgerinnen und Bürger und kann die Kosten der Energieversorgung reduzieren.

Energienetze müssen die Basis dafür bieten, dass intelligente Infrastrukturen zur verbrauchsnahe Steuerung der Energieerzeugung und zur Erhöhung der Energieeffizienz genutzt werden und damit auch einen Beitrag zu tragbaren Energiepreisen leisten. Neben der notwendigen Gewährleistung von Transparenz und Information gegenüber Kunden, ist hier neben der Offenheit für neue Lösungen ebenfalls eine enge Zusammenarbeit der Bau-, Immobilien- und Energiewirtschaft notwendig. Dabei sollte insbesondere die verstärkte Nutzung von Überschussenergie aus Erneuerbaren-Energie-Anlagen durch die Anwendung von Speichertechnologien, die Verknüpfung von Strom-, Wärme- und Mobilitätsversorgung und nicht zuletzt die Entwicklung von Investitions- und Geschäftsmodellen für einen wirtschaftlichen Betrieb im Mittelpunkt stehen.



Lothar Stock ist seit Januar 2013 verantwortlich für die strategische Entwicklung und Umsetzung der Energie- und Klimaschutzpolitik des Landes Berlin. Von 1989 bis 1994 leitete er verschiedene Senatorenbüros (Finanzen, Umwelt, Wirtschaft) und hatte danach weitere Leitungspositionen in Berliner Senatsverwaltungen inne.

Mieterstrom, Elektromobilität, Sektorenkopplung –

die rechtlichen Rahmenbedingungen für dezentrale Energiekonzepte

Dr. Steffen Herz, Rechtsanwalt



Was ist Mieterstrom?

Anders als der Name vermuten lässt, handelt es sich bei den in der Öffentlichkeit unter dem Schlagwort „Mieterstrom“ verhandelten Energieversorgungsmodellen keineswegs nur um Konzepte, die die Versorgung von Mietern im engeren Sinne betreffen. Ein „Mieterstrommodell“ ist vielmehr allein dadurch gekennzeichnet, dass mehrere Stromverbraucher im räumlichen Zusammenhang, in der Regel innerhalb eines Gebäudes, eines Gebäudekomplexes oder eines zusammenhängenden Areals, aus dezentralen Stromerzeugungsanlagen wie einem Blockheizkraftwerk oder einer Solaranlage mit Strom beliefert werden. In rechtlicher Hinsicht ist es dabei nicht von entscheidender Bedeutung, ob es sich bei diesen Stromverbrauchern um Mieter oder, beispielsweise bei einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), um Eigentümer handelt. Ebenso können in einem Mieterstrommodell gleichermaßen private wie auch gewerbliche Gebäudenutzer mit Strom beliefert werden.

Gesetzliche Pflichten als Stromlieferant

Die wesentlichen gesetzlichen Vorgaben für die Umsetzung eines solchen Mieterstrommodells enthält das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Da der Stromerzeuger und -lieferant durch die Lieferung von Strom an

Letztverbraucher zum Energieversorgungsunternehmen im Sinne des EnWG wird, müssen bei der Gestaltung der Stromlieferverträge und der Abrechnungen die gesetzlichen Vorgaben des EnWG berücksichtigt werden. Insbesondere die Vorgaben an Abrechnungs- und Messkonzepte stellen gerade kleinere Mieterstromanbieter regelmäßig vor gewisse Herausforderungen.

Daneben unterliegt der Stromlieferant als Elektrizitätsversorgungsunternehmen im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) verschiedenen Meldepflichten gegenüber der Bundesnetzagentur als zuständiger Regulierungsbehörde und dem Übertragungsnetzbetreibers als der für die Erhebung der EEG-Umlage zuständigen Stelle.

EEG-Umlage und Mieterstrom

Die bei jeder Stromlieferung über das Netz anfallenden Netzentgelte und sonstigen netzbezogenen Abgaben und Umlagen (wie beispielsweise der KWK-Aufschlag oder die Offshore-Haftungsumlage) entfallen bei einer dezentralen Lieferung außerhalb des Netzes. Demgegenüber fällt die EEG-Umlage auch bei einer dezentralen Lieferung in voller Höhe an. Im Moment (Stand 2017) bedeutet dies eine zusätzliche Belastung in Höhe von 6,88 Cent für jede vor Ort gelieferte Kilowattstunde.

Zumindest teilweise wird hier eine im EEG 2017 vorgesehene Verordnungsermächtigung aber vielleicht die Umsetzung von Mieterstrommodellen wirtschaftlich erleichtern. Dort wird die Bundesregierung ermächtigt, in einer Verordnung zu regeln, dass Betreiber von Solaranlagen auf Wohngebäuden, die den erzeugten Strom an die Nutzer des Gebäudes liefern, nur eine verringerte EEG-Umlage zahlen müssen. Das Gesetz ist am 1. Januar 2017 in Kraft getreten. Ob und in welcher Form die Bundesregierung von dieser Verordnungsermächtigung auch Gebrauch machen wird, ist allerdings im Moment noch offen.

Finanzielle Förderung für Mieterstrommodelle

Eine direkte finanzielle Förderung für den dezentral in einer Solaranlage erzeugten und verbrauchten Strom sieht das EEG 2017, anders als noch ältere Vorgängerfassungen, nicht mehr vor. Einzelne Bundesländer – unter anderem wohl auch Berlin – denken aber aktuell über eine direkte Förderung von Mieterstromprojekten aus Landesmitteln nach oder haben, wie Hessen, Thüringen und Nordrhein-Westfalen, solche Förderprogramme bereits umgesetzt.

Anders als für Strom aus Solaranlagen kann aber für den in einem BHKW erzeugten und vor Ort verbrauchten Strom auch noch nach dem aktuellen Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG 2016) eine unmittelbare Förderung in Anspruch genommen werden, wobei die konkrete Höhe von der Anlagengröße abhängig ist.

Stromsteuer auf Mieterstrom?

Neben den abgeschlossenen Gesetzgebungsvorhaben zum EEG und zum KWKG hat sich der Gesetzgeber aber auch noch die Novelle weiterer bei der Umsetzung von Mieterstrommodellen zu berücksichtigender Regelungen vorgenommen – namentlich des Energiesteuerrechts. Von hoher Relevanz für dezentrale Energiekonzepte sind dabei insbesondere die aktuell diskutierten Änderungen bei der Befreiung von der Stromsteuer in Höhe von 2,05 ct/kWh für dezentrale Stromerzeugungsanlagen. Diese sollten nach einem ersten Vorschlag des Bundesfinanzministeriums aus dem Frühjahr 2016 künftig weit restriktiver ausgestaltet werden. Insbesondere sollte die Befreiung bei Solaranlagen nur noch bei einer Verbrauchsmenge von maximal 20 MWh pro Jahr gelten – eine Verbrauchsmenge, die in den meisten Mieterstrommodellen deutlich überschritten

werden dürfte. Das Bundesfinanzministerium hat diesen Vorschlag mittlerweile aufgrund des Widerstandes aus anderen Ministerien wieder zurückgezogen. In einem aktuellen Gesetzesentwurf aus dem Januar 2017 findet sich die für Mieterstrommodelle problematische Neuregelung nicht mehr.

Ausblick: Sektorenkopplung und Elektromobilität

Ergänzt werden kann ein Mieterstrommodell in technischer Hinsicht durch Energiespeicher. So kann mittels eines Stromspeichers eine möglichst effektive Nutzung von Solarstrom erreicht werden, indem beispielsweise der in der Mittagszeit erzeugte Strom den Gebäudenutzern abends zur Verfügung gestellt wird. In rechtlicher Hinsicht sind insoweit keine anderen Anforderungen zu beachten als im Zusammenhang mit den stromerzeugenden Anlagen selbst.

Eine weitere Ergänzung kann die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektromobile sein. In diesem Zusammenhang können im Falle bidirektional nutzbarer Ladesäulen die Elektromobile zugleich als mobile Energiespeicher genutzt werden. Bislang waren dem traditionell nach Sektoren unterscheidenden Energierecht solche modernen Ansätze zur Sektorenkopplung aber eher fremd. Erste, wenn auch zögerliche Schritte in diese Richtung wurden aber nun durch die Integration der Elektromobilität in den Regelungskontext des EnWG im Rahmen des 2016 verabschiedeten Strommarktgesetzes gemacht.

Fazit

Dezentrale Energiekonzepte und Mieterstrommodelle bieten eine Chance für die Teilhabe urbaner Räume und ihrer Bewohner an der bislang im Wesentlichen in ländlichen Gebieten stattfindenden Energiewende. Der sich ständig wandelnde und teilweise auch ungenügende Rechtsrahmen und die damit einhergehenden Unsicherheiten stellen aber sicherlich noch ein großes Hemmnis dar. Hier bleibt zu hoffen, dass Politik und Gesetzgebung die Umsetzung nicht weiter verkomplizieren und mit wirtschaftlichen Belastungen belegen, sondern mit einem geeigneten Rechtsrahmen die erforderlichen Rahmenbedingungen zur erfolgreichen Umsetzung moderner und flexibler Konzepte schaffen.



Dr. Steffen Herz ist Rechtsanwalt bei von Bredow Valentin Herz Rechtsanwälte in Berlin. Im Rahmen seiner Tätigkeit berät er im Energierecht und dem Recht der Erneuerbaren Energien. Ein Beratungsschwerpunkt liegt dabei auf dem Energiehandel und der Begleitung innovativer dezentraler Energiekonzepte.

Nahwärme als Alternative

Frank Mattat, GASAG Contracting GmbH

Die Alternative zur Fernwärme heißt Nahwärme. Das passende Energieversorgungssystem ist von verschiedenen Faktoren abhängig.

Neben der Fernwärmeversorgung aus Großkraftwerken gibt es in Berlin eine Vielzahl kleinerer, dezentraler Wärmeversorgungs-lösungen, oft auch Nahwärme genannt. Während bei der Fernwärme heißer Dampf von Großkraftwerken durch kilometerlange Leitungen transportiert wird, stehen bei Nahwärmelösungen kleinere Erzeugungszentralen in räumlicher Nähe oder in den versorgten Objekten. Experten sehen klare Systemvorteile bei der Nahwärme. Hiervon profitieren Gebäudeeigentümer, Bewohner und die Umwelt.

Die GASAG Contracting, ein Unternehmen der GASAG-Gruppe, betreibt bundesweit und in der Region Berlin-Brandenburg eine Vielzahl dezentraler Erzeugungsanlagen und Nahwärmenetze. 739 Anlagen, davon 124 Blockheizkraftwerke und allein 15 km Nahwärmeleitungen im öffentlichen Straßenland sind Beleg für die Kompetenz mit dezentralen Energiesystemen.

Nahwärme ist kostengünstig und klimaschonend

Nahwärmelösungen sind eine kostengünstige, klimaschonende, passgenaue und dennoch flexible Lösung für eine Wärmeversorgung von Gebäuden und Quartieren.

In großen Erzeugungsanlagen kann Wärme in der Regel günstiger produziert werden. Bei sehr großen Anlagen kann die Wärmeproduktion aber beispielsweise durch regulative, gesetzliche Rahmenbedingungen sogar wieder teurer werden. Dezentrale Nahwärmelösungen können dagegen die Skaleneffekte nutzen und so mit dem Fernwärmepreis mithalten und diesen oftmals sogar unterbieten.

Bei modernen Nahwärmelösungen kommen hocheffiziente Anlagen zum Einsatz. Darüber hinaus ist auch die räumliche Nähe von Erzeugung und Verbrauch ein Vorteil, der CO₂ einspart und damit das Klima schont. Zum einen sind die Leitungsverluste sehr gering, zum anderen können die Erzeugungsanlagen mit einer niedrigeren Temperatur



CO₂-neutrale Energieversorgung auf dem EUREF-Campus – GASAG nimmt 2014 ein mit Bio-Erdgas betriebenes Blockheizkraftwerk in Betrieb.

“Experten sehen klare Systemvorteile bei der Nahwärme. Hiervon profitieren Gebäudeeigentümer, Bewohner und die Umwelt.”

betrieben werden. Beides wirkt sich positiv auf die Effizienz aus. Auf dem EUREF-Campus in Berlin Schöneberg beispielsweise betreibt die GASAG Contracting eine Nahwärmezentrale, die sogar schon die sehr anspruchsvollen Klimaschutzziele von 2050 erfüllt.

Nahwärmelösungen sind kombinierbar, erweiterbar und flexibel

Nahwärmelösungen sind die wendigen Schnellboote der Wärmeversorgung. Die Vielzahl unterschiedlicher Erzeugungsanlagen und Größenklassen ermöglicht eine Kombination und exakte Anpassung an die Größe und den Bedarf der zu versorgenden Objekte. Auch ein Mitwachsen der Anlage ist machbar. So betreibt die GASAG Contracting in Berlin-Spandau seit 18 Jahren eine Nahwärmelösung für ein Quartier mit rund 2.500 Wohnungen. Durch eine modulare Erweiterung mit BHKWs und einer Verlängerung der Nahwärmeleitung kann nun ein rund 1,5 km entfernt liegendes Neubaugebiet mit rund 1.000 Wohnungen zusätzlich angeschlossen werden. Durch den Einsatz von Bio-Erdgas können im Vergleich zu einer konventionellen Versorgung außerdem 6.000 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden. Bestandsgebäude, die entlang der Wärmeleitung liegen, ließen sich ebenfalls noch anschließen.

Nahwärmelösungen werden individuell angepasst

Die zunehmenden gesetzlichen Anforderungen an die ökologische Qualität der Wärmeversorgung insbesondere beim Neubau, beispielsweise in Form des Primärenergiefaktors, spielen Nahwärmelösungen in die Hand. Fernwärme hat in einem sehr großen Netz einen über Jahrzehnte gleichbleibenden fixen Primärenergiefaktor. Dagegen kann bei der Konzeption einer Nahwärmelösung eine individuelle Anpassung an den jeweils erforderlichen Faktor vorgenommen werden, die Nahwärme wird damit zum Maßanzug.

Nahwärmelösungen bieten einen Mehrwert

Außer dem günstigen Wärmepreis können Bewohner bei entsprechenden Lösungen auch noch von einem günstigen Strompreis profitieren. Hier wird den Bewohnern jener Strom geliefert, der unmittelbar vor Ort im BHKW erzeugt wird. Im Wohnquartier Tegel-Süd der Gewobag können rund 850 Haushalte von diesem günstigen Strom der GASAG profitieren. Dieser liegt rund 15 % unter dem des Grundversorgers. Dies ist nur durch die dezentrale Versorgung möglich.

