Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 98 (2023)

Heft: 1: Finanzierung ; Management

Artikel: Berliner Bauträger sind gefordert

Autor: Legnini, Patrizia

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1055607

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Bild: Boris Braunstorfinger

Die Baugruppe «Am Urban» betreibt private Stadtentwicklung im grossen Stil: 140 Bauherren haben gemeinsam ein ehemaliges Krankenhausgelände in Berlin Kreuzberg gekauft und zu Wohnraum umgebaut.

Frühere Privatisierungspolitik prägt Entwicklung der deutschen Hauptstadt bis heute

Berliner Bauträger sind gefordert

In Berlin muss in den nächsten Jahren viel Wohnraum gebaut werden. Was verschiedene Bauträger auf dem angespannten Wohnungsmarkt umtreibt und mit welchen Projekten sie erfolgreich waren, zeigte sich auf einer Studienreise der Age-Stiftung.

Von Patrizia Legnini

Ein Spielplatz mitten in Berlin. Auf einer grossen Wiese spielen Kinder, mehrere Parkbänke laden zum Verweilen ein. Rundherum prägen die historischen Backsteinbauten des einstigen Urban-Krankenhauses das Bild. Sie waren Ende des 19. Jahrhunderts im Stadtteil Kreuzberg gebaut, im zweiten Weltkrieg aber zu einem Drittel zerstört worden. Schon in den 1960er-Jahren galten die Gebäude als nicht mehr sanierungsfähig, und das 26 000 Quadratmeter grosse Areal verwilderte zunehmend hinter alten Platanen und Backsteinmauern.

Noch heute mutet das autofreie Gelände wie eine aus der Zeit gefallene Stadt in der Stadt an. Doch in den 19 Gebäuden wohnen seit 2011 etwa vierhundert Personen, von denen die meisten schon vorher im Quartier zu Hause waren. Vor fünfzehn Jahren hatten einige Quartierbewohnerinnen und -bewohner nach Mitstreitern gesucht, um das Gelände samt Bauten einem städtischen Krankenhausunternehmen abzukaufen. Der Zeitpunkt war günstig, die Immobilienpreise noch tief. Innert Kürze schlossen sich 140 Bauherren zur grössten Baugruppe Berlins zusammen und setzten sich mit ihrem Nutzungskonzept gegen zahlreiche Grossinvestoren durch. Sie höhlten die heruntergekommenen Klinkeraltbauten mit ihren fünf Meter hohen Bettensälen aus und schufen darin mit 145 Etagenwohnungen und Reihenhäu-

sern «dringend benötigten Wohnraum» für unterschiedliche Generationen, wie es die Jury des Deutschen Nachhaltigkeitspreises 2014 formulierte. Zwar konnten die unter Denkmalschutz stehenden Fassaden nicht mit einer Dämmung versehen werden. Sie wurden jedoch gereinigt und neu verfugt sowie um Balkone ergänzt. Zudem wurden isolierverglaste Fenster eingebaut und Innenwände, Dach und Kellerdecken gedämmt. Als Baustoffe kamen auch Lehm-Kork-Gemische zum Einsatz, die Energieversorgung erfolgt mit Fernwärme.

Böse Zungen bezeichnen das gehobene Ensemble «Am Urban» bisweilen als Insel für Besserverdienende. Doch im Gegensatz zu früher stehen die Tore heute auch für Auswärtige offen. Als hervorragendes Beispiel für private und nachhaltige Stadtentwicklung im grossen Massstab würdigte die Jury das Projekt, in das auch soziale Einrichtungen integriert wurden. «Wir mussten die Finanzierung innert nur neun Monaten sicherstellen. Wenn wir für die ganze Planung mehr Zeit gehabt hätten, wäre wohl auch die Gründung einer Genossenschaft eine Option gewesen», sagte Alexander Gedenk, Entwickler und Bewohner, auf einer Führung vor zwei Dutzend Fachleuten aus der Schweiz. Diese waren im Herbst auf Einladung der Age-Stiftung nach Berlin gereist, um einen Einblick in ausgewählte Wohnprojekte für verschiedene Generationen zu erhalten und mehr über den Berliner Wohnungsmarkt zu erfahren (siehe Box).

