

Aufgabe, kein Hexenwerk

Berlin braucht Jahr für Jahr 20.000 bis 30.000 neue Wohnungen, bezahlbar, solide, städtebaulich verantwortungsbewusst – Die Akteure der Immobilienbranche sind überzeugt: Wir schaffen das

Reinhard Scholtz



Die Teilnehmer des Runden Tisches zum Thema Immobilien und ihre Gastgeber von der „Berliner Zeitung“

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist nicht erst seit Neustem angespannt. Die Stadt wuchs in den letzten drei Jahren um jeweils mehr als 40.000 Einwohner, bis 2030 wird mit einem Anstieg der Bevölkerung um 400.000 Menschen gerechnet. Durch den Zufluss von Flüchtlingen steigt nun aber der Druck auf den Markt erheblich. Die Politik hat unter anderem mit einer neuen Wohnungsbauförderung für Sozialwohnungen reagiert. Was kann und muss darüber hinaus in Angriff genommen werden? Was können Wohnungsunternehmen und Bauträger leisten, um die negativen Wirkungen auf die Gesellschaft abzufedern? Und welche Chancen liegen in dem Wachstum? Über diese Fragen diskutierten auf Einladung des Berliner Verlags der Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Vertretern der Immobilienwirtschaft, Wohnungsbaugesellschaften und Branchenverbände sowie der Investitionsbank.

DIE AUSGANGSLAGE. Zunächst legt Staatssekretär Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup die Wachstumszahlen auf den Tisch: „Um 2005 kehrte sich nach 15 Jahren Nachwendestrukturkrise in Berlin der Trend um, die Stadt begann zu wachsen. Das hat man nicht gleich gemerkt. Ab 2010 stieg die Bevölkerungskurve steil an, um die 45.000 Einwohner mehr netto pro Jahr. Dazu kommen allein in diesem Jahr etwa 80.000 Flüchtlinge, so dass die Bevölkerung in 2015 um circa 100.000 Einwohner wächst. Insgesamt werden wir in den nächsten fünf Jahren 200.000 Einwohner mehr haben, und dahinter steht noch ein ganz großes plus X, weil die Flüchtlingszahl nicht prognostizierbar ist.“ Lütke Daldrup erinnert daran, dass die Koalition einmal angetreten sei mit dem Ziel 6.000 Wohnungen im Jahr zu erstellen. „Inzwischen sind wir bei 10.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr und bei 20.000 baugenehmigten Wohnungen. Aber wir werden mindestens auf 20.000 fertige Wohnungen im Jahr kommen müssen, damit die Enge, die wir schon heute

auf dem Wohnungsmarkt haben, nicht noch schlimmer wird. Das heißt, wir müssen schneller werden in der Verwaltung, die Politik muss schneller zu Entscheidungen kommen, und die Bürgerschaft muss sich darauf einlassen, dass Diskussionsprozesse nicht ewig ausgedehnt werden können. Bei den Flüchtlingen ist es so, dass wir etwa 25.000 Plätze in modularen Unterkünften an 60 Standorten bereitstellen werden. Es wird aber auch viele neue Einwohner geben, die sich ein höheres Einkommen erarbeitet haben. Wir werden also nicht nur Sozialwohnungen bauen müssen, wir werden im kommunalen Bereich rund 6.000 Wohnungen im Jahr realisieren können. Die Genossenschaften, privaten Investoren, Baugruppen und Einfamilienhausbauer können jährlich 15.000 Wohnungen erstellen. Es ist ein Mentalitätswechsel in Verwaltung und Politik nötig: Wir können und müssen wieder 20.000 bis 30.000 Wohnungen im Jahr bauen. Das haben wir vor 20 Jahren mal gekonnt. Das ist kein Hexenwerk.“

