

Wohnen in Berlin Im Notstand gibt es kein Tabu

VON GERD NOVAKOWSKI

Zehn Euro Kaltmiete pro Quadratmeter bei Neuvermietung – diese Zahl schmerzt. Sie ist ein Schock für die Mieterstadt, denn die Angebotspreise von heute sind die Mietspiegelwerte von morgen. Das trifft jeden. Eine Katastrophe für Berlin, wo bald jeder zweite Haushalt wegen eines vergleichsweise geringen Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und subventionierte Miete haben wird. Die Zahl der entlastend wirkenden Sozialwohnungen nimmt aber nicht zu – sie nimmt ab. Selbst in den 42 Milieuschutzgebieten, in denen 700 000 Mieter vor Luxussanierung und Verdrängung geschützt sein sollen, wird bei Neuvermietung zugehakt.

Eines ist überdeutlich: In der Boomtown sind die bisherigen Instrumente zu stumpf, um die Mieter zu begrenzen. Die eh zahllose Mietpreiskontrolle gilt außerdem nicht für Neubauten, nach umfassender Sanierung von Altbauten oder für möblierte Wohnungen. Mit der Pflicht zur energetischen Sanierung ist der Gesetzgeber sogar selber Preistreiber, weil die Kosten auf die Mieter umgewälzt werden.

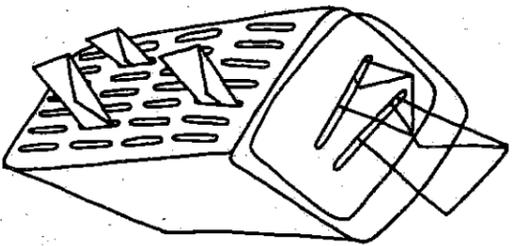
Schneller bauen, einfacher bauen, billiger bauen – nur dann wird es besser. Bauherrn klagen häufig, dass sie in den Bezirken mit ihren Projekten gegen eine ablehnend-feindliche Haltung ankämpfen müssen – und deswegen lieber in Brandenburg bauen. Die neue Koordinierungsstelle im Senat, die Projekte im Konfliktfall schneller beschließt, ist ein richtiger Schritt. Eine Sondersteuer auf Bauland könnte den Druck erhöhen, schneller mit Bauprojekten zu beginnen, statt abzuwarten und auf Wertsteigerungen zu setzen. Dass jede fünfte Wohnung nicht errichtet wird, weil Baugenehmigungen spekulativ mehrfach weiterverkauft werden, könnte eine Befristung der Genehmigungen verhindern.

Geeignete Flächen wie die Elisabethhöhe in Pankow oder den Rand des Tempelhofer Felds nicht zu bebauen, kann sich Berlin nicht mehr leisten. Gerade in der Innenstadt besitzt das Land zu wenig Grundstücke – dort braucht es zwingend die privaten Bauherrn. Investoren aber mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zwingen zu wollen, jeweils 30 Prozent der Wohnfläche in Neubauten für Geringverdiener verbilligt zu reservieren, läuft oft ins Leere. Das geht nur, wenn es einen Bebauungsplan gibt, der aber fehlt häufig, weil die Bauämter überlastet und personell ausgeblutet sind.

Wohnungen könnten billiger werden – durch die günstige Abgabe landeseigener Grundstücke jenseits des S-Bahn-Rings nicht nur an städtische Wohnungsgesellschaften. Wegfall der strengen Traufhöhe oder der erleichterten Aufstockung von Altbauten. Seit Jahren fordern Architekten den Verzicht auf kostentreibende Auflagen und überzogene Bau-Normen. Warum nicht durch private Unternehmen Baugenehmigungen erteilen, um Ämter zu entlasten und Projekte zu beschleunigen? Und mehr Mut zu modularen Bauten, auch wenn da mancher an DDR-Platte denkt. Im Notstand darf es kein Tabu geben.

Der Preis ist der soziale Frieden der Stadt. Ein Gemeinwesen ist nicht zu knuffen, wenn auf dem entfesselten Immobilienmarkt die Schere zwischen steigenden Mieten und realen Einkommen immer größer wird. Für den Senat geht es angesichts dieser dramatischen Lage um die Glaubwürdigkeit der Politik. 28 Jahre nach dem Mauerfall in den Kleinen eine neue Spaltung der Stadt zu verhindern. Nur dafür ist kein Preis zu hoch.

Haste mal 'ne Wohnung?



(was immer das ist) zu schaffen; dieses nicht einzuhalten. Versprechen verursacht lediglich Enttäuschung und schürt Wut.

Jeder Versuch, durch ein „Crash“-Programm (oder „Tabubruch“) den Wohnungsmangel zu beheben, hätte lediglich einen kurzfristigen Effekt: Der verstärkte Zustrom als Folge der permanenten Tendenz zur Landflucht würde ganz schnell die alte Situation wiederherstellen. Meist übersehen wird weiterhin, dass „mehr“ Wohnungen in aller Regel auch „mehr Bewohner“ bedeuten, was wiederum ein mehr an kommunale Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser usw. bis herab zu größeren Mülldeponien erfordert, wobei zu beachten ist, dass Straßen und sonstige Verkehrswege in einer Großstadt kaum oder gar nicht auszubauen sind. Eine verantwortungsbewusste Stadtplanung wird daher der populistischen Forderung nach forciertem(!) Wohnungsbau in einer Metropole nicht folgen, sondern entsprechende Vorschlüsse oder Anträge nur im Rahmen eines langfristig angelegten Konzepts behandeln.

