

ANZEIGE

Investoren sind raffgierig und rücksichtslos. Oder?

POLITIK | 22.11.2012

Berlin

Neue Großsiedlungen gegen Wohnungsnot?

VON MARTINA VETTER

Angesichts steigender Mieten und knapper werdenden Wohnungen in Berlin wird zurzeit heftig über mögliche Lösungsansätze diskutiert. Im Gespräch sind der Bau neuer Großsiedlungen und die Förderung von Wohnungsneubau, um bezahlbare Bleiben zu schaffen. Zugleich fordert der Mieterverein eine staatlich Richtsatzmiete für Sozialwohnungen.

Es brodelt unter der Decke des Berliner Wohnungsmarkts und jeder versucht in seinem Interesse zu trommeln, so laut er kann. Beispielsweise der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), der den Bau neuer Großsiedlungen für Berlin fordert, um den künftigen Bedarf an Wohnraum decken zu können. Bis 2030, so die neueste Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, wird die Zahl der Einwohner Berlins von derzeit gut 3,5 Mio. (Stand 31. Mai 2012) um 250.000 Menschen wachsen. Der Wohnungsbedarf werde bis dahin um mindestens 150.000 Einheiten steigen, schätzt der BBU.



Reichlich Baufläche bietet das 360 ha große Tempelhofer Feld. Nach bisherigen Planungen sollen 51 ha bebaut und der Rest als öffentliche Freifläche erhalten bleiben.

Bild: Tempelhof Projekt

Auf Grundlage dieser Zahlen geht der BBU von einem Neubaubedarf von 10.000 bis 12.000 Wohnungen pro Jahr aus, also fast doppelt so viele Einheiten, wie der Berliner Senat in dieser Legislaturperiode jährlich bauen will. Um eine große Zahl von Neubauwohnungen schaffen zu können, schlägt BBU-Vorstand Maren Kern den Bau neuer Großsiedlungen vor: "Beim Neubau und der Bepanung von Flächen sollte nicht mehr in Hunderter-, sondern in Tausenderschritten gedacht werden."

Wenn Kern von Großsiedlungen spricht, meint sie nicht nur den Bau von Hochhäusern, sondern denkt auch an den bis heute vorbildhaften Siedlungsbau der 1920er Jahre. "Moderne, innerstädtische Großsiedlungen wären ein interessanter Schwerpunkt für die IBA 2020: Generationengerecht, ressourcenschonend, platzsparend und urban", sagt Kern.

Und welche Grundstücke sich für großflächigen Siedlungsbau eignen, hat sich Kern auch schon überlegt: Das Tempelhofer Feld, die frühere Start- und Landebahn des Tempelhofer Flughafens und der demnächst geschlossene Flughafen Tegel gehören dazu, aber auch innerstädtische Kleingartenkolonien wie jene mehr als 2.600 Parzellen, die sich entlang dem Naturpark Südgelände in Schöneberg erstrecken.

Damit der Wohnungsneubau auch Haushalten mit geringem Einkommen zugute kommen kann, muss Wohnungsneubau nach Ansicht des BBU wieder mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Dem Verband schwebt eine Kombination aus Neubauförderung sowie dem Ankauf von Belegungsbindungen durch den Senat vor. Etwa 450 Mio. Euro (jährlich 30 Mio. Euro für Belegungsbindungen und 15 Mio. Euro als Neubauförderung) wären in den nächsten zehn Jahren nötig, um jährlich 3.000 Neubauwohnungen schaffen zu können, die 6,50 Euro/qm kosten.

BBU fordert 450 Mio.

Euro für die Förderung von Wohnungsneubau Dass man angesichts der jetzt schon angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt um irgendeine Form der Förderung nicht herumkommen wird, räumte Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) bereits vor einiger Zeit in einem Interview mit der IZ ein ("[Sozialwohnungen in Blankenese? Das geht auch!](#)", IZ 39/12). Zu jener Zeit sprach der seit Herbst 2011 amtierende Senator allerdings davon, in der kommenden Legislaturperiode, also ab 2016, wieder Wohnbauförderung zu betreiben. Sein Staatssekretär Ephraim Gothe ließ in der vergangenen Woche indes verlauten, Berlin werde möglicherweise bereits ab 2014 wieder in die Förderung einsteigen. Konkrete Fördermodelle sind indes noch nicht spruchreif.

Während einerseits über eine neue Wohnungsbauförderung nachgedacht wird, ging es bei der in der vergangenen Woche vom Berliner Bündnis für Sozialmieter und der Mietergemeinschaft Kotti & Co. im Berliner Abgeordnetenhaus veranstalteten Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin um die Spätfolgen der früheren Förderung: Der ohnehin hochsubventionierte soziale Wohnungsbau hat nach dem Wegfall der Anschlussförderung im Jahr 2003 seltsame Blüten getrieben. Vor allem in zentralen Lagen sind die Mietpreise in den 28.000 betroffenen Sozialwohnungen dem Berliner Mieterverein zufolge auf bis zu 13 Euro/qm gestiegen.

Altlasten aus der Förderung von Sozialwohnungen wiegen schwer

Kosten in solcher Höhe sind bei den aus der Anschlussförderung herausgefallenen Sozialwohnungen möglich, weil die Eigentümer die so genannte Kostenmiete geltend machen dürfen. Doch Mieterschützer und Experten wie Prof. Martin Schwab, der an der juristischen Fakultät der Freien Universität lehrt, vermuten, dass die Baukosten seinerzeit bewusst aufgebläht worden sind und nicht der Realität entsprochen haben. Schwab empfiehlt, an dieser Stelle den Hebel ansetzen und einen Kostennachweis für die geförderten Wohnungen zu verlangen. Könnte dieser nicht erbracht werden, dürfen auch keine exorbitanten Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau angesetzt werden. Der Nachteil dieser Variante: In langwierigen Gerichtsverfahren müsste der Sachverhalt geklärt werden. Jahrelange Prozesse könnten viele Mieter aber nicht durchstehen, selbst wenn sie, wie Experten raten, bei erhöhten Forderungen die Miete nur unter Vorbehalt zahlen.

Eine andere Variante, die die Experten ausgetüftelt haben, um die teils überhöhten Sozialmieten zu reduzieren, ist der Verzicht des Landes auf in Anspruch genommene Landesbürgschaften nach dem Wegfall der Anschlussförderung. Bisher hat Berlin gut 375 Mio. Euro an Bürgschaftszahlungen geleistet. Würde das Land den endgültigen Verlust dieser Bürgschaften feststellen, käme dies einem formalen Schuldennachlass gleich. Gleichzeitig würde die Kostenmiete für alle 162 Objekte, für welche die Landesbürgschaft gezogen wurde, sinken, weil sich die Finanzierungskosten der Gebäude mit insgesamt 6.313 Wohnungen dadurch verringern. Knapp 60.000 Euro mache das pro Einheit aus, haben die Mieteraktivisten errechnen lassen.

Das alles klingt kompliziert und ist es auch. Reiner Wild, der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, plädiert deshalb für eine staatlich festgelegte Richtsatzmiete in Höhe von 5 Euro/qm für alle insgesamt 120.000 Sozialwohnungen in Berlin. Verfassungsrechtliche Bedenken sieht Wild dabei nicht. Das habe schon ein von der früheren Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer in Auftrag gegebenes Gutachten gezeigt.