STELLSCHRAUBEN. Maren Kern, Vorstand des Verbands der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen, unterstreicht, dass namentlich die BBU-Mitglieder und hier vor allem die städtischen Wohnungsunternehmen, für diese Aufgaben natürlich bereit stehen. Bei einer solchen Herausforderung müssten allerdings die Rahmenbedingungen stimmen. Das betreffe die Bereitstellung von preiswertem Bauland, aber auch die Senkung und Aussetzung von zum Teil überzogenen Standards im Wohnungsbau. „Jetzt müssen alle Zeichen auf Bauen ausgerichtet werden, das muss bis in die letzte Amtsstube durchgestellt werden.“ Die Verbesserungen durch die Aufstockung von Personal bei den Bezirksämtern machten sich bemerkbar, reichten aber nicht aus. Um günstiger zu bauen, müsse man auch über die Grunderwerbsteuer nachdenken und über ei-

nen geringeren Mehrwertsteuersatz für Bauleistungen. „Und wir müssen dichter bauen, wobei sich die Haltung der Bürger der Stadt, die das definitiv noch nicht verinnerlicht haben, ändern muss. Die Berliner müssen endlich in der Metropolenwirklichkeit ankommen.“

UNLIEBSAME, ABER NOTIGE VERÄNDERUNGEN. Zu der Frage, ob auch private Wohnungsbauproduzenten zur Entspannung beitragen können, antwortet der Geschäftsführer der Groth Development GmbH Henrik Thomsen: „Auch wir können und werden uns an der Lösung beteiligen und wollen für breite Schichten Wohnungen zur Verfügung stellen. Dabei sind wir denselben Bedingungen ausgesetzt, die Frau Kern beschrieben hat.“ Veränderungen gerade bei der nachhaltigen Verdichtung seien bei der Bevölkerung nicht gerade beliebt, etwa wenn aus Post-Land oder aus Bahn-Land Wohnungsbau werden soll. Ein Beispiel, bei dem es letztendlich auch dank der Senatsverwaltung gut geklappt

habe, sei die Bebauung am Mauerpark gewesen, wobei von der Idee bis zum Bebauungsplan sieben Jahre vergangen seien. „Da geht noch was.“

KOSTENFAKTOR SOZIALWOHNUNGEN. Ob denn, fragt Moderator Ulrich Paul, mit der neuen Bauförderung von Sozialwohnungen das Interesse der Privaten geweckt sei? Alexander Happ ist Geschäftsführer der BUWOG Group, die in Berlin, aber auch in Österreich tätig ist. „Wir bauen jedes Jahr 200 bis 300 öffentlich geförderte Wohnungen für die rote Stadt Wien. Da gibt es klare Anreize und Modelle, die sich rechnen. Das bekommen wir in Berlin, auch nach den letzten Novellen, nicht hin.“ Für die freie Wohnungswirtschaft gingen die neuen Regelungen nicht weit genug. Berlin bräuchte, um in dem Wiener Maßstab

den Wohnungsbau öffentlich zu fördern, eine Milliarde Euro, so Happ. „In Wien zahlt man keinen Soli, sondern einen Anteil der Steuern für den Wohnungsbau, der wird direkt vom Gehalt abgezogen. Seit 100 Jahren ist das gesellschaftlicher Konsens, von dem wir hier nicht zu träumen brauchen.“ Staatssekretär Lütke Daldrup weist darauf hin, dass neu zu bauende Stadtquartiere 20, 30 und vielleicht noch ein bisschen mehr Prozent Sozialwohnungen umfassen müssten, um den Ausgleich und das Miteinander in Berlin weiter zu unterstützen. Aber viel wichtiger als der Neubau seien für Menschen mit niedrigeren Einkommen die Bestände der Wohnungsunternehmen. „Deswegen haben wir ein Wohnungsverordnungsgesetz gemacht und gesagt, die kommunalen Wohnungsunternehmen sollen 55 Prozent ihrer Bestände an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermieten. Aber auch die privaten Wohnungsunternehmen werden sich der Aufgabe stellen müssen.“

NACHVERDICHTUNG ALS CHANCE. Angesprochen fühlen konnte sich Klaus Freiberg als Mitglied des Vorstands von Vonovia, einem der führenden Vermieter in Deutschland. Freiberg weist auf die immense Binnenwanderung hin. „Die nimmt immer weiter zu. Immer mehr Leute ziehen aus den ländlichen Gebieten in die Metropolen, nach Berlin genauso wie in andere Großstädte. Der Wohnungsmarkt in vielen Städten ist angespannt, dieser Trend lässt sich nicht so schnell umkehren.“ Nachverdichtung und die Dachaufstockung seien die probatesten Mittel, um schnell neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen. „Der Vorteil dabei: Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. Zudem sorgen solche Projekte für Integration. Denn Satellitenstädte bringen nicht nur soziale Probleme mit sich, sie sind auch teuer und langwierig im Aufbau, weil sie erst noch erschlossen werden müssen.“ Man müsse da anfangen, wo schon Infrastruktur liege und wo noch Platz sei. Die Mieter, die dort wohnen, müssten natürlich einbezogen werden, Kommunikation sei ein

