

DEN SOZIALEN MIETWOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

Die Themenreihe wird 2022 vom werkbund berlin fortgesetzt.

4. Veranstaltung: ,Neue Finanzierungsmodelle für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau'

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

U-Bhf. U8 Rosenthaler Platz oder
U6 Oranienburger Tor

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

Verantwortlich [Andreas Barz DWB](#)
[Günter Schlusche DWB](#)

Programm

Montag 23.05.22

18 Uhr Begrüßung [Tim Heide Vorstand DWB](#)

Moderation [Günter Schlusche DWB](#)

1. Impuls

[Werner Landwehr DIESE eG](#)

Perspektiven des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

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

2. Impuls

[Stefan Klinkenberg Klinkenberg Architekten](#)

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

Die 15 Minuten sind in aller Munde und sollen das Leitbild der funktionsgetrennten Stadt kurzfristig ersetzen. Quartiere sollen nicht nur dem Wohnen vorbehalten sein, sondern alles bieten, was der Stadtmensch in 15 Minuten erreichen kann. Das soll die Kieze lebendiger machen und den Klimawandel stoppen helfen. Doch wie lassen sich derartige stadtpolitische Ziele in einer kameralistischen Finanzwelt finanzieren? Welche Förderinstrumente müssen bereitgestellt werden, um die berühmte Berliner Mischung Realität werden zu lassen? Können gemischtgenutzte Projekte dazu beitragen, den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau preisgünstiger zu machen?

3. Impuls

[Benedikt Altrogge GLS Bank](#)

Das Finanzierungsdilemma

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

4. Impuls

[Kurt Hofstetter Koordination IBA Wien](#)

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

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

5. Impuls

[Thomas Bestgen UTB Berlin](#)

Viele reden vom Bauen, wir tun und finanzieren es

Mit dem Lokdepot und der Alten Mälzerei in Berlin hat Thomas Bestgen mit seiner Unternehmensgruppe erfolgreiche Projekte realisiert, die über Berlin hinaus Ansehen erlangt haben. Am Landwehrkanal in Berlin-Kreuzberg plant er nun eines der höchsten europäischen Holzhochhäuser ganz im Sinne der vertikalen Stadt oder Le Corbusiers Unité als vertikale Siedlung. Ein Drittel der Wohnungen sind mietpreisgebunden und sollen besonderen Einkommensgruppen zur Verfügung stehen. Was schafft die UTB, was andere nicht schaffen?

19.30 Uhr Schlussfolgerungen [Andreas Barz DWB](#)

anschließend Diskussion mit Publikum

Ende der Veranstaltung gegen 21 Uhr

Anmeldung bis 22.05.2022

Roswitha.Tohermes@studentendorf.berlin

Pandemie- und brandschutzbedingt ist die Teilnehmerzahl auf 49 begrenzt. Eine digitale Teilnahme ist jedoch möglich. Ein Link wird nach erfolgter Anmeldung versandt. Für die Teilnahme vor Ort gilt die Bitte für das Tragen einer medizinischen Schutzmaske für Mund und Nase während der gesamten Veranstaltung. Wir empfehlen eine FFP2-Maske für bestmöglichen Schutz.

Während der Veranstaltung werden ggf. Foto- und Videoaufnahmen zu Zwecken der Berichterstattung und Öffentlichkeitsarbeit gemacht.