

Senat soll den Neubau von preiswerten Wohnungen fördern



BBU-Vorstandschefin Maren Kern blickt in die Zukunft und sieht ganz viele öffentlich geförderte Wohnungen in Berlin. Bild: BBU

Bis 2020 wird die Zahl der Berliner Haushalte um 60.000 zunehmen. Die Neubauzahlen tragen dieser Entwicklung aber keinerlei Rechnung. Grund genug für den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), die staatliche Förderung bezahlbarer Wohnungen zu verlangen, wie dessen Vorstandsvorsitzende Maren Kern erläutert.

Steigende Haushaltszahlen treffen in Berlin auf eine sehr niedrige Neubautätigkeit. Deshalb ist es wenig verwunderlich, dass der Wohnungsleerstand bei den 140 Berliner Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) seit Jahren deutlich sinkt. Die hier zuletzt ermittelten 3,5% stellen zwar insgesamt nach wie vor eine ausreichende Fluktuationsreserve dar. Gegenüber 2001 hat sie sich aber fast halbiert und liegt in einigen besonders gefragten Bezirken bereits unter der Marke von 2%.

Vor allem in Innenstadtlagen muss der Wohnungsneubau deshalb deutlich gesteigert werden.

In Anbetracht der prognostizierten Zunahme der Haushaltszahlen, der Abgänge infolge von Abriss und des Bedarfs an Spezialimmobilien braucht die Stadt bis 2020 zwischen 60.000 und 100.000 zusätzliche Wohnungen. Das würde einer Verdoppelung der bisherigen Neubauleistung entsprechen. Dabei gilt: Das Gelingen dieser Aufgabe ist mitentscheidend für die weiterhin positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Berlin.

Ohne Staatsgeld geht Neubau nicht

Das Problem: Neubau ist erst ab einer Nettokaltmiete von 8,50 Euro/m² finanzierbar. In einer Stadt, deren Mietspiegelmittelwert 2009 bei 4,83 Euro/m² lag und in der 40% der Bevölkerung auf Transfereinkommen angewiesen sind, gelten solche Wohnungen bereits als höherpreisig. Wohnungen für die breite Bevölkerung (d.h. mit Mieten von bis zu 7 Euro/m²) werden sich deshalb nur mit Hilfe von Förderung bauen lassen. Angesichts leerer Landeskassen und schlechter Erfahrungen mit dem sozialen Wohnungsbau ist es deshalb höchste Zeit

für Berlin, Entwicklung bzw. Anwendung innovativer Förderinstrumente in Angriff zu nehmen. Ein starker Hebel dabei ist die Liegenschaftspolitik. In Entwicklungsgebieten wie der Heidestraße oder rund um den Bahnhof Südkreuz, später bei den Flughäfen Tempelhof und Tegel, sollten erstens mehr Flächen für Wohnungsbau eingeplant werden als in den bisherigen Plänen. Zweitens sollten diese Flächen kleinteilig parzelliert werden, um auch kleinere Bauherren – z.B. Genossenschaften – zum Zuge kommen zu lassen. Mindestens ein Drittel der Grundstücke sollte drittens zu einem deutlich vergünstigten Preis vergeben werden.

Wettbewerbsverfahren nötig

Über die Zuschläge für diese Grundstücke würden viertens Wettbewerbsverfahren entscheiden. Das Grundstück ginge an den Bauherrn, dessen Konzept am überzeugendsten und wirtschaftlichsten die Weitergabe dieser vergünstigten (=geförderten) Grundstückspreise innerhalb von zehn oder 15 Jahren in Form günstigerer Mieten darstellt. Bei einzelnen Parteien fanden solche Über-

legungen bereits Eingang in die Programme. Darüber hinaus sollte das Land achtgeben, Neubau möglichst wenig bürokratisch zu behindern. Das heißt: Bedachtsamkeit bei landesspezifischen Alleingängen beim Klimaschutz oder baurechtlichen Vorschriften!

Größer, höher, dichter

Bauherren sollten angesichts des begrenzten innerstädtischen Flächenangebots z.B. immer die höchstmögliche bauliche Verdichtung realisieren können, ohne sich hierdurch auf rechtlich unsicheres Terrain zu begeben oder langwierige Genehmigungsverfahren in Kauf nehmen zu müssen.

Die hier angerissenen Punkte sind nur erste Überlegungen zu mehr Neubau in Berlin. Nach Entwicklungskonzepten für Industrie, Tourismus, Klimaschutz und Verkehr ist der Auftrag an die Politik klar: Als Grundlage einer weiterhin positiven Entwicklung muss jetzt ein „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ kommen. (gg)

Die Autorin: Maren Kern ist Vorstandsvorsitzende des BBU.