Diskussionen können nicht mehr ewig ausgedehnt werden

DIE TEILNEHMER DES RUNDEN TISCHES



„Wir brauchen den Mut, auch mal Fehler zu machen und vielleicht einmal eine Vorschrift zu übersehen.“

DR. JÜRGEN ALLERKAMP
VORSTANDSVORSITZENDER
INVESTITIONSBANK BERLIN



„Ich glaube nicht an die Renaissance des Plattenbaus, sondern an eine Belebung des seriellen Wohnungsbaus.“

MARCUS BECKER
GESCHÄFTSFÜHRER
KONDOR WESSELS BOUW BERLIN GMBH



„Nachverdichtung und Dachaufstockung sind die probatesten Mittel, um schnell neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen.“

KLAUS FREIBERG
VORSTANDSMITGLIED
VONOVIA SE



„Ich plädiere bei aller nötigen Geschwindigkeit für eine vernünftige – insbesondere städtebauliche – Planung.“

STEFANIE FRENSCH
GESCHÄFTSFÜHRERIN
HOWOGE MBH



„Mittels serieller, modularer Bauweise können wir zeit- und kosteneffizient bauen.“

CHRISTINA GEIB
GESCHÄFTSFÜHRERIN
WBM WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT
MITTE GMBH

BILDER: BENJAMIN PRITZKULEIT



Seit 2005 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Berlin um eine **Viertelmillion** gewachsen

Seit dem Jahr **2010** zeigt die Bevölkerungskurve steil nach oben

Um bis zu **400.000** Neubürger könnte die Hauptstadt bis 2030 wachsen

Allein in diesem Jahr wächst die Bevölkerung um **100.000** Personen

Hinter allen Prognosen steht „plus x“ wegen der unsicheren Entwicklung der Flüchtlingszahlen

wichtiger Aspekt. Man werde auch, so Freiberg, wenn man ein tragbares Preisniveau halten wolle, irgendwann seriell bauen mit vorgefertigten Teilen aus der Fabrik. „Handwerker sind schließlich knapp.“ So könnten auch Genehmigungsverfahren durch Vorabnahmen beschleunigt werden. Marcus Becker, Geschäftsführer des Bauunternehmens Kondor Wessels, möchte zu den Arbeitskräftekapazitäten eine Botschaft aussenden, die ihm eine bekannte Person nachgesprochen habe: „Wir schaffen das.“ Die Bauindustrie könne auf eine beruhigende Auftragslage blicken. „Kapazitätsengpässe sind bis heute nicht da. Ich glaube nicht an die Renaissance des Plattenbaus, sondern an eine Belebung des seriellen Wohnungsbaus. Es gibt viele Baumethoden, die schnell und effektiv sind.“ Verständlich sei, dass die Platten- und Betonfertigteilwerke diese Bauweise zum einzigen Allheilmittel ausriefen. „Ich möchte da etwas entwerfen. Es ist eine spannende Zeit, aber dass wir da mit unseren Kapazitäten nicht hinterherkommen, diese großen Sorgen teile ich nicht.“

Schnelle und effiziente Methoden am Bau voranbringen

VERDICHTUNG UND AUSDEHNUNG. Auf die Kapazitäten, die Marcus Becker in Aussicht stellt, geht Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der kommunalen Berliner Wohnungsgesellschaft HOWOGE, dankend ein. Diese werde man brauchen bei den geplanten Größenordnungen. Allein mit Nachverdichtung würden die Wohnraumbedarfe nicht ausreichend gedeckt, zumal der Mentalitätswandel hierfür bei der Bevölkerung eher schrittweise vorangehe. „Wir müssen schnell viel Raum füllen und auch die Außenregionen der Stadt einbeziehen.“ Da gebe es oftmals weniger Planungszwänge als im Zentrum der Stadt, da dort Lücken geschlossen und bestehende Strukturen ergänzt werden. „Dabei müssen wir