Moderne, effiziente Energiekonzepte für die Wohnungswirtschaft

Frank Mattat, GASAG Contracting GmbH

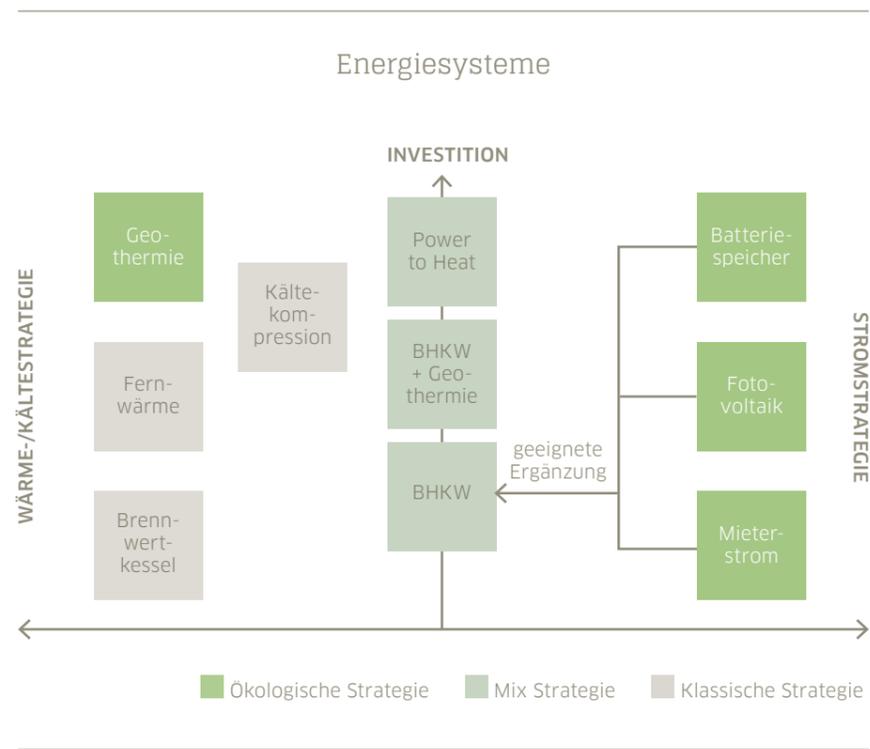
Wie kann ein modernes Energiekonzept für die Wohnungswirtschaft aussehen? Dieser Frage widmet sich der Beitrag in seinen verschiedenen Facetten, angefangen bei der Versorgungsstrategie, über passende Anlagenkombinationen bis hin zu Mieterstrom- und E-Carsharing-Angeboten. Die Energieversorgung ist zwar komplexer geworden, aber auch flexibler, um auf alle Kundenwünsche eingehen zu können.

Was zeichnet ein modernes, effizientes Energiekonzept für die Wohnungswirtschaft aus? Ist es allein ein günstiger Wärmepreis oder muss in Zukunft nicht auch die Stromversorgung mit den steigenden Steuern und Umlagen in den Fokus gerückt werden? Und welche Bedeutung haben ökologische Fragestellungen oder Mehrwertleistungen wie Smart Home- und Mobilitätslösungen für die Bewohner? Allein diese wenigen Fragen zeigen die Komplexität in der Energieversorgung eines modernen und effizienten Wohnbauprojektes auf, zumal es meist nicht nur um „Entweder oder“- , sondern um „Sowohl als auch“-Lösungen geht.

Energiestrategie an den Anfang stellen

Bei Neubauprojekten muss schon sehr früh die Versorgungslösung fixiert werden. Die Bauarbeiten haben zu diesem Zeitpunkt oftmals noch gar nicht begonnen. Denn das Versorgungskonzept hat auch Einfluss auf die bauliche Ausgestaltung. Moderne und in die Zukunft gerichtete Bauprojekte stellen daher die Frage der Energiestrategie an den Anfang aller Überlegungen.

Zur Minimierung der „zweiten Miete“ wurde bisher bei Bauprojekten fast ausschließlich der Wärmepreis betrachtet. Zukünftig muss auch der Strompreis stärker im Fokus stehen, um den kontinuierlich steigenden Steuern und Umlagen wie EEG-Umlage, Stromsteuer etc. entgegen zu wirken. Im ersten Schritt wird daher zwischen Wärme- oder Stromstrategie entschieden. Investitionskosten und gewünschter „Öko-Faktor“ der jeweiligen Versorgungssysteme spezifizieren die Entscheidung. In der Abbildung sind gängige Energieversorgungssysteme in einer grafischen Matrix zwischen Strategieform, Investitionskosten und Anteil Erneuerbarer Energien eingeordnet. Einzelne Lösungen stellen dabei eine Mischlösung dar und lassen sich sinnvoll miteinander kombinieren.



Das passende Energieversorgungssystem ist von verschiedenen Faktoren abhängig.

Die Herausforderung besteht darin, Energieanlagen an dem Bedarf auszurichten und sinnvoll zu dimensionieren. Am Beispiel eines aktuellen Projektes der GASAG werden Bausteine aufgezeigt, die in einem modernen Energiekonzept heute enthalten sein sollten. Bei dem Projekt handelt es sich um einen Wohnungsneubau mit rund 900 Wohneinheiten.

Unter den Anforderungen Kosteneffizienz, Stromstrategie und Öko-Faktor eignet sich in dem konkreten Fall eine Energieversorgung mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW), ergänzt um Photovoltaik und Batteriespeicher. Auch eine moderate Kälteversorgung für den Sommer ist sinnvoll integrierbar, zumal der Strombedarf der Kälteanlage fast vollständig durch die PV-Anlage gedeckt werden kann.

Eigenstromversorgungsquote von 80 % ist machbar

Die im BHKW vor Ort erzeugten Strom- und Wärmemengen können im Haus selbst genutzt werden. Dem produzierten Strom steht aber nicht immer ein zeitgleicher Verbrauch gegenüber. Der Strom wird dann ins Netz eingespeist. Wird Strom benötigt, steht dieser wiederum nicht immer aus dem BHKW zur Verfügung. Dann muss der Strom aus dem Netz genommen, das heißt importiert werden. Pro Jahr werden Stromimporte von rund 210 MWh und Exporte

te von rund 110 MWh erwartet. Eine Eigenversorgungsquote von „nur“ 66 % zeigt das Potential für einen Speicher auf.

Zur Ermittlung der Batteriespeichergröße erfolgte eine Bilanzierung auf Basis stundengenauer Standardlastprofile von Strombedarf, Erzeugung und Speicherleistung. Für das betrachtete Objekt liegt eine optimale Batteriespeichergröße bei 200 kWh. Generell könnte der Speicher etwas größer sein, da aber auch E-Fahrzeuge vorgesehen sind und diese Strom speichern werden, wurde die Batterie jedoch bewusst am unteren Ende des Optimums dimensioniert.

Durch die Integration des Batteriespeichers lässt sich die Eigenversorgung von 66 % auf 72 % steigern. Bei einem Versorgungskonzept mit zusätzlicher PV-Anlage (250 kW) und Kältekompressionsanlage verhilft der Batteriespeicher zu einer Eigenversorgungsquote von 80 %.

Hohe Eigenstromquoten unterstützen Mieterstrommodelle

Im Strompreis für die Endkunden sind aktuell acht energiespezifische Steuern und Umlagen enthalten. Zählt man diese Kosten zusammen, führt das zu einer Preissteigerung für den Strom von über 16 ct/kWh. Mit sogenannten „objektinternen“ Versorgungslösungen lassen sich für den vor Ort erzeugten Strom Teile dieser Kosten einsparen.

Bei Mieterstrommodellen kann der im eigenen Objekt produzierte Strom den Bewohnern vergünstigt angeboten werden. Dabei sorgt der Energiedienstleister auch für den Bezug jenes Stromanteils, der nicht aus BHKW und PV gedeckt werden kann und aus dem öffentlichen Netz genommen werden muss. Für diesen Stromanteil fallen jedoch die vollständigen Steuern und Umlagen an. Hohe Eigenstromversorgungsquoten wirken somit teuren Stromimporten entgegen.

Smart Home-Lösungen, Energieeffizienz und Mehrwert

Smart Home-Lösungen sind Effizienzmaßnahmen. Eine Vielzahl von Anwendungen wie präsenzabhängige Heizungssteuerung hilft falschem Verbraucherverhalten gegenzusteuern und führt auch in Neubauten noch zu Einspareffekten von 10 bis 25 %.

Mit Smart Home kann auch Sicherheit und Komfort gesteigert werden; sogar Lebensunterstützungsfunktionen fürs Alter sind verfügbar. E-Concierge-Lösungen lassen sich mit Smart Home kombinieren bzw. werden als Basis benötigt. Smart Home reduziert somit Wohnnebenkosten und führt zu einer Steigerung des Wohnmehrwertes.

Elektromobilität und andere Mobilitätslösungen mitdenken

Zukünftige Mobilitätsformen werden stärker auf E-Mobilität und Carsharing basieren, dies hat auch Auswirkungen auf das Energiekonzept. Für das betrachtete Wohnquartier sind diese Trends in das Gesamtkonzept integriert.

Parkplätze in Tiefgarage und Fahrradkeller werden mit E-Ladeinfrastruktur ausgestattet und mit einem Abrechnungssystem versehen. Damit entfällt eine Verkabelung der einzelnen Ladepunkte mit dem Stromzähler der Bewohner und sind vor Stromdiebstahl gesichert.

Für Bewohner, die auf ein eigenes Auto verzichten, wird eine Carsharing-Lösung angeboten. Dieses Angebot kann über das Smart Home-System gebucht werden. Neben dem Mehrwert für die Bewohner, führt Carsharing auch zu einer Entlastung bei der Anzahl an Stellplätzen. Untersuchungen zeigen, dass ein Carsharing-Auto 4 bis 6 individuelle Autos ersetzt. Damit lässt sich der Stellplatzschlüssel entsprechend anheben, im benannten Objekt von 0,6 auf etwa 0,7.

Energiemanagementsystem Bindeglied der Komponenten

Neben einer Fernüberwachung des Versorgungssystems werden die Komponenten mittels eines Energiemanagements verknüpft und angesteuert. Darüber hinaus werden die Komponenten BHKW und PV-Anlage in das virtuelle Kraftwerk der GASAG eingebunden und stehen damit zur Stromnetzstabilisierung zur Verfügung.



Frank Mattat ist Geschäftsführer (Sprecher) bei der GASAG Contracting GmbH. In den letzten Jahren wurde das Portfolio des Energiedienstleisters stetig ausgebaut. Mattat kann dafür seine langjährige Expertise in der Energiewirtschaft nutzen. Zuletzt war er in führenden Positionen bei BTB und RWE Innogy tätig.

Berlin wächst mit uns –

smart und nachhaltig

Jörg Simon, Berliner Wasserbetriebe

Wir investieren in unsere Netze und Anlagen, sind ein attraktiver Arbeitgeber und ein verlässlicher Partner der regionalen Wirtschaft: Vier Fünftel aller Aufträge, die 2015 einen Gesamtumfang von 368 Millionen Euro hatten, gehen an Unternehmen aus Berlin und Brandenburg.

Mit unseren Investitionen setzen wir Akzente für die Entwicklung der Metropole Berlin: Wir investieren in die Ver- und Entsorgungssicherheit, in die Qualität unseres Wassers wie unserer Gewässer. Wir wenden innovative Bauverfahren an, die Anwohner und Umwelt schonen, wir investieren in Forschung und Entwicklung und treiben Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung voran – all das für eine smarte und lebenswerte Stadt.

Allein bis 2022 werden die Berliner Wasserbetriebe 2,1 Milliarden Euro in ihre Infrastruktur investieren. Mit dieser Summe – übrigens rund 500 Millionen Euro mehr als in den vergangenen sechs Jahren – sichern wir das Wachstum der Stadt und die Zukunftsfähigkeit unserer Netze und begegnen den steigenden Anforderungen an die Reinigungsleistung unserer Klärwerke. Denn Berlins Trinkwasser speist sich aus einem für eine Metropole dieser Größenordnung einzigartigen Wasserkreislauf. Wir gewinnen das Trinkwasser für knapp 4 Millionen Berlinerinnen und Berliner und 800.000 Menschen im Umland aus Grundwasser, das sich im Wesentlichen aus dem Uferfiltrat der Flüsse und Seen speist. In diese Flüsse und Seen fließt auch unser gut gereinigtes Abwasser. Wir managen also einen sensiblen Kreislauf, und das tun wir verantwortungsvoll, effizient und exzellent.

Die Qualität des Berliner Trinkwassers ist hervorragend und wird regelmäßig überprüft, das 7.914 km lange Rohrnetz der Stadt ist in einem guten Zustand, die Zahl der Rohrschäden ist auf den niedrigsten Stand seit 49 Jahren gesunken. Dennoch wenden wir für die Erneuerung dieses Netzes konstant gut 40 Millionen Euro im Jahr auf, und sind damit auch für wachsenden Wassergebrauch gerüstet.

Im Abwasserbereich verlangen steigende Umwelt- und Gewässergütestandards unseren Kläranlagen eine immer höhere Reinigungsleistung ab und die Verwendungsmöglichkeiten für den bei der Abwasserreinigung entstehenden Klärschlamm werden immer stärker reglementiert. Für beides sind wir gut gerüstet. So verdoppeln sich



Foto: Jack Simanzick/Berliner Wasserbetriebe

Damit's bestens läuft:
Das neue kommt ins alte Rohr - Sanierung mit einem Inliner in der Frankfurter Allee

insbesondere durch den Ausbau der Klärwerke um eine zusätzliche, vierte Reinigungsstufe die Ausgaben in diesem Bereich gegenüber dem Niveau dieses Jahres schrittweise. Die bereits in den vergangenen Jahren deutlich erhöhten Ausgaben für die Abwasserkanäle und -druckrohre behalten ihren Umfang von rund 110 Millionen Euro pro Jahr. Außerdem planen wir zusätzlich zur bestehenden Anlage im Klärwerk Ruhleben eine zweite Anlage zur Klärschlammverbrennung. Damit reagieren wir frühzeitig auf ein – in Berlin längst bestehendes und bundesweit 2025 geplantes – Verbot der landwirtschaftlichen Verwertung von Klärschlämmen, das die Preise zur Klärschlammverwertung deutlich anheben wird.

Dies alles dient der Versorgungssicherheit der wachsenden Stadt. Unsere Wasserwerke haben zu Beginn der 90er-Jahre schon einmal fast doppelt so viel Wasser gefördert. Seitdem haben wir zwar Werke stillgelegt und Wasserschutzgebiete entwidmet. Die erforderlichen Mengen können wir dennoch liefern. Wichtig ist, dass dieses Wasser auch in der erforderlichen Qualität zur Verfügung steht. Dazu haben wir bereits 2008 ein Wasserversorgungskonzept 2040 erstellt, das Szenarien für die wachsende Stadt beinhaltet. An diesem Konzept arbeiten wir kontinuierlich weiter und passen es an.