Baugruppen als Impulsgeber

Gerade Baugruppen gelten in der deutschen Hauptstadt seit einigen Jahren als Impulsgeber – viele interessante Wohnprojekte wurden in den letzten zwanzig Jahren von ihnen entwickelt. Unter dem in der Schweiz kaum bekannten Modell versteht man einen Zusammenschluss privater Bauherren, die gemeinsam ein Wohnprojekt realisieren. Das hat den Vorteil, dass alle Mitglieder eigenverantwortlich und selbstbestimmt handeln – es gibt keinen Bauträger, der die Oberhand über das Projekt hat. Anders als beim genossenschaftlichen Ansatz gehen die Wohnungen aber ins Einzeleigentum der Bauherren über.

In Deutschland steht die Baugruppe für bürgerschaftliches Engagement und Teilhabe an der Stadt, die sich vor allem Leute aus der Mittelschicht leisten können. Weil die Grundstücke und Immobilien in Berlin heute drei- bis viermal so viel kosten wie noch vor zehn Jahren, können Baugruppenwohnungen heute profitabel weiterverkauft werden. Beim Projekt «Am Urban» hatten die Architekten anfangs 2600 bis 3200 Euro pro Quadratmeter berechnet, am Ende lagen die Preise deutlich darüber. Zwar ist die Fluktuation dort noch sehr gering, wie Gedenk vor Ort erklärte. Aber die Wohnanlage gewinnt auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt täglich an Wert. ➔

Böse Zungen bezeichnen das autofreie Ensemble als Insel für Besserverdienende. Doch im Gegensatz zu früher stehen die Tore heute auch für Auswärtige weit offen.

Zwei Dutzend Fachleute aus der Schweiz sind im Herbst mit der Age-Stiftung nach Berlin gereist. Auf dem Bild folgen sie den Ausführungen von Alexander Gedenk.

Bilder: *Wohnen*

Zum Programm der Studienreise

Die Age-Stiftung hat Mitte September 2022 mit Fachleuten und Partnern eine Studienreise nach Berlin durchgeführt. Das dreitägige Programm war in Kooperation mit Joëlle Zimmerli vom Planungs- und Entwicklungsbüro Zimraum GmbH zusammengestellt worden. Es bot ausreichend Möglichkeiten, im Austausch mit Entwicklern, Investorinnen und Betreibern Ansätze und Erfahrungen mit unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Generationen kennenzulernen, und fokussierte im Speziellen auf das Wohnen im Alter. Die Wohnsiedlung «Am Urban» in Berlin-Kreuzberg war eine unter mehreren, die die Gruppe besichtigte. Ebenfalls besucht wurde neben dem neuen WIR-Quartier in Weissensee, der grössten Holzbau-Siedlung der Stadt, auch eine Überbauung mit 23 Townhouses an der Zelterstrasse sowie das Projekt von ein paar befreundeten Senioren, die sich zu einer Baugruppe zusammenschlossen und «Am Maybachufer» ein Dachgeschoss ausbauten.

Eine ausführliche Dokumentation zur Studienreise kann auf der Webseite der Age-Stiftung heruntergeladen werden:
www.age-stiftung.ch/publikationen

Bild: Dirk Laubner Luftbildfotograf

Fast ein Viertel der Berliner Bevölkerung lebt in Grosswohnsiedlungen wie der Gropiusstadt, die Integrationsleistungen für die ganze Stadt schultern.

Anzeige

Fluktuation in Richtung Friedhof

Tatsächlich benötigt Berlin dringend mehr (bezahlbaren) Wohnraum. Etwa 3,5 Millionen Menschen leben heute in der Stadt, und es werden immer mehr: Bis 2030 soll die Zahl auf 3,9 Millionen steigen. In den letzten zehn Jahren legten neben den Bevölkerungszahlen und Immobilienpreisen auch die Mieten rasant zu. Weil letztere früher sehr tief waren, zählt die Stadt noch immer zu den günstigsten Metropolen für Mieterinnen und Mieter. Aber vor allem für Personen mit tiefem Einkommen gestaltet sich die Suche nach einer erschwinglichen Wohnung immer schwieriger. Die von der Stadt geförderte Schaffung von Wohnraum liegt weit hinter dem Bedarf zurück – leere Wohnungen gibt es kaum. «Wahrscheinlich wären gewisse ältere Leute sogar bereit, in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Aber wir haben nicht genug freie Wohnungen, um einen Wechsel zu ermöglichen», sagte Andreas Döhler von der Wohnbaugenossenschaft Bremer Höhe. «Bei uns geht die Fluktuation nur in Richtung Friedhof.»