über Bauweisen nachdenken, die anders aussehen als das, was in den 1960er und 1970er Jahren gebaut wurde.“ Es sei durchaus eine Herausforderung, die Quartiere jener Zeit zu managen, und es sei „viel in diese Quartiere investiert“ worden, die heute gut aufgestellt sind und eine ausgewogene Nachbarschaft haben. Für den nunmehr geplanten Neubau sei eine gute städtebauliche Qualität unabdingbar. „Die Fehler, die wir heute machen, würde Berlin in 50 Jahren ausbaden müssen. Ich plädiere bei aller nötigen Geschwindigkeit für eine vernünftige – insbesondere städtebauliche – Planung, auch für Wettbewerbe konkurrierender Ideen. Und für den bürgerschaftlichen Dialog.“ Es sei nachvollziehbar, dass sich die Berliner den nötigen Respekt wünschen, mit dem ihre geliebte Stadt weitergebaut werde. „Das geht auch schnell, das geht auch modular und für einen ordentlichen Preis.“ Engelbert Lütke Daldrup pflichtet bei: „Was wir bauen, soll auch noch in 100 Jahren als Heimat funktionieren. Qualität ist ein zentrales Thema.“ Die

kommunalen Wohnunternehmen spielten hierbei eine Vorreiterrolle, der sich Christina Geib von der WBM Wohnungsgesellschaft Berlin-Mitte mbH gern stellt. „Wir sind dabei, unser Neubaukonzept zu verfeinern. Plattenbauten bilden 80 Prozent unseres zentralen Bestandes. Deren Dächer und Gebäudelücken sind prädestiniert zur Schaffung neuen Wohnraums. Mittels serieller, modularer Bauweise können wir zeit- und kosteneffizient in der Innenstadt bauen. Für den bürgerschaftlichen Dialog ist es wichtig, dass Senat und Bezirke mit einer Stimme sprechen.“

MICRO-WOHNEN. Roland J. Stauber, Sprecher der Geschäftsführung der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, bringt variable Micro-Wohnungen ins Spiel: „Das

sind vollfunktionsfähige Einzelapartments auf kleinem Raum. Auf rund 16 Quadratmetern einschließlich separatem Bad werden alle Wohnerfordernisse durch eine intelligente Möblierung erfüllt.“ Studenten aus aller Welt würden von Berlin angezogen, fänden dann aber keine Unterkunft. Das Tochterunternehmen Berlinovo Apartment plane solche Unterkünfte für junge Leute mit begrenztem Budget. Preiswerter Wohnraum für Studenten sei wichtig für den Wissenschaftsstandort Berlin; dies hätten ihm auch die Hochschulpräsidenten in mehreren Gesprächen bestätigt. „Wir haben 8.500 Studenten befragt und festgestellt, dass Apartments Wohngemeinschaften vorgezogen werden. Wir glauben an unser Konzept Micro-Wohnen.“ Diese Klientel wolle innerhalb des S-Bahnringes wohnen, frage nach schnellem Internet und abschließbaren Fahrradstellplätzen. Einen Parkplatz brauchen sie nicht, weil sie kein Auto ...



RUNDER WOHNUNGSWIRTSCHAFT & WOHNUNGSBAU

Auf Einladung des Berliner Verlags diskutieren Experten aus der Berliner Wohnungswirtschaft über Chancen und Risiken bei der Aufgabe, die rasant wachsende Hauptstadt mit Wohnraum zu versorgen. Ziel des Runden Tisches, der regelmäßig zu aktuellen Themen aus Wirtschaft und Gesellschaft stattfindet, ist es, Gedankenaustausch zu fördern und Netzwerke entstehen zu lassen. Argumente und Standpunkte werden für die Leser der Berliner Zeitung dokumentiert.