Zur wachsenden Stadt gehören auch die Menschen, die aus aller Welt nach Berlin flüchten. Im vergangenen Jahr waren das so viele wie seit langem nicht mehr. Wir schließen Unterkünfte für Geflüchtete deshalb schnell und unbürokratisch an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz an. Und weil es mit der bloßen Unterkunft natürlich nicht getan ist, bieten wir in unserem Programm „Horizonte“ jährlich sechs Geflüchteten (gemeinsam mit sechs Berlinern) mit einer achtmonatigen Einstiegsqualifizierung den Weg in eine Ausbildung bei den Berliner Wasserbetrieben.

Die Wasser- und Abwasserinfrastruktur unserer Stadt wird bereits seit Jahren zentral per Computer gesteuert, Smart City ist für uns keine Zukunftsvision, sondern betriebliche Realität. Dazu gehört auch unser Angebot an intelligenten Zählern, für Wasser ebenso wie für andere Medien, die einfach im Drive-by-Modus ausgelesen und via Computer kontrolliert werden können. Dieses Angebot, das bereits einige Wohnungsbaugesellschaften und Immo-

bilienverwaltungen der Stadt nutzen, wird immer beliebter.

Smart sind auch unsere Bauverfahren: Wo immer es möglich ist, bauen wir unsere Rohre und Kanäle grabenlos ein, mit innovativen Inliner-Verfahren. Das schont nicht nur die Bäume entlang der Trasse sondern auch das städtische Klima: Mit unserem Schlauchsanierungs-Programm für Kanäle haben wir 2015 die Abfuhr von rund 90.000 Tonnen Bodenaushub und damit den Ausstoß von etwa 3.000 Tonnen CO₂ vermieden – die Verkehrsentlastung durch weniger Staus nicht einmal mitgerechnet. Davon profitieren die Anwohner der betreffenden Straßen, die erheblich weniger durch Bau- und Abgase geplagt werden, und natürlich die ganze Stadt.

Denn dem Klima Berlins fühlen wir uns mindestens so verpflichtet wie dem guten Wasser. Deshalb haben wir 2016 mit dem Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, eine neue Klimaschutzvereinbarung unterzeichnet, mit der wir uns ehrgeizige Ziele setzen. Seit 1990 haben die Berliner Wasserbetriebe ihre CO₂-Emissionen bereits um die Hälfte reduziert, nun soll bis 2025 schrittweise eine Reduktion des jährlichen CO₂-Ausstoßes um 10 Prozent im Vergleich zu 2014 erreicht werden. Dies geschieht mit einer Fülle von Einzelmaßnahmen wie etwa der Umrüstung von Blockheizkraftwerken in Kläranlagen, der Installation weiterer Solaranlagen und der Ausbau unserer derzeit 21 Fahrzeuge zählenden Elektroflotte.

Der Wissenschaftsstandort Berlin ist ein wichtiger Motor für die Weiterentwicklung der Smart City. Davon profitieren wir einerseits. Andererseits leisten wir mit der haus-eigenen Forschungsabteilung und der Beteiligung am Kompetenzzentrum Wasser, das wir gemeinsam mit der Technologiestiftung Berlin führen, auch einen wichtigen Beitrag. Mit einem Forschungsmiteinsatz von 7,3 Millionen Euro ist es uns gelungen, verteilt auf die Jahre 2013 bis 2018 Förder- und Drittmittel in Höhe von 108,4 Millionen Euro anzuwerben. Dieses Geld fließt unter anderem in Forschungsprojekte zur Trinkwasserqualität, zur Flusshygiene und zur Verbesserung der Abwasserreinigung.

Zur Smart City gehören auch Lebensqualität und die intelligente Anpassung an bereits heute auftretende und künftig häufiger werdende klimatische Bedingungen. Dies



Foto: Matthe Jäger/Berliner Wasserbetriebe

Qualitätskontrolle im Klärwerk Waßmannsdorf

sind nicht nur längere und wärmere Trockenperioden im Sommer, sondern auch heftige und zeitlich wie räumlich ausgesprochen begrenzt auftretende Starkregenereignisse. Zum Auffangen dieser Regenmengen schaffen wir zwar gemeinsam mit dem Land Berlin bis 2022 rund 307.000 Kubikmeter unterirdischen Stauraum – übrigens zu bedeutenden Teilen gebaut von regionalen Baufirmen. Aber das wird nicht reichen. Es braucht intelligentere und dezentrale Lösungen des Problems, die Regenwasser nicht nur verschwinden lassen, sondern seine positiven Effekte auf das Stadtklima nutzen. Dazu gehören grüne Dächer und Fassaden ebenso wie Lösungen zur dezentralen Versickerung. Insbesondere bei der Erschließung neuer Wohngebiete und Quartiere lassen sich diese Maßnahmen einfach und kostengünstig implementieren, nicht nur am Stadtrand, sondern auch bei innerstädtischen Verdichtungen. Unsere Experten aus dem Abwasserbereich verfügen hier über wertvolles Know-how und stellen dies gern der Bau- und Immobilienwirtschaft zur Verfügung – zum Wohle einer lebenswerten Stadt.



Foto: Die Hoflogogen/Berliner Wasserbetriebe

Jörg Simon ist seit 1999 Vorstandsvorsitzender der Berliner Wasserbetriebe, seit 2002 Mitglied der Geschäftsführung der Berlinwasser Holding GmbH und seit 2014 Vizepräsident des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW). Jörg Simon studierte an der RWTH Aachen und ist Diplom-Ingenieur und Diplom-Wirtschaftsingenieur.

Stadtsauberkeit für das wachsende Berlin –

Herausforderungen meistern, Chancen nutzen

Dr. Tanja Wielgoß, Berliner Stadtreinigungsbetriebe Anstalt des öffentlichen Rechts

Berlin wächst – und damit auch die Anforderungen an die urbane Infrastruktur. Die Berliner Stadtreinigung (BSR) mit ihren Aufgaben – für eine saubere Stadt zu sorgen, Abfälle zu verwerten und zu recyceln – ist dabei eine wichtige Akteurin. Ob Willkommenskultur oder Integration von Geflüchteten, steigende Bevölkerungs- und Touristenzahlen, demografische Entwicklung, Digitalisierung oder Globalisierung, all diese Themen gehen uns an und wir gestalten die Rahmenbedingungen aktiv mit. Dies tun wir als modernes, vielfältiges, wirtschaftliches, ökologisch und sozial engagiertes Unternehmen für unser Berlin und mit Impulsen weit über die Hauptstadt hinaus.



Foto: BSR

Berlin ist in Deutschland und international unter Touristen sehr beliebt. Unsere Hauptstadt ist eine von sieben Großstädten weltweit, die pro Jahr mehr als 30 Millionen Übernachtungen zählen. Eine enorme Zahl und eine großartige Entwicklung. Berlins Gäste verbringen ihre Zeit natürlich nicht nur in Hotels oder anderen Unterkünften. Sie sind draußen unterwegs, tummeln sich auf Berlins Straßen und Plätzen. Dazu kommt die steigende Zahl an Einwohnern. Das hat Auswirkungen. Die Herausforderungen der BSR bei Müllabfuhr und Straßenreinigung nehmen zu. Sauberkeit ist ein wesentlicher Standort- und Wohlfühlfaktor und gleichzeitig eine Voraussetzung dafür, dass die immer mehr Menschen gerne miteinander in Berlin leben bzw. nach Berlin kommen.

Die aus den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts stammenden rechtlichen Festlegungen für die Straßenreinigung reichten da schon lange nicht mehr aus: In einem Projekt mit der AG City testete die BSR bereits im Jahr 2012 höhere Reinigungsklassen – und erfolgreich. Seit 2014 gibt es nun zwei neue Kategorien und die BSR sorgt in belebten Geschäftsstraßen und an touristischen Orten häufiger für Sauberkeit.

Auch die Nutzung des öffentlichen Raums insgesamt hat sich geändert: Parks und Grünanlagen werden nicht mehr nur zum Spaziergehen genutzt, sondern sind zum grünen Wohnzimmer geworden. Hier wird mit Speis und Trank gefeiert, allerdings mit einem Unterschied zum heimischen Wohnzimmer: Nach einem sonnigen Wochenende gleichen Grünflächen, Parks und Teile der Wälder eher Müllhalden als Naherholungsgebieten. Grünflächenämter und Beschäftigte der Berliner Forsten haben dann für ihre eigentliche Aufgabe – die Pflege des Grüns – kaum noch Zeit. Deshalb startete die BSR im Juli 2015 im Revier Teufelsee mit der Senatsumweltverwaltung und den Forsten ein Pilotprojekt: wir übernahmen die Reinigung und Müllentsorgung auf Waldwegen und an Badestellen.

Wir freuen uns, dass uns viele Menschen und darunter auch viele Entscheidungsträger noch mehr zutrauen. Wir schlossen mit dem Land Berlin 2015 einen Unternehmensvertrag ab, der an das Erreichte der Vergangenheit anknüpft und der die Leitplanken für die Zukunft der BSR bis 2030 setzt. Für uns bedeutet dies gute und sichere Arbeitsplätze sowie eine langfristige Planungssicherheit. Für die Berlinerinnen und Berliner haben wir uns im Gegenzug verpflichtet, die Gebühren stabil niedrig zu halten – wir stehen bei den Entsorgungs- und Reinigungsbetrieben aus Verbrauchersicht an der Spitze, d. h. für unsere Leistung zahlen die Bürger im Deutschlandvergleich mit am wenigsten und das bei einem hohen Qualitätsanspruch. Daher verpflichtete uns das Land Berlin, zusätzlich zur Straßenreinigung nun auch einige Grünflächen zu reinigen. Im Rahmen eines bis Ende 2017 geplanten Pilotversuchs übernehmen wir die Verantwortung für die Sauberkeit von zwölf Parks und einem Forstrevier.

Tanja Wielgoß – 1972 in Kaufbeuren geboren – studierte Politik-, Geschichts- und Wirtschaftswissenschaften in Jena und Aix-en-Provence. Nach verschiedenen beruflichen Stationen, zuletzt als Gesellschafterin, Geschäftsführerin und Partnerin der weltweit tätigen Unternehmensberatung A.T. Kearney – übernahm sie im November 2014 den Vorstandsvorsitz der Berliner Stadtreinigung.



Foto: BSR

Facility Management -

Rundum-Service für Immobilien

Christian Lewandowski, Gegenbauer Holding SE & Co. KG, Berlin

Facility Management, Facility Services, Gebäudemanagement – so wenig differenziert und trennscharf diese Begriffe in der Praxis Verwendung finden, so häufig verbreitet ist das Missverständnis, dass es sich dabei lediglich um eine bemüht zeitgemäße Interpretation des Berufsbildes Hausmeister handelt. Doch die Branche ist vielfältiger und anspruchsvoller als viele denken.



So ehrbar das Berufsbild des Hausmeisters ist und ungeachtet der Tatsache, dass auch dessen Arbeitsaufgaben in das breite Leistungsspektrum des Facility Managements einzuordnen sind, so klar ist auch, dass die eingangs dargestellte Interpretation dieses modernen und vielfältigen Wirtschaftszweiges zu kurz greift. Denn Immobilien spielen heute weltweit eine zentrale Rolle, sowohl als Wertschöpfungsbasis als auch als Renditehebel von Unternehmen. Und somit verwundert es nicht, dass die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Facility-Management-Sektors zunehmend erkannt wird. Der Anteil der

Branche am Bruttoinlandsprodukt liegt nach einer Untersuchung des Instituts für angewandte Innovationsforschung (IAI) aus dem Jahr 2010 bei 5 Prozent, die Beschäftigtenzahl bei über 4 Millionen Menschen. Nur die drei Wirtschaftszweige Handel, Gesundheits- und Sozialwesen sowie Verkehr und Nachrichtenübermittlung bringen ein noch stärkeres Gewicht auf die Waage. Noch größer ist die Bedeutung des Facility Managements als Arbeitgeber. Angesichts von rund 43 Millionen Erwerbstätigen in Deutschland ist fast jeder zehnte Arbeitnehmer für die Branche tätig. Dabei ist der überwiegende

Teil der Arbeitnehmer im Facility Management sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Tendenz steigend, denn die Ansprüche der Kunden an ihre Facility Manager wachsen, sowohl qualitativ als auch quantitativ.

Doch worum geht es beim Facility Management eigentlich genau? Ausgehend vom Ideal einer ganzheitlichen Lebenszyklusbeachtung von Gebäuden bzw. Liegenschaften geht es vor allem um deren optimale Nutzung. Wobei „optimal“ sowohl technische als auch organisatorische und wirtschaftliche Gesichtspunkte umfasst. Übergeordnetes und damit strategisches Ziel des Facility Managements ist es, Immobiliennutzer in jenen Prozessen kompetent zu entlasten, die nicht zu deren unmittelbarer Wertschöpfung beitragen. Operativ bedeutet dies, die technische Verfügbarkeit der Anlagen zu sichern, die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft zu senken, Fixkosten zu flexibilisieren sowie den Ertrag einer Immobilie zu steigern bzw. einen langfristigen Werterhalt der Immobilie zu sichern. Hierfür gibt es eine Fülle von Hebeln, wie der Blick auf das üblicherweise sehr breite Leistungsportfolio eines Facility-Management-Anbieters zeigt: Dieses umfasst einerseits technische Dienstleistungen wie Instandhaltung, Instandsetzung oder die technische Betriebsführung. Hinzu kommen infrastrukturelle Services wie z. B. Gebäudereinigung, Empfangs- sowie Sicherheitsdienstleistungen oder Grünpflege. Und häufig erstreckt es sich auch auf kaufmännische Aufgaben wie Objekt-



buchhaltung, Flächenmanagement oder die Vermietung. Besondere Synergiepotenziale ergeben sich dabei aus der Verknüpfung der früher oft einzeln beauftragten Leistungen, weshalb heute bereits die Hälfte aller Auftraggeber einer integrierten Vergabestrategie folgt, d. h. mehrere Leistungen gebündelt ausschreibt. Eine wichtige Rolle spielt in diesen Fällen der Facility Manager als zentraler Ansprechpartner des Dienstleisters gegenüber dem Kunden.