Dass die verschiedenen Akteure auf dem Berliner Wohnungsmarkt mit komplexen Herausforderungen konfrontiert sind, wurde auf der Studienreise schnell klar. Sie sind nicht zuletzt auf politische Entscheidungen, aber auch auf die bewegte Geschichte Berlins zurückzuführen, die vom Krieg und Mauerbau geprägt ist. «Die Teilung der Stadt hat sich nicht nur in den Köpfen manifestiert, sondern auch in baulichen Belangen», sagte Ben Gabriel von der technischen Universität Berlin in einem Exkurs zur Baugeschichte der Stadt. Aufgrund der Mauer hätten sich selbst benachbarte Quartiere in West- und Ostberlin teils sehr unterschiedlich entwickelt.

Tausende Wohnungen billig verkauft

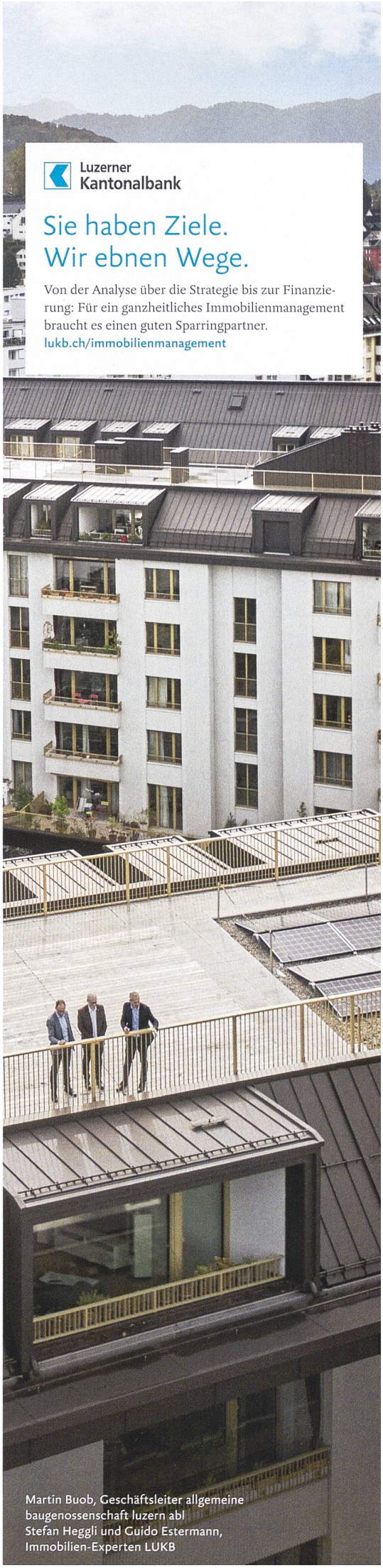
Vor zwanzig Jahren waren die Wohnungen in Berlin noch billig und die Freiräume zuhauf vorhanden. Als «arm, aber sexy» bezeichnete der damalige Oberbürgermeister Klaus Wowereit die Stadt, die als Kulturmetropole galt. Denn damals benötigte man nur wenig Geld, um im «hippen» Berlin zu leben. Anders als die meisten anderen Hauptstädte in Europa stand Berlin in wirtschaftlichen Belangen aber schlecht da: Die Stadt war milliardenhoch verschuldet, die öffentliche Infrastruktur vernachlässigt. Um 2005 brachen die Jobs reihenweise weg. Tausende von Wohnungen standen leer, und auch Eigenheime und Bauland waren so billig, dass Immobilienbesitzer nur mit Verlust verkaufen konnten.