„Um in Berlin nach dem Wiener Maßstab den Wohnungsbau öffentlich zu fördern, bräuchte man eine Milliarde Euro pro Jahr.“

ALEXANDER HAPP
GESCHÄFTSFÜHRER
BUWOG GROUP



„Wenn man Leute dazu bringen könnte, in kleinere Wohnungen zu ziehen, bräuchte das auch eine gewisse Entspannung.“

UWE HEß
VORSTAND WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT MARZAHNER TOR EG



„Jetzt müssen alle Zeichen auf Bauen ausgerichtet werden, das muss bis in die letzte Amtsstube durchgestellt werden.“

MAREN KERN
VORSTAND
BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGI-
SCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



„Ich appelliere an alle, die außergewöhnliche Situation ernst zu nehmen und eigene Verantwortungsbereiche danach auszurichten.“

PROF. DR. ENGELBERT LÜTKE DALDRUP
STAATSEKRETÄR
SENATSWERALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG
UND UMWELT



„Warum tendieren selbst lierte junge Menschen dazu, in ihren eigenen vier Wänden zu bleiben? Wo ist der Kitt hin?“

INGO MALTER
GESCHÄFTSFÜHRER STADT UND LAND
WOHNBAUTEN-GESELLSCHAFT MBH

In Berlin gibt es rund
1,9 Millionen
Wohnungen, davon 1,7 Millionen
in mehrgeschossigen Häusern

Bundesweit haben
44 Prozent
aller Haushalte ein Eigenheim



Offener Austausch über die brennenden Fragen, wie das sich rasant entwickelnde Berlin gestaltet werden kann

In Berlin sind es nur
15,6 Prozent
– damit ist die Hauptstadt
Schlusslicht der Republik

Im Durchschnitt bewohnt eine
Person in Berlin 38,8, in ganz
Deutschland

42,7
Quadratmeter

In Berlin leben in einem Haushalt
durchschnittlich
1,82 Personen

... haben. Berlinovo sucht nach Baugrund – auch beim Thema Flüchtlinge. Das Unternehmen soll hier 13.500 Plätze in zwei Jahren errichten. Moderator Ulrich Paul nimmt das Thema auf und fragt den Staatssekretär, wie verhindert werden könne, dass die modularen Unterkünfte für Flüchtlinge zu sozialen Brennpunkten werden. Lütke Daldrup räumt ein, dass es schöner wäre, „wenn wir nicht 400, 500 Leute an einem Standort unterbringen müssten“. Berlin müsse aber etwa 80.000 Betroffene bis Ende des Jahres unterbringen, zurzeit kämen 500 bis 800 Leute täglich. Man müsse also in größeren Dimensionen denken. Um die Erst- und Notunterkünfte zu entlasten müsse man schnell Modularunterkünfte bauen. „Wir werden 60 Standorte mit unterschiedlichen Größen über die ganze Stadt verteilen. Manche werden sicher nicht so groß sein, denn es muss örtlich funktionieren. Dort entstehen ja dorfähnliche Anlagen mit einem Gemeinschaftsbau und Sportbereich. Dazu braucht man ein Grundstück, das 10.000 Quadratmeter groß ist. Wir werden genau hinschauen bei der Grundstücksauswahl, dass wir keine unzulässige Ballung erzeugen.“ Die Gebäudestrukturen seien so angelegt, dass sie zu ganz normalen Häusern werden können, wenn sich die Flüchtlingslage entspannt, etwa als Studentenwohnungen.

STILLE RESERVE WOHNUNGSTAUSCH. Auch die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor sieht sich in der Verantwortung, Wohnungen zu bauen, um den Markt zu entlasten. Die Wohnungen im Bestand liegen Vorstandsmitglied Uwe Heß zufolge mit durchschnittlich 4,88 Euro pro Quadratmeter eher im unteren Bereich. Die Wirtschaftskraft der Genossenschaft sei begrenzt. Die Rahmenbedingungen – hohe Grunderwerbsteuer, viele Bauauflagen – machten es nicht leichter. Heß weist auf ein strukturelles Problem hin: „Ein Großteil unseres Bestands wurde nach unserer Gründung 1979 gebaut und von Familien bezogen.“ Die Kinder sind inzwischen aus dem Haus, oft sei auch schon der Ehepartner verstorben, sodass viele Alleinstehende in zu großen Wohnungen leben. „Wenn man sie dazu bringen könnte, in kleinere Wohnungen zu ziehen, brächte das auch eine gewisse Entspannung.“ Die landeseigenen Unternehmen, sagt Maren Kern vom BBU, geben schon Unterstützung für umzugswillige Mieter. Das werde aber kaum in Anspruch genommen, „weil die

Menschen nicht gerne umziehen“. Ähnliche Angebote gebe es seit Jahren bei den Genossenschaften.