Zunehmend spielen auch im Facility Management Fragen der Nachhaltigkeit eine Rolle. Dies überrascht nicht, denn Gebäude verursachen durch ihre Herstellung, Errichtung, Nutzung und vor allem Bewirtschaftung etwa 25 bis 40 Prozent des Energie-, 30 Prozent des Rohstoffverbrauchs und 30 bis 40 Prozent der Treibhausgasemissionen weltweit. Diese Zahlen verdeutlichen die tragende Rolle der Immobilienwirtschaft bei der Minderung der Folgen des Klimawandels. Nachhaltige Gebäude – „Green Buildings“ – sind daher immer stärker gefragt. Im Bereich der Facility Services, also in der Sphäre des Gebäudebetriebes in der Nutzungsphase, lässt sich Nachhaltigkeit auf vielerlei Ebenen umsetzen. Dies beginnt bei der ökologischen Organisation bzw. dem verantwortungsvollen Ressourceneinsatz im Bereich der Gebäudereinigung und geht bis zum verbrauchs- und kostenoptimierenden Flächen- und Energiemanagement. Dass eine Immobilie nachhaltigen Standards genügt, kann heute anhand verschiedener Zertifi-

zierungssysteme belegt werden. So wird in Deutschland seit 2009 das „Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen“ vergeben, daneben existieren weitere internationale Standards wie zum Beispiel BREEAM oder LEED. Doch auch die Facility-Management-Branche selbst hat kürzlich mit der sogenannten GEFMA-Richtlinie 160 einen eigenen Standard entwickelt, der einen besonderen Fokus auf die Immobilienbewirtschaftung richtet.

Fazit:

Das Facility Management hat sich über die vergangenen Jahrzehnte zu einem zunehmend bedeutenden und anerkannten Wirtschaftszweig entwickelt. Mit der Hinwendung zu Fragen der Nachhaltigkeit kommt die Branche ihrer gesellschaftlichen Verantwortung für die Einhaltung der Klimaziele der Bundesregierung nach und kann hierzu einen erheblichen Beitrag leisten. Für Berufseinsteiger, aber auch Fach- und Führungskräfte, bieten sich somit vielfältige berufliche Chancen und Entwicklungsperspektiven in einer Branche mit Zukunft.

Christian Lewandowski ist Diplom-Ökonom und Vorsitzender des Vorstands der 1925 in Berlin gegründeten Unternehmensgruppe Gegenbauer. Diese beschäftigt deutschlandweit rund 15.000 Menschen. Branchenschwerpunkte sind Industrie und Handel, Finanzdienstleistungen, Wohnungswirtschaft, Gesundheitswesen sowie öffentliche Einrichtungen.



Dienstleister der Bauwirtschaft:

Planer, Sachverständige und Projektmanager – Bedeutung und Anforderungen

Prof. Andreas Lang, LHR GmbH & Co. KG

Für die Nachhaltigkeit von Immobilien spielt auch die Prozessqualität der Planungs- und Ausführungsprozesse eine große Rolle. Deshalb ist es für jeden Bauherrn wichtig, die richtigen Planer zu finden. Daneben kann der Bauherr auf Projektmanager in Sachen Organisation und Projektsteuerung und auf spezialisierte Sachverständige zurückgreifen. In schwierigen Fällen sind die Projektsteuerungsleistungen mit sachverständigen Komponenten zu verstärken.

Die Baubranche boomt!!! Insbesondere Immobilien werden immer stärker zur Wertanlage, da das sogenannte „Betongold“ nicht nur wertbeständig ist, sondern auch über Renditepotential verfügt.

Die Wertbeständigkeit einer Immobilie verwirklicht sich jedoch nur, wenn der Gedanke der Nachhaltigkeit in Planung, Ausführung und Betrieb konsequent verfolgt wird. Nach der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) spiegelt sich dies auch in einer nachhaltigen Organisation des Bauplanungs- und Bauausführungsprozesses, sprich in deren Prozessqualität, wider, weil hierdurch Kosten- und Zeitverschwendungen vermieden werden können. Eine nachhaltige Prozessqualität wirkt sich somit direkt positiv auf die Planungs- und Baukosten und eine zuverlässige Termineinhaltung aus.

Insofern tun sich große Auftraggeber, wie die Öffentliche Hand, Wohnungsbaugesellschaften, aber auch private Bauherren, sowie Industriebauherren oder Investoren, einen großen wirtschaftlichen Gefallen, eine solche nachhaltige Prozessqualität anzustreben.

Die üblichen notwendigen Planungsleistungen für Immobilien sind vergütungsmäßig nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) geregelt und stellen die wesentlichen Leistungsbilder der Planer dar, sofern sie einzelvertraglich in den Architekten-/Ingenieurverträgen vereinbart werden.

Folgende wesentliche Planungen sind immer beteiligt:

- Architekturplanung (Objektplanung)
- Tragwerksplanung einschließlich Wärmeschutz
- Planung der Technischen Gebäude Ausrüstung (TGA)

Einige Planer haben sich auf energieeffizientes und nachhaltiges Bauen besonders spezialisiert und sind in der Lage, Immobilien so zu planen, dass diese anschließend nach anerkannten Standards zertifiziert werden können (z. B. mit einem DGNB-Zertifikat).

Der übliche planmäßige Ablauf von Bauprojekten beginnt mit der Architekturplanung, die die Gebäudeform und Gebäudegröße nach der vorgesehenen Nutzung bestimmt. Die Einzelplanungen der anderen o. g. Planer, wie Tragwerksplanung und TGA-Planung folgen dann diesen Vorgaben, sind aber durch die Architekten (gemäß § 34 HOAI) zu koordinieren. Dies soll im Sinne der Prozessqualität bewirken, dass alle Planungsinformationen transparent sind und somit eine koordinierte, schlüssige Planung ohne Fehlstellen oder Überschneidungen entsteht.

Anschließend ist diese Planung auf der Baustelle umzusetzen, wobei die verschiedenen Ausführungsgewerke ebenfalls durch die Architekten (gemäß § 34 HOAI) zu koordinieren und zu überwachen sind, damit sich ein reibungsloses und unfallfreies Ineinandergreifen der Bauleistungen ergibt.

Auch die Bauherren müssen sich stark in den Planungsprozess einbringen. So gehört es zu den originären Aufgaben eines Bauherrn, in der Planung schon frühzeitig ausreichend detaillierte Vorgaben zu machen und Ziele zu setzen, damit die Planer diese aufgreifen und umsetzen können. Dabei spielen realistische Terminvorstellungen des Bauherrn eine große Rolle, damit ausreichend Kapazitäten eingeplant werden können. Bei der Ausführung hat der Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass die beteiligten Bauunternehmungen zielgerichtet und sinnvoll koordiniert werden und so wirtschaftlich ihre Leistungen erbringen können.

Die zuvor angesprochene Koordination der beteiligten Planer und der ausführenden Firmen durch die Architekten sowie die Bauüberwachung funktioniert in der Praxis oftmals nur bei Kleinprojekten. Bei komplexen Großprojekten sind die beteiligten Planer und Bauüberwacher schlicht überfordert und brauchen professionelle Unterstützung.

Hier hat sich ein wertvoller Helfer des Auftraggebers (Bauherrn) in Form des Berufsbildes des Projektmanagements herausgebildet.

Die Leistungen des Projektmanagements sind nach AHO in fünf Handlungsbereiche gegliedert:

- Organisation, Information, Koordination, Dokumentation (z. B. Organisationsvorgaben und Projektstrukturierung erstellen)
- Qualitäten, Quantitäten
- Kosten, Finanzierung (z. B. Kostenplanung und Kostenverfolgung einrichten)
- Termine, Kapazitäten, Logistik (z. B. Rahmenterminpläne und Steuerungsterminpläne erstellen und fortschreiben)
- Verträge, Versicherungen (z. B. Vergabe- und Vertragsstrukturen festlegen)

Trotz der vorstehend aufgeführten Beteiligten kommt es beim Planen und Bauen oft zu erheblichen Problemen, die nicht nur gelöst werden müssen, sondern regelmäßig auch zu Streitigkeiten über die Verursachung führen.

In solchen Fällen benötigt der Bauherr Sachverständige zur Lösung der Probleme. Je nach Komplexität des Sachverhaltes ist es sinnvoll, auf für ein Spezialgebiet öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zurückzugreifen, die gerade vor Gericht ein stärkeres Gewicht haben.

Solche Sachverständige gibt es für viele Sachgebiete:

- einerseits für Handwerksleistungen (Estricharbeiten, Fliesenarbeiten usw.)
- andererseits für spezielle Planungs- und Ausführungsfragen (Schallschutz, Bauphysik, Fassaden, Heizungen, Lüftungen usw.)
- für Mängel im Bauwesen (hauptsächlich für Rohbaugewerke, Abdichtungen, Bauwerksdichtigkeit usw.)
- aber auch für Baubetriebs-, Bauwirtschafts-, Baurechtsfragen (Baupreisermittlung, Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung sowie Bauablaufstörungen usw.)

Je nach Fragestellungen kann der Sachverständige von einem Auftraggeber (Bauherr), einem Auftragnehmer (Planer oder ausführende Unternehmung) oder von einem Gericht (öffentliches Gericht oder Schiedsgericht) eingeschaltet werden. Die Parteien können auch gemeinsam einen Sachverständigen zur Erstattung eines Schiedsgutachtens bestellen.

Die Sachverständigen dienen dazu, die „richtige“ Planung oder Ausführung zu bestimmen oder um eine unklare Vertragssituation zu klären und die damit verbundenen Forderungen zu bewerten. Dies kann sich auf konkrete Ausführungsleistungen beziehen, aber auch auf baubetrieblich geschulte Abläufe bzw. Abrechnungsstreitigkeiten (Wie darf etwas abgerechnet werden?)

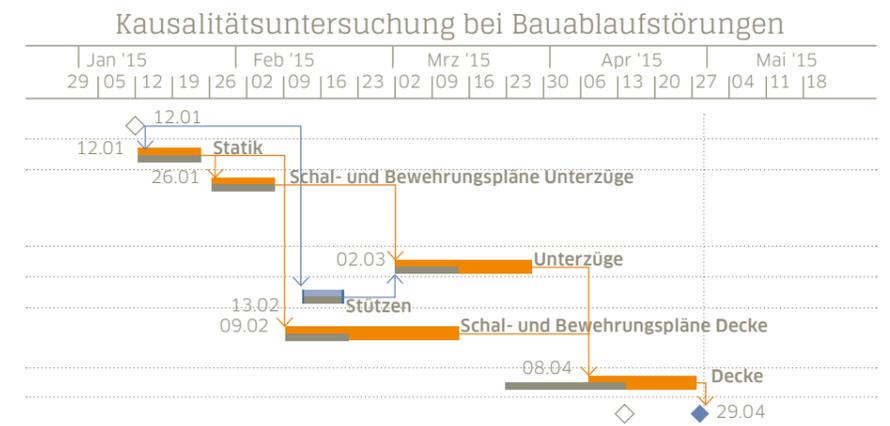
Leider wird oftmals Kritik an den Leistungen des Projektmanagements laut, weil scheinbar:

- Steuerungsterminpläne zu wenig praxisbezogen sind,
- Steuerungsterminpläne verwaltet werden und damit nicht echt gesteuert wird,
- keine vorausschauende Steuerung und Bewertung von Ereignissen geschieht,
- nur auf Ereignisse reagiert, nicht aber agiert wird.

Deshalb hat es sich nach der Praxiserfahrung des Verfassers als sinnvoll erwiesen, die Projektsteuerungsleistungen um sachverständige Komponenten zu ergänzen. Damit wird bewirkt, dass man sich intensiver mit den Ursachen der Probleme auseinandersetzt und hierdurch Lösungen findet. Es wird aktiv gesteuert und nicht passiv reagiert.

Sachverständige Komponenten könnten sein:

- Risikominimierung in der Planungsphase (aktives Planungsmanagement und Qualitätsprüfung Leistungsverzeichnisse und Pläne)
- Strukturierte, vernetzte Bauablaufplanung mit Anordnungsbeziehungen und Puffern
- Kooperatives Terminmanagement durch Zusammenwirken der Vertragspartner (mit LEAN-Management-Methoden)
- Sachverständige Untersuchung von Kausalitäten (Verursachung von Störungen und Behinderungen, Zuordnung an Verursacher)
- Vernetzte störungsmodifizierte Projektsteuerung (dadurch leichtere Handhabung von gestörten Bauabläufen, weil Folgen bis Bauende transparent)
- Aktives Krisenmanagement I (Terminplan-Variantenuntersuchung)
- Aktives Krisenmanagement II (strukturierte Änderungs- und Entscheidungsprozesse)
- Technisches Vertragsmanagement



Die Zielsetzung des sachverständigen Projektmanagements ist hierbei die wirkungsvolle Unterstützung des Auftraggebers durch vorausschauende, kooperative Terminplanung und Terminsteuerung, aber auch durch sachverständige Bewertung von Ereignissen und Forderungen der Planer und Ausführenden. Dabei werden Hinweise auf notwendige Handlungen und Entscheidungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der geschlossenen Verträge gegeben. Dies bringt auf Seiten des Auftraggebers erhebliche Sicherheit in die vertraglichen Abläufe und bewirkt kontinuierliche unterbrechungsfreie Planung und Ausführung.

Durch die somit vorgegebenen Steuerungsprozesse wird eine hohe Prozessqualität in Bezug auf Termintreue und Kosteneinhaltung erreicht und damit die Nachhaltigkeit verbessert.



Prof. Dr.-Ing. Andreas Lang (LHR GmbH & Co. KG, Heppenheim) ist seit 1991 bis heute Sachverständiger für Bauwirtschaftsfragen (z. B. Abrechnung, Nachträge, Bauablaufstörungen) sowie sachverständiges Projektmanagement und wurde 1993 öffentlich bestellt. Seit 1995 ist er außerdem Professor für Bauwirtschaft und Projektmanagement an der Hochschule Darmstadt.

Berliner Handwerkerleistungen –

gemeinsam an der wachsenden Stadt bauen

Reinhold Dellmann, Baugewerks-Innung Berlin, Dr. Klaus Rinkenburger, Innung SHK Berlin



Fotos: 1. Fotolia, Simon Ebel, 2. FG Bau, 3. VIZ

Baugewerks-Innung Berlin

Berlin wächst. Bis zum Jahr 2030 werden nach einer Prognose des Senats knapp vier Millionen Menschen ihr Zuhause in Berlin haben. Bezieht man die aktuelle Flüchtlingsbewegung in diese Rechnung mit ein, kann die Vier-Millionen-Marke sogar bereits 2020 geknackt werden. Das bedeutet: Es wird enger und voller, vor allem auf dem Wohnungsmarkt. Bereits jetzt hinkt das Angebot der Nachfrage hinterher. Schulen platzen aus allen Nähten, und bis 2025 kommen noch einmal 75.000 Schülerinnen und Schüler hinzu. Kurz: Die wachsende Stadt konfrontiert uns alle mit großen Herausforderungen, sei es am Wohnungsmarkt, sei es in Bezug auf die Verkehrs- oder Bildungsinfrastruktur. Eine Schlüsselrolle beim Bewältigen dieser Herausforderungen kommt der Bauwirtschaft zu – man könnte auch sagen: Das Bauhandwerk ist der Dienstleister Nummer 1 für die wachsende Stadt. Denn egal, ob ein neues Wohngebiet erschlossen werden muss, ob Straßen gebaut oder Rohre verlegt, Brücken saniert oder Fliesen angebracht werden müssen, immer geht es um Bau-Dienstleistungen, die hier erbracht werden.