Daher gilt jetzt und in Zukunft: Wer in Berlin (oder München, London, Tokio, Moskau, Peking, ...) leben möchte, muss einen u. U. sehr hohen Teil seines Einkommens für Miete ausgeben, oder mit deutlich geringerer Wohnfläche als auf dem Lande oder in Kleinstädten zufriedensein – oder auf einen Zuzug verzichten. Die Situation hat allerdings auch positive Aspekte: Vielleicht entscheidet sich z. B. der eine oder andere Jungmediziner für eine Landarztpraxis, was sicher vielen Menschen helfen würde und die bevölkerungspolitisch fatale Landflucht lokal bremsen könnte. Dies gilt sinngemäß für andere Berufe, etwa für mutige start-up-Unternehmer.

Noch einmal sei betont: Diese Überlegungen sollen keinen Verzicht auf ein vernünftiges(!) Maß an (Wohnungs-)Bautätigkeit auch in Berlin nahelegen, wohl aber einen Appell an die Verantwortlichen darstellen, dem „mündigen Bürger“ keine leeren Versprechungen zu machen.

— Prof. Dr.-Ing. Peter Koeppe,
Berlin-Wannsee

Wohnungsnot? Bei richtigen Entscheidungen ein lösbares Problem.

— Joachim Hinze,
Berlin-Reinickendorf

„Die Mietpreise scheinen in Xxx durchschnittlich vierfach höher als in den Landstädten sich gestellt zu haben...“ Klingt das nicht wie eine höchst aktuelle Zustandsbeschreibung unserer Stadt? Tatsächlich steht „Xxx“ für Rom; das Zitat stammt aus Theodor Mommsens dreibändiger „Römischen Geschichte“ und schildert die Situation am Ende des Römischen Reichs.

Auch andere Darstellungen von Vergangenheit und Gegenwart haben mich davon überzeugt, dass Wohnungsknappheit in Metropolen üblich ist, seit es diese gibt, also seit Jahrtausenden, und zwar unabhängig von der jeweiligen Herrschaftsform. Dass es ausgerechnet der Berliner Verwaltung, die sich bisher weder durch Einfallstreichum noch durch Effizienz ausgezeichnet hat, gelingen könnte, diese Lehre der Geschichte zu widerlegen, dürfte wenig wahrscheinlich sein. Politiker und Publizisten sollten daher endlich aufhören, dem Bürger vorzugaukeln, es wäre möglich, in Berlin im Umfange des Bedarfs „bezahlbaren Wohnraum“

„Wohnen in Berlin“ vom 19. Februar Der Eindruck vertieft sich, dass in Berlin niemand wirklich am Wohnungsbau interessiert ist. Nicht die Bestands-Mieter, weil neues Wohnen Licht und Aussicht nimmt, mehr Verkehr bringt und zu Gentrifizierung führt. Nicht die Bezirke, denn sie sind überlastet, haben schlecht bezahlte Mitarbeiter, einen hohen Krankenstand und unbesetzte Stellen. Dennoch lehnen sie ein Zentrales Bauamt ab. Auch nicht die landeseigenen Wohnungsgesellschaften, die mit Brandbriefen ihr Unvermögen zu begründen suchen. 60000 neue Wohnungen jährlich fertig zu stellen. Und schließlich nicht der Senat, der neue Vorschriften hochhält und seine Klientel eher bei den Altbau-Mietern sieht.

Aber vor allem werden verfügbare Flächen blockiert in Berlin, einer Stadt so weitläufig wie keine andere Großstadt. Und es sind nicht nur die Elisabeth-Aue mit 70 ha, ein weites Feld im Nichts, und die Randbebauung des Tempelhofer Feldes, 58 ha von fast 400 ha. Ein weitaus größeres Potential ist bisher nicht ausreißend in den Fokus genommen worden: Nach Senatsangaben sind 73 000 Kleingärten mit einer Gesamtfläche von rd. 3000 ha über die Stadt verstreut, so im Dezember 2015.

Riesige Kleingartenformationen zeigen sich vor allem in Pankow, Treptow-Köpenick und Neukölln mit jeweils etwa 10 000 Parzellen. Drei Viertel der Flächen sind im Landesrentum. Die Pächter zahlen an Pacht einschließlich öffentlicher Lasten, Mitgliederbeiträge, Wasser, Energie, Versicherung usw. im Schnitt 1 Euro pro Tag. Schon lange dienen die Kleingärten überwiegend der privaten Erholung, sie sind weder Gemüseproduzent noch Stadtgrün für jeden, noch Ökotope. Sie sind weder Park noch Wald noch Landschaft, sie sind vor allem der öffentlichen Nutzung entzogen. Viele Kolonien genießen Bestandsschutz, der teilweise aber bereits 2020 ausläuft. Es wäre höchste Zeit, bei den weiteren Überlegungen Wohnungsbaubelange stärker zu berücksichtigen, in den Kleingärten gebieten und an vielen anderen Standorten.