Um Geld in die Kasse zu bekommen, gab die Stadt ab den 1990er-Jahren sanierungsbedürftige städtische Wohnungen massenweise billig ab. Davon profitierten auch jene Leute, die nun aus der ganzen Welt in die Hauptstadt strömten. «Zum Teil wurden die Wohnungen sogar verschenkt», sagte Gabriel. Zu Spottpreisen gekauft wurden sie bald auch von Investoren, die den Boom früh voraussahen. Die Privatisierungspolitik prägt die Berliner Stadtentwicklung bis heute – sie setzte den Wohnungsmarkt und das sozialräumliche Gefüge unter Druck. Der Verkauf der Wohnungen führte zur Aufwertung innerstädtischer Quartiere, aber auch zu einem Verdrängungsprozess. Inzwischen kaufe sich die Stadt ihre ehemals eigenen Grundstücke zu überrissenen Preisen zurück, so Gabriel. Auf diesem Hintergrund seien denn auch Bürgerinitiativen wie die Enteignungsinitiative anzusiedeln (siehe *Wohnen* 4/2022), die private Wohnungsunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen enteignen möchte.

Investoren in der Pflicht

Andererseits hat Berlin so strenge Instrumente, dass auch den neuen Eigentümern die Hände bei der Erhöhung der Mietpreise gebunden sind. Zur Linderung der Wohnungsknappheit hat sich der Senat im Wohnungsneubau ambitionierte Ziele gesetzt. So sollen bis 2026 rund 100 000 Wohnungen gebaut werden, die Hälfte im unteren und mittleren Preissegment. Die Stadt versucht derweil, zwischen Investorinnen, Nutzergruppen und anderen Akteuren zu vermitteln, und hat mit Gesetzen, Richtlinien und Leistungspflichten rechtliche Instrumente wie das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung etabliert. Damit sollen Investoren in die Pflicht genommen werden: Wenn sie einen Bebauungsplan aufstellen oder Wohnungen wiedervermieten, müssen sie 30 Prozent der realisierten Fläche für Mieterinnen und Mieter mit Wohnungsberechtigungsschein (WBS) reservieren. Darauf haben Menschen Anspruch, deren Verdienst unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze liegt. Ausserdem müssen Investoren auch an der sozialen und technischen Infrastruktur, an Schulhäusern und Kindergärten mitbauen. Denn bei der Infrastruktur gibt es inzwischen einen milliardenschweren Sanierungs- und Investitionsstau.

Die kooperative Baulandentwicklung, die mit Schweizer Gestaltungsplänen vergleichbar ist, verunsichert allerdings viele Investoren. Bebauungsplanverfahren dauern mittlerweile über acht Jahre. Projekte scheitern gelegentlich auch am Widerstand der Bevölkerung. «Man schafft es kaum, ein Leuchtturmprojekt umzuset-



Martin Buob, Geschäftsleiter allgemeine baugenossenschaft luzern abl
Stefan Heggli und Guido Estermann, Immobilien-Experten LUKB

zen», sagte Gabriel. Für Verzögerungen sorgen aber auch Probleme bei der Erschliessung der Verkehrsanbindung, fehlende Kapazitäten auf der Bauverwaltung oder der Mangel an Grundschulplätzen.

Berlin ist eine typische Mieterstadt: Von den zwei Millionen Wohnungen werden 1,7 Millionen vermietet. Rund 190 000 gehören Genossenschaften, 352 000 weitere den sechs landeseigenen, also den kommunalen beziehungsweise städtischen Wohnungsunternehmen. Sie allein sollen in den nächsten Jahren 29 000 neue Wohnungen bauen. Schon heute kümmern sie sich gezielt um Menschen mit niedrigem Einkommen; ihre Wohnungen vermieten sie aufgrund der politischen Vorgaben besonders günstig. So auch die Degewo, das mit 76 000 Wohnungen grösste städtische Wohnungsunternehmen. Die durchschnittliche Nettomiete über alle Degewo-Wohnungen beträgt 6,33 Euro pro Monat und Quadratmeter (ohne Nebenkosten). Aktuell liegt die Durchschnittsmiete in Berlin bei knapp 12 Euro.