Dabei spielt die Qualität dieser Leistungen eine zentrale Rolle. Gut beraten ist, wer sich auf der Suche nach einem Fachbetrieb nicht an den erstbesten und vielleicht auf den ersten Blick billigsten Anbieter wendet, sondern sich über die Fachkompetenz und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit seines künftigen Vertragspartners gründlich informiert. Verantwortungsvolle Unternehmen, die sich durch kompetente Ansprechpartner für ihre Kunden auszeichnen, sind häufig in einem Fachverband oder einer Innung wie

zum Beispiel der Baugewerks-Innung Berlin organisiert. Wer sich für einen Baubetrieb entscheidet, der Mitglied in einem Berufsverband oder einer Innung ist, gewinnt zudem dessen qualifiziertes Netzwerk und kann sich bei Bedarf Experten verwandter Gewerke empfehlen lassen. Ein weiterer Vorteil: Pfusch am Bau und Schwarzarbeit sind so weitestgehend ausgeschlossen, denn die Baugewerks-Innung Berlin setzt sich nachhaltig ein gegen Schwarzarbeit am Bau und für faire Wettbewerbsbedingungen. Viele Mitgliedsbetriebe der Baugewerks-Innung Berlin haben sich zudem mit dem Siegel „Weißbuch Bau“ der Sozialkasse des Berliner Baugewerbes zertifizieren lassen, was bedeutet, dass die angebotene Bauleistung von der Sozialkasse als einwandfrei in Bezug auf das Melde- und Zahlungsverhalten des Betriebs eingestuft wird.

Sei schlau, geh zum Bau

Beim Thema Bauen im wachsenden Berlin spielt noch ein weiterer Aspekt eine große Rolle: Der Fachkräftebedarf in Berlin steigt stetig, der Arbeitsmarkt ist in Bezug auf Bau-Facharbeiter so gut wie leergefegt. Das bedeutet einerseits, dass sich die Baubranche etwas einfallen lassen muss, um guten Nachwuchs zu gewinnen – und das tut sie! Viele Betriebe sind heute aktiver denn je bei der Akquise ihres Fachkräftenachwuchses, sie sind an Schulen und auf Messen präsent und probieren sich aus in den neuen Medien. Digitalisierung spielt eine immer größere Rolle, die Branche wandelt sich – und das färbt auch auf ihr Image ab. Gleichzeitig bedeutet der aktuelle Fachkräftemangel aber auch, dass der alte Spruch „Sei schlau, geh zum Bau“ heute aktueller ist denn je. Kaum jemals waren die Berufsaussichten in einer Branche so vielschichtig – und so zukunftssicher! Gebaut wird immer, der aktuelle Bau-Boom wird, zumindest in der Hauptstadt, noch eine ganze Weile anhalten. Wer sich für eine Ausbildung in einem der zahlreichen Bauberufe, über die man sich u.a. am Lehrbauhof der Fachgemeinschaft Bau informieren kann, entscheidet, dem winken neben einer vergleichsweise hohen Auszubildendenvergütung spannende Aufgaben, vielfältige Karriereperspektiven und die Chance, an der wachsenden Stadt mitzubauen.



Der SHK-Betrieb steht für kompetente Beratung.

Innung Sanitär Heizung Klempner Klima – das Umwelthandwerk

Berliner Innungsbetriebe des SHK-Handwerks stehen für energieträgerneutrale, technologieoffene, umfassende Beratung und die Erstellung von Sanierungskonzepten für Heizungen, barrierefreie Bäder, Sanitärinstallationen, Lüftungen, Metallverkleidungen an Dächern und Fassaden sowie Kamine und Öfen.

Die Experten des SHK-Handwerks beraten in Fragen rund um rationelle Energieverwendung und neue Umwelttechnologien und realisieren die Effizienzsteigerung in der Energie- und Gebäudetechnik. Sie beraten auch zu Fördermöglichkeiten, gesetzlichen Vorgaben und führen Wartungen durch. Die

Fachberatungen betrachten das Gebäude stets ganzheitlich. Jede Maßnahme wird gebäude- und nutzerabhängig abgewogen. Wer eine Modernisierung plant, findet beim SHK-Fachbetrieb Entscheidungshilfen und Begleitung durch die gesamte Prozesskette von der Erstberatung, über die Materialbeschaffung und den Baufortschritt bis hin zu Genehmigungen und Gewährleistung. Das SHK-Handwerk ist der Umsetzer der Energiewende. Moderne, energiesparende, kostenentlastende und umweltschonende Gebäude- und Energietechnik wird vom SHK-Handwerk eingebaut.

Dass die Energiewende im Heizungskeller nur mit dem SHK-Handwerk erfolgreich zu bewerkstelligen ist, hat die Politik inzwischen erkannt. Diese Mittlerrolle wird stark berücksichtigt in den zahlreichen klimapolitischen Konzepten wie dem Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) oder dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK). Die Betriebe und ihre Fachkräfte sind gut vorbereitet, die geplanten Maßnahmen der Politik umzusetzen.

Die Innung SHK Berlin vertritt dabei als Fachverband regional und überregional die Interessen der Installateure und Heizungsbauer, Klempner sowie der Ofen- und Luftheizungsbauer. Der Unternehmerverband ist für rund 700 SHK-Betriebe mit mehr als 5.600 Erwerbstätigen und ca. 1.000 Auszubildenden Beratungs-, Informations- und Dienstleistungszentrum:

- Förderung und Vertretung der gemeinsamen Interessen der Berliner SHK-Handwerksbetriebe u. a. durch gezielte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.
- Schnittstelle zwischen Mitgliedsbetrieben, Politik, Wirtschaft und Verbänden.
- Organisation von Fachtagungen und Bereitstellung von technischen und rechtlichen Informationen. Die Mitgliedsbetriebe sind in Fachgruppen und Bezirksversammlungen integriert.
- Abnahme der Gesellenprüfungen im Rahmen der Dualen Ausbildung.
- Die Innung betreibt das SHK-Ausbildungszentrum Berlin, führt die überbetriebliche Ausbildung durch und berät zur Berufsausbildung.
- Entwicklung des SHK-Ausbildungszentrums zum Kompetenzzentrum für energieeffiziente Haustechnik und Barrierefreiheit.
- Qualifizierung von Betriebsinhabern und deren Mitarbeitern durch berufsbezogene Weiterbildungsangebote sowie Beratung von Industrie, Großhandel, Politik, Wohnungswirtschaft und Planern – auch Schulungspartner des VDI.
- Technische Beratung, Rechtsberatung, Ausbildungsberatung und individuelle Betriebsberatung. Für Schadensfälle gibt es Haftungsübernahmevereinbarungen.
- Vermittlung durch eine Schlichtungsstelle bei Differenzen zwischen Mitgliedern und ihren Auftraggebern.



Foto: Peter Himsel

Reinhold Dellmann ist seit 2011 Hauptgeschäftsführer der Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg und Geschäftsführer der Baugewerks-Innung Berlin. Er setzt sich für die Belange der mittelständischen Bauwirtschaft in Berlin und Brandenburg ein. Reinhold Dellmann war von 2006 bis 2009 Minister für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

Dr. Klaus Rinkenburger ist seit 1997 Geschäftsführer der Innung SHK Berlin. Er setzt sich für die Berliner SHK-Betriebe, Fachkräftesicherung und den gewerkeübergreifenden Dialog ein. Klaus Rinkenburger ist im Vorstand des Innungsnetzwerks „Wenn Handwerk dann Innung“ und seit 2009 Vorsitzender der Stiftung „HandWerk stiftet Zukunft“.



Foto: Innung SHK Berlin



Ausblick

Neuere Ansätze für die Zukunft. „Smart City“ muss sich als ganzheitliches Entwicklungskonzept auch in der Immobilienwirtschaft etablieren. Im 21. Jahrhundert erfordert das Bauen neue Ansätze, darauf ist die Bau- und Immobilienwirtschaft noch nicht wirklich vorbereitet. Die datenbasierte Stadt wird dennoch keine Vision bleiben.

Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft und Smart City (Berlin)

Neue Ansätze für die Zukunft

Dr. Sebastian Leder, Deloitte Analytics Institute, René Wallat, Deloitte Real Estate Consulting

Die datengetriebene Stadt

Die Stadt der Zukunft wird datenbasiert sein; sie wird datengetrieben sein. Daten sind zukünftig die Basis für Wertschöpfung, sie werden sie nicht mehr nur beschreiben oder vorantreiben. Dies, eingedenk der Transformation bis Disruption von Gesellschaft und abgeleiteten wirtschaftlichen Sphären, ist die Zukunft. Überformte Branchen haben dies schmerzhaft erfahren müssen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft muss sich diesem Prozess ebenfalls stellen. Nutzungsverhalten ändert sich durch „Arbeit 4.0“, Nutzungskonzepte müssen flexibler auf technische Möglichkeiten und eine sich virtualisierende Gesellschaft rückstellen, Stadträume ändern sich durch den Sogdruck digitalisierten, neuen Stadtraumes und entsprechender Lebensentwürfe.

Der digitale Stadtraum

Treiber hinter diesen Prozessen ist nicht die Möglichkeit oder das Potenzial der Digitalisierung, sondern die intellektuelle Verkürzung zwischen Wunsch („Desire“) und Handlung („Action“). Die täglich-technische Abkürzung erzeugt eine Wirkungsmacht, die sich nicht mehr negieren lässt und die Treiber ist für weitere Anstrengungen. Gestaltungswille geht damit nicht allein von der Industrie, sondern auch vom Kunden, von den Service-Anbietern und selbst den Investoren aus.

Der Immobilienwirtschaft – Bau- und Verwaltungswirtschaft – steht diese Transformation noch bevor. Zwar mag sie einwenden, dass Hausbau ein generisch fixierter Prozess ist, der sich nicht durch Digitalität ersetzen lässt – im Gegensatz zur Musik- oder generell Unterhaltungswirtschaft. Die Vielzahl von PropTech-Startups und -Initiativen zeugen jedoch von einer Bewegung, die für alle analogen Prozesse rings um den Stadtraum digitale Gegenstücke entstehen lassen und dadurch neue Formen der Zusammenarbeit der Beteiligten ermöglichen. Künftig werden die Ersteller/Betreiber von Immobilien nicht nur mit den Nutzern, sondern auch mit den Service-Anbietern (z. B. Energie, Logistik, Medien, Kommunikation), dem städtischen Umfeld (Nahverkehr, Sicherheit, Erholung, Unterhaltung, Bildung,



Berlin smart upgraden – vorhandene Infrastruktur nutzen

Versorgung) sowie den Investoren direkt und ohne Zeitverlust kommunizieren können. Durch die entstehenden Standards für den Informationsaustausch und die wachsenden Datensammlungen wird die Macht in der von Informationsunterschieden getriebenen Immobilienwirtschaft neu verteilt. Damit geht einher, dass das gerade sich entwickelnde Building Information Management (BIM) nur Teil eines größeren Netzwerkes sein kann.

Die vernetzte und sich selbst steuernde Stadt wird ein sensorisch aufgewertetes Gebäude erzwingen, wenn es sich um die Energiewende handelt, um Nutzungsvermietung und nicht Quadratmetervermietung, wenn das (teil-)autonome Fahrzeug die Städte umwälzen wird, wenn Logistikkonzepte nicht mehr nur als auf vier Rädern gedacht werden, wenn der Stadtraum einem Versuch der ländlichen Entschleunigung weichen oder durch andere gesellschaftlichen Gruppen überbordend angefragt wird.

Foto: dash / alamy

Hier werden die ersten Anfragen an das „Neue Bauen“ des 21. Jahrhunderts gestellt. Das „Neue Bauen“ war eigentlich ein Bauen über Zweckrationalisierung, über Licht, Luft, Sonne, Grün – das „Neue Bauen“ des 21. Jahrhunderts wird ein Bauen der Selbststeuerung werden, ein Bauen, welches z. B. durch hochtechnisierten Einsatz seine externe Steuerung überflüssig und seine komplexe und teure haustechnische Wartung unnötig machen wird, welches aber mit der kompletten Vernetzung aller Beteiligten noch weit darüber hinausgeht.

Der Operator (Bauen/ Verwalten)

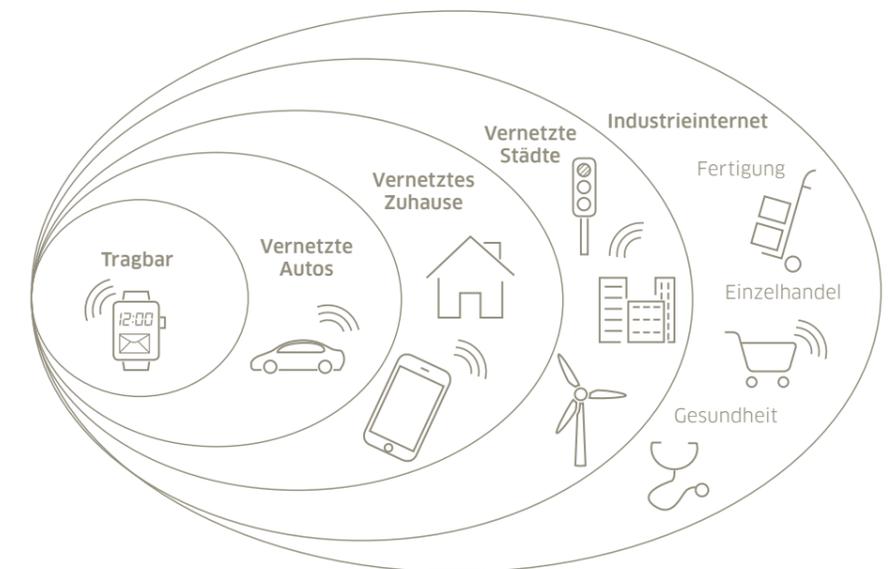
Büroflächen sind in der digitalen Wirtschaft nicht mehr notwendig, um zu arbeiten. Mieter haben keine Bücherwände mehr, aber täglich mehrere Warenlieferungen und wechselnde Familienstrukturen. Auf diese Trends und zukünftigen Anforderungen ist die breite Bau- und Immobilienwirtschaft nicht vorbereitet, wenn diese Nutzungskonzepte angefragt, wenn sie staatlich eingefordert und steuerlich begünstigt werden. Nur durch eine stringente, vorausplanende Umsetzung technischer Gegebenheiten über das Digitalisat des Gebäudes in einem virtuellen Stadtraum wird dies möglich sein.

Die vor und während des Bauprozesses stattfindende – weil mögliche und eingeforderte – Digitalisierung als Building Information Management (BIM) und das Überreichen des Gebäudedigitalisates an den zukünftigen Eigentümer und Nutzer wird zukünftig – obwohl jetzt noch nicht vollumfänglich stattfindend – nicht mehr ausreichen. Schon beim Bauen müssen weitere Stakeholder berücksichtigt werden. Der wichtigste ist dabei der zukünftige Nutzer/ Mieter.