PENDELN ALS VENTIL. Ingo Malter, Geschäftsführer der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft ist sich sicher, dass sich der zunehmende Druck auf dem Wohnungsmarkt seine Wege suchen wird. Menschen könnten auch zusammenziehen. Allerdings gehe der Trend eher in die andere Richtung. „Warum können wir nicht mehr zusammenleben? Warum tendieren junge Menschen dazu, selbst wenn sie einen Partner haben, in ihren eigenen vier Wänden zu bleiben? Wo ist der Kitt hin? Warum haben wir keine Freude mehr daran, das Leben mit anderen zu teilen, eine große Familie zu gründen?“ Diese Frage könne man selbstverständlich nicht über Wohnungsbau und Mietförderung lösen, und selbst wenn, seien das nur Sicker-effekte. „Die werden nicht ausreichen, um den Druck vom Markt zu nehmen. Schon gar nicht in der nötigen Geschwindigkeit. Es werden sich andere Ventile öffnen. Neubau ist eines, aber auch das Pendeln.“ In Berlin wer-

wie wir in Rekordzeit Bauten für Flüchtlinge hochziehen. Es gibt sicher viele Menschen, die im Speckgürtel wohnen würden. Aber die Frage ist dann, wer zahlt an wen Einkommenssteuer. Die Märkte interagieren, aber diese Landesgrenze wirkt toxisch.“ Zur Pendlerfrage habe der BBU Untersuchungen vorgenommen, wie Maren Kern ausführt. „In den Bereichen Brandenburgs, die vom Berliner Stadtzentrum aus in einer auch für Innerberliner Verhältnisse völlig normalen Fahrtzeit von einer Stunde zu erreichen sind, könnten wir mit unseren Unternehmen 10.000 preisgünstige Wohnungen zur Verfügung stellen. Auf anderthalb Stunden ausgedehnt, kommt man schon auf 16.000 bis 20.000 Wohnungen. Wenn man die Taktzahlen der S- und Regionalbahnen erhöht, würde man Anreize für Pendler schaffen.“

WENIG ENTLASTUNG DURCH EIGENHEIMBAUER. Enrico Roth von der Bau-GmbH Roth beklagt, dass in den angesagten Einfamilienhaus-Gegenden kaum Grundstücke verfügbar seien. „In Biesdorf oder Mahlsdorf sind schon die 300 Euro pro Quadratmeter angerissen.“ Baugruppen oder auch größere familiäre Zusammenhänge könnten nicht zusammen bauen, weil sie derart große Grundstücke bräuchten, die entweder nicht vorhanden oder nicht erschwinglich sind. „Daran scheitern ganz herkömmliche Wünsche, etwa Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, in der die Mutter gepflegt werden soll.“ Die Investitionsbank Berlin hat ein Eigentumsförderungsprogramm aufgelegt. Um die Effekte zu erkennen und Rückschlüsse zu ziehen sei es aber noch zu früh, so Dr. Jürgen Allerkamp, der Vorstandsvorsitzende. „Wir würden uns freuen, wenn es mehr in Anspruch genommen wird, denn mit jedem Eigenheim wird eine Mietwohnung frei.“ Allerkamp nutzt die Gelegenheit für eine allgemeinere Bemerkung: „Wir brauchen den Mut, auch mal Fehler zu machen und vielleicht einmal eine Vorschrift zu übersehen. Ich könnte denjenigen verstehen, der auf eine Ausschreibung verzichtet und sich auf zwei, drei Vergleichsangebote stützt, weil er Flüchtlinge sofort unterbringen muss. Der Winter ist da, und es werden noch zahlreiche Konflikte auf die Berliner Gesellschaft zukommen. Insofern können wir uns heute schon fragen, ob wir nicht viel häufiger und früher hätten mutig sein sollen.“ Es könne nicht sein, wirft Henrik Thomsen ein, dass wir von Beamten fordern, dass sie