Ein Viertel lebt in Grosswohnsiedlungen

Bei den moderaten Mietpreisen werden die Umsetzung von Neubauprojekten und aufwändige Erneuerungsarbeiten etwa an der «Schlange», einem auf einer Autobahn gebauten riesigen Wohnkomplex, immer schwieriger. Mit den Grosswohnsiedlungen war in den 1960er- bis 1980er-Jahren im Osten, aber auch im Westen der Stadt dringend benötigter Wohnraum entstanden. Heute lebt fast ein Viertel der Bevölkerung in einer solchen Siedlung.

Als besondere Herausforderung bezeichnete Degewo-Vorstandsmitglied Sandra Wehrmann die Gewährleistung einer guten Durchmischung im Quartier. Die bekannte Siedlung Gropiusstadt etwa, die auf dem Rundgang besichtigt wurde, galt lange als sozialer Brennpunkt. Auch an Silvester eskalierte hier die Gewalt, Feuerwehrleute und Rettungsdienste wurden in Hinterhalte gelockt und angegriffen. Dennoch bezeichnete Wehrmann das Quartier als «weitgehend stabilisiert»; die Menschen lebten gerne dort. Auch bei der Wohnungsbelegung richtet sich die Degewo nach den Vorgaben des Landes Berlin: Das Wohnraumversorgungsgesetz verpflichtet dazu, 63 Prozent der Bestandswohnungen und jede zweite neue Wohnung an WBS-berechtigte Haushalte abzugeben.

Grosssiedlungen nicht stärker belasten

Dass die städtischen Wohnungsunternehmen bei stagnierenden Mietpreisen und Investitionen zu Marktpreisen an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit stossen, betonte auch Ralf Protz, Leiter des Kompetenzzentrums Grosssiedlungen. Eine moderate Erhöhung der Einstiegsmieten würde ihm zufolge helfen, die politischen Ziele Berlins zu erfüllen.

Die Stabilisierung der Nachbarschaften in den grossen Wohnsiedlungen bezeichnete Protz als Daueraufgabe, wobei die zu erfüllenden Belegungsquoten diese Quartiere stark belasteten. «Diese grossen Quartiere schultern Integrationsleistungen für die Stadt als Ganzes und entlasten damit andere», betonte er. Es sei wichtig zu verstehen, dass diese Siedlungen nicht Verursacher, sondern Austragungsorte von sozialen Konflikten sind. «Für mehr Vielfalt in den Grosssiedlungen ist es sinnvoll, geförderten und frei finanzierten Mietwohnungsbau zu mischen, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu stimulieren und den Bau von Eigentumswohnungen zu ermöglichen.» ■

Weiterführende Literatur:

Vom seriellen Plattenbau zur komplexen Grosssiedlung. Industrieller Wohnungsbau in der DDR 1953 bis 1990. Von Philipp Meuser (Hg.). Teil 1 und 2. Dom publishers, Berlin 2022, 368 Seiten pro Band, mit 950 Abbildungen

Plattenbau Berlin. Von Jesse Simon. Prestel-Verlag, München 2022, 248 Seiten, 205 farbige Abbildungen und 10 Stadtteilkarten

Anzeigen

Wir begleiten Sie gerne bei Finanzierungen, Projektentwicklungen und Bewertungen

www.imint.ch/genossenschaften

Mint REAL ESTATE

Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der **Zukunftsplanung** ihrer Liegenschaften.

arc CONSULTING

- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Kostenplanung
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

Kontaktieren Sie uns unverbindlich:
arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Dieter Grab, Telefon 044 454 25 00
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch

«Für unseren Neubau können wir die Mietzinsen dank der EGW-Hypothek langfristig planen.»

Daniela Weber Conrad, Geschäftsführerin
Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa
St. Gallen

Besuchen Sie unsere Website www.egw-ccl.ch
und kontaktieren Sie uns für eine Beratung:
kontakt@egw-ccl.ch oder Telefon 062 206 06 16

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour la construction de logements

finanzierungsmarkt wohnbaugenossenschaften schweiz

Viele Finanzierungen sind zu teuer. Ihre nicht.

Geben Sie die Kreditausschreibung in die Hände von Profis.

Sparen Sie bis zu 50% Ihrer Finanzierungskosten

Hier ausprobieren

NEU
Vermittlung von Finanzierungslösungen für gemeinnützige Wohnbauträger:
www.wbg-finanzierungsmarkt.ch