Die Stadt der Zukunft wird datenbasiert sein; sie wird datengetrieben sein.

Was passiert als nächstes? – Internet für Alle(s)

IoE umfasst IoT – es ist eine Verbindungsschicht zwischen den Endgeräten; IoE wird von Internet-Diensten bereichert, es verbindet Menschen, Daten und Geräte



○ Sphärengröße bezieht sich auf den Marktwert

Insgesamter Marktwert 2020 – \$ 14.4 Trillionen

© 2016 Deloitte Consulting GmbH | Quelle: Goldman Sachs – The Internet of Things: Making sense of the next mega-trend 2014, Deloitte – TMT Predictions 2015, Deloitte – Smart Home Study 2014.

Der Nutzer/Mieter

Google und Apple kennen ihre Nutzer bald besser als diese sich selbst. Die Userdaten werden den Weg in die Wirtschaft finden. Dieses Potential gibt der Immobilienwirtschaft nicht nur mit, den künftigen Nutzer besser schätzen zu lernen, sondern auch die Wünsche der aktuellen Nutzer besser zu verstehen und aktiv reagieren zu können. Für den wirtschaftlichen Austausch von Nutzerdaten wird es dafür ein User Information Modeling (UIM) geben.

Hier wird dann auch der „sensorbestückte Quadratmeter“ im Gebäude notwendig werden. Nicht mehr das heuristische Modell, das einzelsensorierte Büro oder das auf Zeitreihen basierende Facility Management wird zukünftig Gewerbeflächen verwalten, sondern das Prädiktive – Einzelfall bezogen und explizit genau in der Abrechnung.

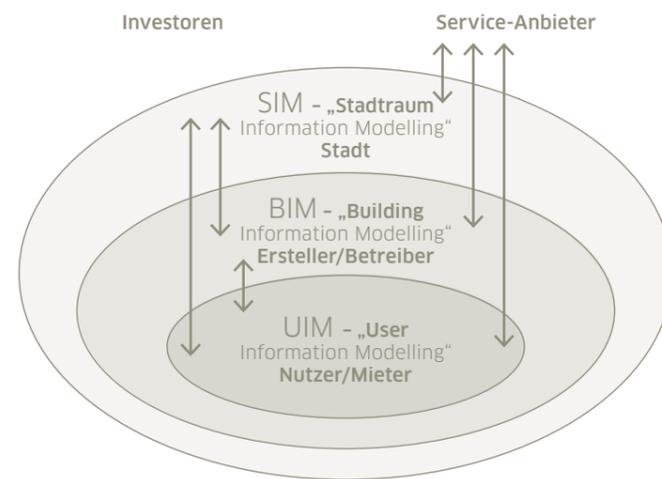
Die Zukunft wird sich aber nicht mit der Frage nach Abrechnungsmodalitäten oder dem Übereignen von digitalisierten Gebäudeinformationen aufhalten: Die Zukunft ist die Verschmelzung von privatwirtschaftlichen und öffentlichen Daten zur Gestaltung von Stadtraum – dem Raum, der durch Gebäude, öffentliche Plätze und Bewohner definiert ist.

Service-Anbieter und Investor

Weitere privatwirtschaftliche Interessenten sind Service-Anbieter und Investoren. Schon bald werden die Zählergeräte der Energieversorger zeitnah unseren Energiekonsum aufzeichnen. Von da ist es nur noch ein kleiner Schritt, durch Data Analytics unseren Tagesablauf darzustellen. Das ist nicht nur für die Energieversorgung spannend, sondern z. B. auch für Logistik, Verkehrsangebote bis hin zu Angeboten für eine neue Waschmaschine, wenn die Energie-Verbrauchsspitze nicht mehr in den Daten auftaucht. Ein neues Gebäude ist aber nur möglich, wenn es jemanden gibt, der das langfristige Potential von Immobilien einschätzen kann.

Neben der den Auswirkungen von Katastrophen (Hochwasser, Terror, Klimawandel) spielen die neuen Trends und sich wandelnden Geschäftsmodelle eine Rolle. Nur mit den entsprechenden Information und Simulationen im „Financial Model“ wird die Asset-

Neue Informationsmodelle der Immobilienwirtschaft



Service-Anbieter:

Energieversorgung (verschiedenen Quellen), Logistik, Versorgung (Wasser, Abwasser), Logistik, Medien/Kommunikation

Stadt:

Public Transport, Verkehr, Sicherheit, Erholung, Unterhaltung, Bildung, Betreuung, Medizin, Versorgung, Versorgungstrassen → OPEN DATA-SIM

dazwischen: Übergang von Gebäude in die Stadt → SCHNITTSTELLE SIM/BIM

Vermieter:

Vorhersage Instandhaltung und Nutzeranforderungen/-verhalten

Nutzer:

Wechselnde Anforderungen/Lebensentwürfe/Workplace Management

Investor:

Kaufmännische/Strategische Sicht & Planung

© Deloitte Consulting GmbH

Klasse „Immobilie“ ein gutes Investment sein. Und jeder Investor wird weiter auf der Suche nach einem Informationsvorsprung sein.

Die Stadt/Kommune

Die ursprüngliche Zweckrationalisierung über Licht, Luft, Sonne und Grün des „Neue Bauen“ hat sich längst in eine optimale Unterstützung der Menschen und der Wirtschaft gewandelt, die jetzt den Sprung in das digitale Zeitalter schaffen muss. Das BIM wird sich mittelfristig in ein „SIM“, ein „Stadtraum Information Management“-Tool wandeln müssen. Der Stadtraum ist gegenwärtig sowohl analog, wie auch digital kartiert und katalogisiert, es ist nur noch ein kleiner Schritt in den Stadtverwaltungen nötig, um eine voll digitalisierte Stadt mit den privatwirtschaftlichen Immobilienanstrengungen zu verzahnen. Ein klassischer gesteuerter Zugriff auf die städtischen Daten kann der Dynamik der Digitalisierung nicht gerecht werden. Nur mit umfangreichen Open Data Angeboten wird eine Stadt noch mit anderen Städten konkurrieren können.

Das städtische Gebäude war noch nie und wird auch zukünftig keine Monade sein, unabhängig jeder individuellen Vorstellung von Architekten oder Bauherren. Es steht immer in einer historischen Entwicklungslinie von Architektur(-theorie) und Stadtentwicklung. Doch der Zusammenhang mit Umgebung wird nachgeschärft. Verkehrsströme organisieren sich, durch diversifizierte Ansätze von Verkehr, Logistik und Mobilität, durch die Interaktion mit Raum und die Intraaktion mit sich selbst. Bewohner nutzen den Stadtraum schon seit langem als Experimentalfeld für neue Lebensentwürfe und aktuell auch für neue Geschäftsmodelle.

Der sensorische Verkehr, der andere, sich selbst steuernde, Konzepte erfordert, bringt das Gebäude als digital strahlendes Referenzmodell mit sich, der Gebäudebewohner will Sicherheit und Bequemlichkeit: und per App seine Jalousien zu bewegen ist eher Gimmick als ernsthaftes Ansinnen. Polizeiliche Frühwarnung von Kriminalitätshäufungen, das den Nutzer erkennende Treppenhaus, das sich öffnende und schließende Parkhaus für den vernetzten Verkehr, das verwaltende Katasteramt mit Einbezug von Lärm- und Verschmutzungskarten – das sind Zukunftsfragen.

Der Stadtraum hingegen, der durch die öffentliche Hand verwaltet wird, ist derzeit ebenso im Umbruch. Neue Verkehrskonzepte drängen in die Stadt, neue Stadtbewohner verändern das soziale Gefüge, der Stadtraum wird als „Shareconomy“ verstanden und Bürger und Bewohner organisieren ihr Leben anders als noch vor wenigen Jahren durch den Verzicht auf gewohnte Strukturen, indem sie lokal handeln und global denken.

Auch hier wird die Immobilienwirtschaft durch das verkürzte Wollen und Wünschen der Bewohner getrieben werden, es gibt keinen Grund, warum dem nicht so sein sollte.



Foto: Dr. Sebastian Leder / Deloitte Consulting GmbH

Dr. Sebastian Leder ist am Deloitte Analytics Institut zuständig für „Liaison and Ideation“, i. e. Networking und Partnering. Seine Arbeit besteht aus der Vernetzung und der Zusammenarbeit mit dem Quintett Politik, Wissenschaft/Forschung, Technologie und Wirtschaft sowie StartUps. Aufgrund seiner Erfahrung als persönlicher Referent des CEO des Hasso-Plattner-Institutes ist er gut in der politischen und wirtschaftlichen Hauptstadtregion vernetzt.

René Wallat verantwortet als Director den Bereich Real Estate Technology bei Deloitte. Er verfügt über mehr als 15 Jahre Beratungserfahrung in der Immobilien- und Technologie-Beratung. Neben der Prozess- und IT-Optimierung bei Mandanten steuert Herr Wallat mit einem interdisziplinären Team die Entwicklung und Beratung für das immobilienwirtschaftlichen Portfoliomanagement-System innosys von Deloitte.



Foto: René Wallat / Deloitte Real Estate Consulting



Berliner
Unternehmen

KLEINES MAGAZIN. GROSSE WIRKUNG.

www.BERLINboxx.de

Das BusinessMagazin
der Stadt
mit BusinessKalender



GASAG – Energie für die Zukunft – seit 170 Jahren

Als Erdgas- und Wärmeversorger ist die GASAG stadtbekannt. Als Energiedienstleister und Öko-Stromanbieter erobert das Unternehmen erfolgreich den Markt. Seit Anfang 2017 werden über 100.000 Kunden mit CO₂-freiem Strom von der GASAG beliefert. Die Öko-Stromeinspeisung aus eigener Erzeugung ist seit letztem Jahr um das Doppelte gestiegen.



Eines der drei GASAG-Windräder in Wahlsdorf

Die GASAG-Historie begann, als die Berliner Stadtverwaltung beschloss, eine eigene Gasversorgung für Preußens Hauptstadt aufzubauen. Tausende Straßenlaternen wurden ab 1. Januar 1847 von der städtischen Gasanstalt zum Leuchten gebracht. 2017 feiert die GASAG also ihr 170-jähriges Jubiläum als verlässlicher Energiepartner der Stadt. Mit dieser Metropolen-Erfahrung und dem umfassenden Energie-Know How ist sie für die Herausforderungen des sich wandelnden Energiemarktes sehr gut aufgestellt. Im Sinne ihrer langen Tradition treibt die GASAG den Wandel voran – und bei sich selbst.

Vom Lieferanten zum Dienstleister

Die GASAG und ihre Tochterunternehmen ergänzen konsequent ihr Portfolio um innovative Energiedienstleistungen. Dazu zählen das virtuelle Kraftwerk „EcoPool“, Energielösungen für ganze Quartiere und ganzheitliche Energieberatung. Die GASAG-Gruppe ist einer der bundesweiten Marktführer für Contracting und bezogen auf Lösungen mit Bio-Erdgas in der Hauptstadtregion führend. Das Vertrauen der Berlinerinnen und Berliner in die GASAG zeigt sich – neben den Erfolgen im Contracting-Geschäft – in der steigenden Zahl von Privatkunden. Vor allem der Stromvertrieb war erfolgreich: Nur drei Jahre nach Markteintritt werden 100.000 Kunden von der GASAG mit Öko-Strom versorgt. 2017 will sich das Energieunternehmen einen Spitzenplatz hinter dem Grundversorger für Strom erobern.

Öko-Strom von der GASAG

Impulse von der GASAG rund um das Thema Energie kommen auch für eine klimaschonende Stromproduktion. Mit ihrer Photovoltaik-Anlage und den Biogas-Anlagen produziert die GASAG-Gruppe schon seit mehreren Jahren Öko-Strom und Bio-Erdgas. Jetzt hat die GASAG die Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien erweitert und einen Windpark in Wahlsdorf, einem Ortsteil der Stadt Dahme/Mark im Landkreis Teltow-Fläming, erworben.

Die GASAG übernahm einen schlüsselfertig errichteten Windpark, der sich in einem genehmigten Windeignungsgebiet des Regionalplans „Havelland-Fläming“ befindet. Die Gesamtleistung der drei Windkraftanlagen beläuft sich auf 7,5 Megawatt. Die GASAG erwartet eine jährliche Stromerzeugung von 21,5 Millionen Kilowattstunden. Mit dieser Menge können bis zu 15.000 Haushalte versorgt und rund 11.500 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Die Windanlagen haben einen Rotordurchmesser von 120 m und eine Nabenhöhe von 139 m. Zum Vergleich: Der Funkturm in Berlin hat eine Höhe von 147 m. Die leistungsstarken und stabilen Windkraftanlagen speisen umweltfreundlichen Strom in das öffentliche Netz ein.

Mit den Erneuerbare Energien-Anlagen der GASAG werden inzwischen 42 Millionen Kilowattstunden Öko-Strom pro Jahr erzeugt. Außerdem wird geprüft, ob die GASAG künftig verstärkt in die Projektentwicklung von Windanlagen einsteigt, um die Wertschöpfung im Erneuerbaren-Geschäft zu vertiefen.

Die GASAG ist in Berlin und Brandenburg der einzige konsequent regional ausgerichtete Marktakteur, der entlang der gesamten energetischen Prozesskette unterwegs ist. Dieses hohe Potenzial wollen wir für die Gestaltung der Energiewende einsetzen und Mitverantwortung für eine dezentralere, grünere und kundenfreundlichere Energielandschaft übernehmen“, so Vera Gäde-Butzlaff, Vorstandsvorsitzende der GASAG. „Dabei helfen uns neben unserer Geschäfts- und Marktexpertise auch unsere hohe Unternehmensreputation und die hohe Kundenbindung.“



www.gasag.de

Intelligenter werben: Mit Big Data gezielt auf Kundenakquise

Unternehmen wissen heute mehr denn je über ihre Kunden. Denn egal ob über Kundenkarten, Online-shopping oder über eine klassische Auswertung – die Kunden hinterlassen nicht nur Name und Adresse, sondern mit der Bestellung auch wertvolle weitere Informationen. Wer die Informationen aus CRM und Bestellsystem im Marketing für crossmediale Kommunikation einsetzt, kann seine Kunden gezielt dort erreichen, wo die Konkurrenz noch nicht ist – und das mit höherer Awareness und mit einer besseren Responsequote.



Wir produzieren für Sie 24 Stunden/Tag.

Die Tage, in denen die persönliche Ansprache und unterschiedliche Textblöcke das Maximum in Direktmailings darstellen, sind gezählt. Große Medienhäuser realisieren heute hochindividualisierte Mailings im Sinne einer echten Eins-zu-eins-Kommunikation. Das bedeutet: Kataloge, Mailings, Rabatte und Coupons – grafisch und inhaltlich individualisiert für jeden einzelnen Empfänger.