Orte im Umland könnten für Pendler interessant werden

de noch viel weniger gependelt, als es anderswo schon selbstverständlich sei. „Ich kenne Treuenbrietzen nicht, aber vielleicht ist es dort sehr schön.“ Engelbert Lütke Daldrup nimmt das Thema auf: „Der Wohnungsmarkt ist nicht an der Stadtgrenze zu Ende. Fast 10.000 Menschen haben sich netto im Umland eine Wohnung gesucht, das waren doppelt so viel wie vor zwei, drei Jahren.“ „Eben deshalb“, steigt Markus Terboven, Vorstand der Gewobag in die Diskussion ein, „werden wir es uns nicht mehr leisten können, diese künstliche Trennung zwischen dem Land Berlin und dem Land Brandenburg aufrecht zu erhalten. Es kann nicht sein, dass wir in Brandenburg Plattenbauten leer stehen lassen oder abreißen, während wir uns in Berlin die wildesten Modelle ausdenken,



„Wir freuen uns natürlich über den Wachstumsmarkt, der uns hoffentlich viele neue Aufträge bringt.“

KARSTEN NÖLING
LEITER VERTRIEBSLEITER
KIWI.KI GmbH



„Am Bebauungsplan scheitern manchmal ganz herkömmliche Wünsche, etwa Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.“

ENRICO ROTH
GESCHÄFTSFÜHRER
BAU-GMBH ROTH



„Abgeschlossene Einzelbehausungen werden Wohngemeinschaften vorgezogen. Wir glauben an Kleinstwohnungen.“

ROLAND J. STAUBER
GESCHÄFTSFÜHRER/SPRECHER
BERLINOVO IMMOBILIEN GmbH



„Wir können es uns nicht mehr leisten, die künstliche Trennung der Länder Berlin und Brandenburg aufrecht zu erhalten.“

MARKUS TERBOVEN
VORSTAND GEWOBAG
WOHNUNGSBAUGESellschaft AG BERLIN



„Auch wir können und werden uns an der Lösung beteiligen und für breite Schichten Wohnungen zur Verfügung stellen.“

HENRIK THOMSEN
GESCHÄFTSFÜHRER
GROTH DEVELOPMENT GmbH & Co. KG

BILDER: BENJAMIN PRITZKULEIT



Im informellen Gespräch kamen viele interessante Aspekte des Wohnungsbaus auf den Tisch.



sich über Regelungen hinweg setzen und so ihre Existenz und ihre Pensionsansprüche gefährden. „Da muss schon die Politik Mut beweisen und etwa sagen, wir heben für eine Zeit die Ausschreibungspflicht auf.“ Niemand solle Gesetze übertreten, so Lütke Daldrup, aber er glaube schon, „dass auch die Mitarbeiter des öffentlichen Sektors Mut beweisen können. Wir stehen vor großen Herausforderungen, und da muss man die sektoralen Orchideen,

die jeder in seinem Bereich pflegt, kritisch reflektieren. Ich appelliere an alle, die außergewöhnliche Situation ernst zu nehmen und die eigenen Verantwortungsbereiche danach auszurichten. Dabei hat der einzelne Beamte durchaus auch einen Ermessensspielraum.“

ERFREULICHES PROBLEM. Karsten Nölling von der KIWI.KI GmbH, einem Unternehmen, das Lösungen für die

schlüssellose Öffnung von Türen entwickelt hat, ergreift das Wort, als von Mut die Rede ist. „Den brauchen wir als junge Unternehmer in der Stadt sowieso. Wir sind 55 Leute aus sechs Kontinenten, ich glaube, weniger als zehn Leute sind tatsächlich aus Berlin. Ich selbst komme aus Marburg und bin also Teil der erwähnten Binnenwanderung, die da gerade eskaliert.“ Ansonsten: „Wir freuen uns natürlich über den Wachstumsmarkt, der uns hoffentlich

viele neue Aufträge bringt. Unsere effizienten Produkte können einen kleinen Beitrag dazu leisten, den Alltag zu erleichtern.“ Er wolle die ganze Diskussion um das Wohnungsdilemma Berlins zum Schluss noch einmal ins Positive wenden. „Ohne die Sorgen um die Flüchtlinge und die anderen Probleme relativieren zu wollen – es wäre doch viel unangenehmer, hier am Tisch über 45.000 Leute zu reden, die die Stadt jährlich verliert.“