Neue Möglichkeiten des Targetings

Jedem Kunden seinen eigenen Printkatalog gestalten, mit maßgeschneiderten Produktvorschlägen und persönlichen Rabattstufen? Ein Postkartenmailing mit individuellen Angeboten oder ein personalisiertes Exposé? Mit den Möglichkeiten des variablen Datendrucks lassen sich die aus der Onlinewerbung bekannten Retargeting-Modelle auch auf die Printkommunikation übertragen. Denn seitdem der Digitaldruck dem klassischen Offsetdruck qualitativ nicht mehr nachsteht, ergeben sich auch für exklusive Druckprodukte bisher ungeahnte Möglichkeiten in der individuellen Ansprache – denn jedes einzelne Produkt kann individualisiert ausgegeben werden.

Der Beginn einer neuen Printkommunikation

Mit dem „Datenschatz“ der inzwischen verfügbaren Kundendaten ergibt sich eine große Bandbreite an Marketingprodukten. Ob inhaltlich ausgerichtet als persönliche Produktflyer, Loyalty-, Gutschein- oder Empfehlungsprogramme oder grafisch individualisiert durch persönliche Gestaltung, Aufmachung und Ansprache: Druckprodukte lassen sich heute durch variablen Datendruck als Teil einer individuellen Kundenkommunikation konzipieren.

Daten, Daten, Daten – für exklusive Produkte und mehr Präsenz beim Kunden

Datensammeln bestimmt das Marketing heute mehr denn je. Bisher war die Verwendung dieser Daten in crossmedialen Kampagnen meist beschränkt auf den Aktionsraum im Onlinebereich. Die heute verfügbaren Möglichkeiten im Digitaldruck erlauben jetzt im Marketing den Einsatz auch in individualisierten Printprodukten, die in der gesamten Kundenkommunikation eingesetzt werden – vom Erreichen und Gewinnen von Zielgruppen, über die Conversion und Retention bis zu Loyalität-Programmen. Von den höheren Responsequoten und der zielgerichteten Ansprache profitieren besonders die Branchen, die bereits ein hohes Aufkommen an direkter Printkommunikation haben, genauso wie die Branchen, die mit reiner Onlinekommunikation beim Kunden zu wenig präsent erscheinen.

Maßschneidern können nicht alle

Die Möglichkeiten des variablen Datendrucks beherrschen auf hohem Niveau aktuell nur wenige Unternehmen – kleinere Mailingspezialisten sind technisch überfordert, bei vielen großen Häusern fehlt die Spezialisierung auf das Thema. Doch nicht alle verschlafen den Trend. In der Firmengruppe Besscom verbindet die Berliner Druckerei Heenemann umfangreiche Crossmedia-Expertise und hohe Beratungskompetenz mit der Leistungsfähigkeit eines traditionellen Druckhauses. Und wer mit den Experten spricht, merkt gleich, dass hinter wirkungsvoller crossmedialer Kommunikation viel Know-how erforderlich ist.

Heenemann. Mehr als eine Druckerei.
www.heenemann-druck.de



anfrage@heenemann-druck.de
Tel: +49 (0) 30 753 03 0
Fax: +49 (0) 30 753 03 -131
Bessemerstr. 83-91, 12103 Berlin

Heenemann. Mehr als eine Druckerei.

Full Service
Kreative Printprodukte
und Crossmediales
Marketing

Beratung

Mit einer zielgerichteten Beratung entwickeln wir mit Ihnen gemeinsam genau das Projekt, das Sie benötigen. Wir finden für Sie die optimale Print-Lösung.

Print Lösungen

Wir bieten Ihnen einen hochmodernen Maschinenpark im Offset- und Digitaldruck, um höchste Ansprüche an Druckqualität und Effizienz zu gewährleisten.

Marketing Lösungen

Vereinigen Sie Ihre Branchenkenntnis mit unserem Know-How. Heenemann ist Ihr strategischer Partner für die Umsetzung Ihrer printbasierten Marketingaktivitäten.

Shop Lösungen

Ob der Heenemann PrintShop oder die individuelle E-Commerce-Plattform für Ihren Einkauf. Heenemann bietet Ihnen intelligente Web-to-Print Shoplösungen.

Zeitschriften • Kundenmagazine • Geschäftsberichte • Mitarbeitermagazine • Broschüren
Bücher • Festschriften • Hochschulpublikationen • Wissenschaftliche Publikationen • Prospekte
Direct Mailings • Geschäftsdrucksachen • Flyer • Plakate • Web-to-Print-Portale • CrossMedia-
Kampagnen • Target Marketing

Bewusst Umweltbewusst. Der Umwelt zuliebe.

Zertifiziert nach FSC®, PEFC™, PSO, klimaneutral (ClimatePartner), EMAS und ISO 14001.

Bewusst Qualitätsbewusst. Der Effizienz zuliebe.

Zertifiziert nach ISO 9001.



Buch- und Offsetdruckerei

H. Heenemann

anfrage@heenemann-druck.de | www.heenemann-druck.de

Tel: +49 (0) 30 753 03 0 | Fax: +49 (0) 30 753 03 -131

Bessemerstr. 83-91 | 12103 Berlin

Werte bewahren. Die beste Empfehlung. Funk.

Seit über 135 Jahren kümmern wir uns darum, das, was Unternehmen wirklich wertvoll macht, gemeinsam mit unseren Kunden für die Zukunft zu sichern. Unabhängigkeit, Kontinuität und unser Anspruch an höchste Qualität bilden hierbei unsere wertvolle Basis. Denn nur so können wir unseren Kunden die beste Empfehlung aussprechen.



Familienunternehmen seit 1879: Funk Management

Als Deutschlands größter inhabergeführter, unabhängiger Versicherungsmakler und Risk Consultant sind wir der renommierte Experte für Versicherungslösungen, Risikomanagement, Vermögenssicherung und Vorsorgelösungen. Für Unternehmen, Unternehmer und deren Ziele – und das nicht nur, weil wir in unserem Fach hohe Expertise vorweisen, sondern weil wir als Familienunternehmen genau wissen, worauf es ankommt, wenn man Werte für die Zukunft bewahren will.

Das macht uns zur besten Empfehlung, wenn es um den mitunter wichtigsten Teil der Unternehmensstrategie geht: Die Sicherung von Werten, das Management von Risiken und die nachhaltige Gestaltung von wertsteigernden Vorsorgelösungen. Mit über 1.150 Mitarbeitern kennen wir uns mit den Herausforderungen und Chancen in fast allen Branchen und Märkten bestens aus – und beraten Unternehmen ganzheitlich auf dem Weg in eine sichere Zukunft. Und das nicht nur in Deutschland: Als europäisches Maklerhaus mit 32 Funk-Standorten sowie über unser eigenes Broker-Netzwerk The Funk Alliance sind wir mit mehr als 300 Büros in über 100 Ländern immer genau da, wo man uns braucht.

Funk
Internationaler Versicherungsmakler
und Risk Consultant
funk-gruppe.com



Der sichere Mix für Ihr Unternehmen. Die beste Empfehlung. Funk.

Versicherungsmanagement, Vorsorge und Risikolösungen für Bauprojekte und Entwickler

Bauvorhaben bergen enorme Risiken. Diese haftungssicher zu beherrschen ist die Herausforderung. Bauen Sie dabei auf unsere Spezialisten. Sie liefern die für Sie passende Lösung – auch und gerade bei unzähligen Schnittstellen, verschiedenen Interessenslagen unterschiedlicher am Bau Beteiligter und komplexen Regelungen zum Versicherungsschutz.

Funk in und für Berlin

Ihr Gesprächspartner im Stammhaus Berlin:

Dietmar Kalisch, fon +49 30 250092-708, d.kalisch@funk-gruppe.de

Mehr zu Funk: funk-gruppe.com

INTERNATIONALER VERSICHERUNGSMAKLER UND RISK CONSULTANT

Knauthe

RECHTSANWÄLTE
NOTARE
STEUERBERATER

Ihre Spezialisten in allen Fragen
des Immobilienwirtschaftsrechts:

- _ Privates Baurecht
- _ Öffentliches Baurecht
- _ Projektfinanzierung
- _ Gesellschaftsrecht
- _ Notariat



**Knauthe Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB**
Leipziger Platz 10
10117 Berlin

Telefon 030/206 70-0
Telefax 030/206 70-18 00

berlin@knauthe.com
www.knauthe.com

Immobilien: Qualität für Generationen

TERRAGON hat bundesweit 20 Senioreneinrichtungen mit mehr als 2.000 Wohneinheiten und 757 Pflegeplätzen entwickelt und bei der Realisierung begleitet. In diese Entwicklungen wurden 340 Millionen Euro investiert. Das Unternehmen will auch künftig mit barrierefreien und betreuten Wohnungen sowie Pflegeeinrichtungen zur Bewältigung der demografischen Herausforderungen beitragen.

Wohnimmobilien von TERRAGON werden mit dem Ziel entwickelt, Menschen bis ins hohe Alter eine komfortable Wohn- und Lebensqualität zu bieten. Denn ein möglichst langes selbstständiges Leben entspricht ihren persönlichen Wünschen – und liegt auch im gesamtgesellschaftlichen Interesse. Für ein maximal selbstbestimmtes Dasein in allen Lebensphasen entwickelt das Unternehmen Wohnimmobilien in drei Segmenten: LIVING4ALL, SENIOR LIVING und CARE LIVING.

Komfort für alle Altersgruppen bieten barrierefreie Wohnungen (LIVING4ALL). Aktuell wurden in der Dörpfeldstraße in Berlin-Adlershof im ersten Bauabschnitt 55 Apartments für moderne Wohnansprüche realisiert, die alle barrierefrei konzipiert sind. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts mit 118 Wohneinheiten wird im Frühjahr 2017 erfolgen. Damit wird die Grundlage für ein möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden geschaffen.

Im Sophiengarten in Berlin-Steglitz hat TERRAGON 102 Betreute Wohnungen (SENIOR LIVING) sowie 106 vollstationäre Pflegeplätze (CARE LIVING) entwickelt. Im Rahmen des betreuten Wohnens können von fachkundigem Personal je nach Bedarf vielfältige Hilfestellungen in Anspruch genommen werden – ohne dass dabei Privatsphäre oder Selbstständigkeit verloren gehen.



Das Diakoniezentrum
in Frankfurt-Bornheim

Ein Ort für altersgerechtes Wohnen:
Der Sophiengarten in Steglitz

Aber nicht immer ist es möglich, bis ins hohe Alter hinein in den eigenen vier Wänden zu bleiben. Daher entwickelt das Unternehmen für Menschen, denen dies nicht vergönnt ist, lebenswerte Pflegeeinrichtungen, die idealerweise – wie im Sophiengarten – in der Nähe von betreuten Wohnungen angesiedelt sind.

TERRAGON hat sich in den vergangenen 17 Jahren zu einem bundesweit führenden Spezialisten für das altersgerechte und barrierefreie Wohnen entwickelt. In dieser Zeit wurden deutschlandweit 20 Senioreneinrichtungen mit mehr als 2.000 Wohneinheiten und 757 Pflegeplätzen geschaffen bzw. bei der Realisierung begleitet. In die Entwicklung dieser Immobilien wurden insgesamt 340 Millionen Euro investiert.

Neben der Realisierung von Bauprojekten als eigenes Investment ist TERRAGON auch als Dienstleister für Vorhaben anderer Bauherren tätig. Bestandteil des Kerngeschäfts ist auch die Übernahme von Marketing- und Vertriebstätigkeiten für Senioren- und Wohnimmobilien.

Eine besondere Bedeutung vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen wird der Entwicklung von Quartieren für Jung und Alt beigemessen. In den Konzeptionen werden die Bedürfnisse aller Altersgruppen berücksichtigt und Angebote realisiert, die von Kindergärten über Mehrgenerationenhäuser bis hin zu Pflegestationen reichen. Auch für Einzelhandel, Gastronomie oder Bildungseinrichtungen werden je nach Bedarf Flächen eingeplant. Bislang konnte in den von TERRAGON entworfenen Quartieren eine Bruttogeschossfläche von 50.000 Quadratmetern fertiggestellt werden. Weitere 90.000 sind in Planung.

Dabei ist das Leitmotiv der auf gesellschaftliche Anforderungen zugeschnittenen Immobilienprojekte die Erfüllung hoher Qualitätsstandards bei gleichzeitig kostenbewusster Projektentwicklung. Hohe Qualität, Nachhaltigkeit und Wettbewerbsfähigkeit gehören ebenso zu den zentralen Werten des Unternehmens wie das fachliche Know-how und die Weiterqualifizierung hoch motivierter Mitarbeiter. TERRAGON bekennt sich zur Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung – insbesondere bei der Bewältigung von Herausforderungen, die im Zuge der demografischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu lösen sind.


Immobilien für Generationen

TERRAGON INVESTMENT GmbH
Friedrichstraße 185-190
10117 Berlin
Tel. 030 2037990
www.terragon-gmbh.de

Wir pümpeln Berlin!

Die RUN 24 GmbH reinigt und prüft Leitungen, Kanäle und Abwasseranlagen aller Art.

Geschäftsführer Sven Fietkau hatte das Unternehmen mit der Berliner Erfolgsgeschichte eines innovativen mittelständischen Betriebs im Jahr 2000 mit drei Mitarbeitern gegründet. Inzwischen gehört es zu den leistungsstärksten Rohr- und Kanalreinigungsunternehmen in der Region.

RUN 24 beschäftigt 35 Mitarbeiter, die mit 25 modernen Spezialfahrzeugen im Großraum Berlin-Brandenburg tätig sind – in Notfällen rund um die Uhr. Zu den zufriedenen Kunden zählen öffentliche Auftraggeber, Industrie, Hausverwaltung, Gastronomie sowie Privatkunden. Die Verbundenheit mit dem Standort Berlin stellt das Unternehmen gerne heraus, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus der Region, der Geschäftsführer selbst ist in Reinickendorf verwurzelt.

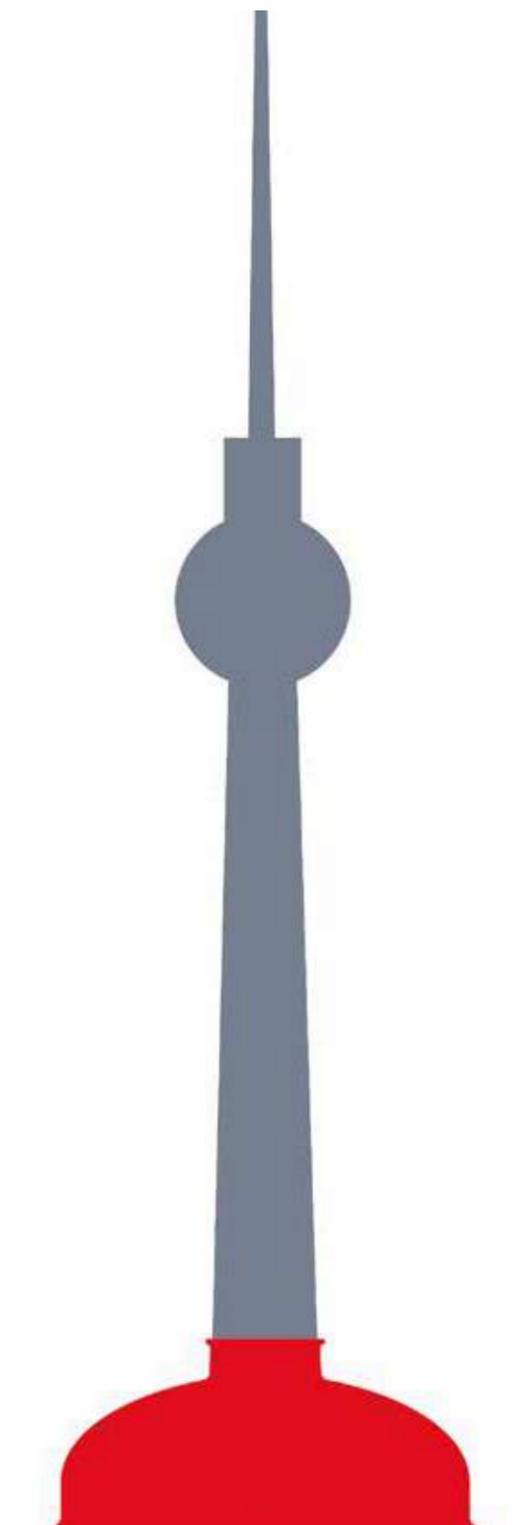


Die RUN 24 GmbH ist ein Meister- und Ausbildungsbetrieb. Hierdurch, durch die kontinuierliche Weiterbildung der Mitarbeiter sowie durch den Einsatz innovativer Technik, marktführender Software und moderner IT-Lösungen, wird eine hohe Dienstleistungsqualität gewährleistet.

So sind die Mitarbeiter jederzeit schnell und zuverlässig in der Lage, zu helfen und anspruchsvolle Aufgaben zu lösen. Bei RUN 24 werden die Kunden stets individuell betreut und nicht in einem anonymen „Call-Center“ abgefertigt. Viele Kunden vertrauen uns. Gerne würden wir auch für Sie tätig werden. Sprechen Sie uns an.



Kienhorststr. 52 - 58 • 13403 Berlin
Tel. (030) 68 22 99 605 • Fax (030) 68 22 99 805
info@run-24.de • www.run-24.de



Die Rohrreinigung
Telefon: 030 – 68 22 99 66



berliner wirtschaftsgespräche e.v.

Die Themen, die unsere Stadt bewegen, bewegen auch die berliner wirtschaftsgespräche. Wir greifen sie auf, um Perspektiven für Berlin zu entwickeln.

Mit den berliner wirtschaftsgesprächen bieten wir Ihnen und den Entscheidern der Stadt seit Jahrzehnten eine überparteiliche Kommunikationsplattform. Und zwar für alle Facetten, die Berlin ausmachen: Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Kultur.

Werden Sie Teil der Community und Mitglied der bwg.

⇒ www.bwg-ev.net



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder der berliner wirtschaftsgespräche e. v.,

die Themen, die unsere Stadt bewegen, bewegen auch die berliner wirtschaftsgespräche e. v. Und mit unseren Fragen wollen wir die Zukunft unserer Stadt bewegen.

Mit den berliner wirtschaftsgesprächen bieten wir Ihnen und unserer Stadt seit Jahrzehnten eine überparteiliche Kommunikationsplattform. Und zwar für alle Facetten, die die Metropole Berlin ausmachen: Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Kultur. So vielfältig wie Berlin sind auch unsere Foren, unsere Diskussionen, unsere 300 Mitglieder und Unternehmen, und die 15.000 Interessierten, die uns unterstützen. Wir können auf ein jahrelang gewachsenes Netzwerk zurückgreifen und das macht uns für die Berliner Wirtschaft einzigartig.

Das zurückliegende Jahr hat einige Veränderungen für die berliner wirtschaftsgespräche mit sich gebracht: Dr. Rudolf Steinke, langjähriger Geschäftsführer und einer der Gründungsväter hat die wirtschaftsgespräche verlassen und einen Generationenwechsel ermöglicht. Ganz herzlich möchte ich ihm im Namen des Vorstandes nochmals für sein jahrelanges Engagement danken.

Ich freue mich nun sehr, die berliner wirtschaftsgespräche als neues geschäftsführendes Vorstandsmitglied in eine aufregende Zukunft zu führen.

Ich möchte nahtlos an die lange Tradition der berliner wirtschaftsgespräche anknüpfen, das herausragende und vielseitige Programm des Vereins fortführen und zeitgemäß gemeinsam mit dem bwg-Team weiterentwickeln.

Zu meiner Person: Ingenieurwissenschaften und Betriebswirtschaft sind zwei Themenfelder, die vordergründig häufig in Zielkonflikten miteinander stehen. Beide Standbeine bringe ich beruflich mit und habe dies bisher an unterschiedlichen Stationen einbringen können. Heute bin ich Geschäftsführerin bei conwert Immobilienverwaltung, zuvor Vorstandsmitglied von degewo und Geschäftsführerin bei Deutsche Annington - heute vonovia. Widersprüchliche Ziele und Themen, Veränderungen und Entwicklung von Unternehmen und ihrem jeweiligen Umfeld spielen oft eine sehr große Rolle. Ich freue mich auch dies in unseren Formaten und Foren zu diskutieren und zu beleuchten.

Dabei stehen selbstverständlich die ideellen Interessen, aber auch das Kommunikations- und Informationsbedürfnis sowie die Geschäfts- und Netzwerkinteressen unserer Mitglieder im Fokus. Gleichzeitig wollen wir neue Formate entwickeln und unsere Strukturen verschlanken. Wir befinden uns in einem dynamischen Prozess, an dem wir Sie herzlich einladen mit Ideen und Anregungen teilzunehmen. Denn am Ende leben die berliner wirtschaftsgespräche von ihren facettenreichen Mitgliedern.

Wir freuen uns auf Ihre Anregungen.
Mit herzlichen Grüßen

Kristina Jahn
ehrenamtliche Geschäftsführung berliner wirtschaftsgespräche e. v.

VORSTAND



Dipl. Kfm. Frank Becker
Vorstandsvorsitzender
Geschäftsführender Gesellschafter
Collonil Salzenbrodt GmbH Co. KG



Kristina Jahn
ehrenamtliche Geschäftsführung
Geschäftsführung conwert Immobilienverwaltung Deutschland



Thomas Andersen
Beisitzer
Andersen Marketing KG



Mirco Dragowski
Beisitzer
Geschäftsführer Bundesverband Deutsche Startups e.V.



Carsten Jung
Beisitzer
Stellvertretender Vorsitzender
Berliner Volksbank



Wolf Burkhard Wenkel
Beisitzer
Perspektive Berlin-Brandenburg e.V.
Rechtsanwalt



Dr. Frank Schiemann
Revisor
Geschäftsführer am Institut für Sozial-ökonomische Strukturanalysen, Berlin (SÖSTRA Forschungs-GmbH)

MITARBEITER



Angelika Jaros
Projektleitung
Wirtschaft und Finanzen



Philip Schunke
Projektleitung
Gesundheitswirtschaft



Anett Schönburg
Projektleitung
Europa im Gespräch



Dr. Thilo Sarrazin
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Vorstandsmitglied der Deutschen Bundesbank a.D.
Senator für Finanzen des Landes Berlin a.D.



Nikolaus Karsten
Finanzwart
Energram GmbH



Rainer Bretschneider
Beisitzer
Staatssekretär
Flughafenkoordinator



Vera Gäde-Butzlaff
Beisitzer
Vorstandsvorsitzende Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft (GASAG)



Kerstin Lassnig
Beisitzer
urbos Immobilienentwicklung-Stadtmarketing-Kulturmanagement



Juliane Freifrau v. Friesen
Beisitzer
Stellvertretende Vorsitzende des Landesfrauenrates Berlin;
Unternehmensberaterin und Personalmanagerin; Senatorin für Wirtschaft und Technologie des Landes Berlin a.D.



Claudia Häuser-Mogge
Projektleitung
Kultur, Tourismus, Sport



Madlen Sanchino Martinez
Projektleitung
Wirtschaft, Arbeit, Bildung



Anke Herzog
Mitglied
der Geschäftsführung



Gabriele Thöne
Stellvertretende Vorstandsvorsitzende
Staatssekretärin der Finanzen des Landes Berlin a.D.
Rechtsanwältin



Claudia Häuser-Mogge
Schriftführerin
Berlinprogramme - Führungen & Expertenprogramme in Berlin und Potsdam



Reinhold Dellmann
Beisitzer
Minister des Landes Brandenburg a.D.; Hauptgeschäftsführer Fachgemeinschaft Bau, Berlin und Brandenburg e.V.



Dr. Andrea Grebe
Beisitzer
Vorsitzende der Geschäftsführung Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH



Dr. Melanie Semmer
Beisitzer
Semmer Architekten



Stefan Zackenfels
Beisitzer
Geschäftsführer Wiest International GmbH



Professor Dr. Bernd Reisert
Revisor
Präsident der Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) Berlin a.D.



Mohammad Zavareh
Projektleitung
Neue Technologien, Forschung und Wissenschaft



Thomas Möbius
Projektleitung
Kultur, Tourismus, Sport



Philipp Horrichs
Mitglied
der Geschäftsführung

BEITRITTSERKLÄRUNG

- Bitte entsprechendes ankreuzen und senden an philipp.horrichs@bwg-ev.net -

Hiermit stelle ich den Antrag auf Aufnahme als Mitglied in den Verein berliner wirtschaftsgespräche e.v. mit Wirkung im Jahr 2017. Der Jahresbetrag beträgt:

<input type="checkbox"/> junior Mitglieder	<input type="checkbox"/> persönliche Mitglieder	<input type="checkbox"/> juristische Mitglieder
120 € für junior Mitglieder (möglich für Personen unter 35 Jahren; mit Vollendung des 35 Lebensjahrs erhält man automatisch die natürliche Mitgliedschaft - monatlich 10 €/ zahlbar pro Quartal oder jährlich)	298 € für persönliche Mitglieder (monatlich 24,84 € / zahlbar pro Quartal oder jährlich)	620 € für juristische Mitglieder (möglich für Unternehmen, Institutionen, Vereine usw.) monatlich 51,66 € / zahlbar pro Quartal oder jährlich)

Ich möchte den Mitgliedsbeitrag

jährlich pro Quartal zahlen.

Damit erwerben Sie das aktive Stimmrecht. Die Mitgliedsbeiträge sind als Betriebsausgaben oder nach § 9 Abs. 3 des Einkommenssteuergesetzes bis zur Höhe des Freibetrages absetzbar.

Mit der Erhebung des ersten Beitrages (oder Teilbeitrages bei Eintritt im laufenden Jahr) wird ein Kostenbeitrag in Höhe von **50 Euro für die Adresseintragung im Mitgliederhandbuch (elektronisch)** erhoben.

Ich möchte die „berliner wirtschaftsgespräche“ mit einem finanziellen Beitrag oder im Rahmen eines **Sponsoringvertrages** in Höhe von _____ € unterstützen. Alle Beträge bitten wir, auf das unten angegebene Konto zu überweisen.

Mit der Eintragung in die Mitgliederliste bin ich einverstanden. Eine Kündigung der Mitgliedschaft kann nur zum Ende des 3. Quartals (30. September des Jahres) mit Wirkung zum 31.12. des Jahres erfolgen.

Name, Vorname

Firma/Institution

Straße, PLZ, Ort

Ort, Datum

Unterschrift

berliner wirtschaftsgespräche e.v. | Alt-Moabit 82 | 10555 Berlin
 Telefon: (030) 39 90 95 80 | Fax: (030) 39 90 95 81 | E-Mail: info@bwg-ev.net | www.bwg-ev.net
 Vorsitzender: Frank Becker | Stellvertretende Vorsitzende: Dr. Thilo Sarrazin, Gabriele Thöne
 Geschäftsführendes Vorstandsmitglied: Kristina Jahn
 Bankverbindung IBAN: DE25 1001 0010 0006 1141 09 | BIC: PBNKDEFF

THEMENHEFTE



Sie haben die Möglichkeit, die Themenhefte der Jahrgänge 2009 bis 2016 nachzubestellen oder online zu lesen und als Pdf abzuspeichern.

www.bwg-ev.net/themenhefte





IMPRESSUM

Herausgeber:



berliner wirtschaftsgespräche e.v.

Geschäftsstelle:

Alt Moabit 82, 10555 Berlin
Telefon: +49 (0)30 39909580
Telefax: +49 (0)30 39909581

Bankverbindung:

Postbank Berlin, IBAN: DE25 1001 0010 0006 1141 09
BIC: PBNKDEFF

Verantwortlich für den Inhalt:

Vorstand der berliner wirtschaftsgespräche e.v.

Redaktionsleitung Text:

Angelika Jaros

Gestaltung:

Braun Grafikdesign Berlin

Druck und Bindung:

H. Heenemann GmbH & Co. KG (Part of Besscom)

Verlag:

Kulturbuch-Verlag (Part of Besscom)

Fotos:

Titelbild: fotolia.de/nadla, S. 4-8: fotolia.de/pixelklex, S. 9 v. oben, v. li. n. re.: iStockphoto.com/querbeet, fotolia.de/Claude, fotolia.de/JFL Photography, fotolia.de/Maurice Tricatelte, fotolia.de/Pavlo Vakhrushev, iStockphoto.com/xijian, iStockphoto.com/zodebala, fotolia.de/berlinphoto030, fotolia.de/FSEID, fotolia.de/CCat82, iStockphoto.com/eldadcarin, iStockphoto.com/aluxum, S.12/13: iStockphoto.com/Grafissimo, S.20/21: iStockphoto.com/Terroa, S.38/39: fotolia.de/Sodem, S.70/71: 123RF/Wilm Ihlenfeld, S.94/95: iStockphoto.com/FatCamera, S.114/115: iStockphoto.com/xijian, S. 120/121 v. oben im Uhrzeigersinn: fotolia.de/chagin, iStockphoto.com/LF062, iStockphoto.com/camaralenta, fotolia.de/Kzenon, iStockphoto.com/mediaphotos, fotolia.de/Andres Rodriguez, S. 132: iStockphoto.com/pictureimpressions

NEU DENKEN.
MIT VOLLER ENERGIE.

GASAG

**KIEZGRÖSSEN MACHEN
GEMEINSAME SACHE.**

Die Heizung im Keller liefert Strom für den Kiez.
Mit neuen Ideen Quartiere gestalten.

www.gasag.de