Der Wohnungsbau muss schneller gehen

In Berlin wird zwar viel gebaut, an der Wohnungsnot ändert sich jedoch wenig. Der neue Senat wird schnell Lösungen finden müssen.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Sabine Gottschalk

Berlin. Die heftige Schlappe, die die rot-grün-rote Regierungskoalition am Sonntag erlitten hat, ist ein deutliches Zeichen, dass sich im Wohnungsbau in der Hauptstadt schnell etwas ändern muss.

Nach nur eineinhalb Jahren im Amt haben Berliner Wahlberechtigte dem Senat ihre Unzufriedenheit an der Urne allzu deutlich bescheinigt. Längst stehen die Projektentwickler, die mit den gestiegenen Baukosten kämpfen müssen, nicht mehr allein da mit der Forderung, den Wohnungsbau in der Stadt zu beschleunigen. Auch die von der noch Regierenden SPD-Bürgermeisterin Franziska Giffey eingeführten ersten Maßnahmen haben die durchschnittlich achtjährigen Genehmigungsverfahren nur geringfügig beschleunigen können.

Eine landesweite Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Civey, die kurz vor der Wiederholungswahl stattfand, ergab, dass gerade die Anhänger der Koalitionsparteien mit der Wohnungspolitik des aktuellen Senats unzufrieden sind. Nur 19% der bekennenden SPD-Wähler und 9% der Grünen-Befürworter zeigten sich zufrieden, bei den Linken waren es immerhin noch 25%. Gänzlich unzufrieden sind die meisten Projektentwickler, Makler und Investoren.

Die Auftraggeber der Studie, Petra Müller von DLE Land Development, Investor Einar Skjerven und Sascha Nöske vom Maklerhaus Strategis, haben in der vergangenen Woche gemeinsam mit Uwe Bottermann von der Wirtschaftskanzlei Bottermann Khorrami ihre Forderungen an den nächsten Senat vorgestellt. Dass der Wohnungsneubau in den vergangenen zehn Jahren nicht mit dem Bevölkerungswachstum einhergegangen sei, führe zu immer größeren Problemen, da nun auch zahlreiche Geflüchtete aus der Ukraine in der Stadt bleiben wollten. Durchschnittlich 130 Mietinteressierte meldeten sich für eine Wohnung, es könnten aber auch deutlich mehr sein. In Hamburg seien es zwischen 20 und 24 Bewerbungen pro Wohnung, erläuterte Sascha Nöske.

Bis 2030 rechnet Berlin mit 4 Mio. Einwohnern, die momentane Leerstandsquote beträgt jedoch gerade einmal 0,8%. Der Wohnungsmangel führt zu dramatischen Situationen und immer mehr Umzügen ins Umland, vor allem unter jungen Familien, die sich größere Wohnungen in der Stadt nicht mehr leisten können. Der Rückgang der Neubauaktivitäten in den vergangenen Jahren bringt aber auch mit sich, dass große Wohnungen nach dem Auszug der Kinder oft über Jahre von einzelnen Senioren bewohnt werden, die ihre Viertel nicht verlassen wollen, aber keine passende kleinere Wohnung zu einem günstigen Mietpreis finden.

> Die Eigentumsquote ist in Berlin zu gering

Investor Einar Skjerven beklagt vor allem die geringe Eigentumsquote in Berlin. Das Geschäftsfeld des seit 2006 auf dem Berliner Markt etablierten Norwegers liegt in der Sanierung und Umwandlung von Bestandsimmobilien. Er profitiert zwar von der momentanen Situation, betont aber, dass das Wirtschaftswachstum der Stadt ohne Neubau ausgebremst wird. Denn durch das Aufteilungsverbot sei es für kaufinteressierte Zuzügler schwierig, eine geeignete Wohnung zu finden. Hinzu kommen die Zinserhöhungen, die die Belastungen in vielen Fällen so sehr in die Höhe getrieben haben, dass sie von Familien nicht mehr zu leisten sind. Eigentumserwerb sei jedoch Grundlage für einen sorgenfreien Ruhestand, vor allem für Frauen mit geringen Renten, betonen sowohl Skjerven als auch Petra Müller. Die ehemalige FDP-Bundestagsabgeordnete hat bereits vor mehr als zehn Jahren eine Förderung für den Eigentumserwerb speziell für Frauen zur Diskussion gestellt. Geschehen ist in Deutschland bislang nichts.

Einige Berliner Projektentwickler sprechen sich nun für die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber selbstgenutzter Wohnungen aus. Einar Skjerven geht sogar noch einen Schritt weiter und fordert gleichzeitig die Möglichkeit, Zinszahlungen von der Steuer absetzen zu können.

Eine weitere Idee, den Wohnungsbau in der Hauptstadt anzukurbeln, ist eine Internationale Bauausstellung auf rund 100 ha im Randgebiet des Tempelhofer Feldes. Zwei Drittel des mehr als 300 ha großen Areals könnten als Erholungs- und Freizeitfläche in der Mitte frei bleiben. Eine Randbebauung nach sehr unterschiedlichen Entwürfen, wie etwa in der zweiten Hälfte der 1950er Jahre beim Wiederaufbau des fast völlig zerstörten Berliner Hansaviertels, wäre auch unter Erhalt weitläufiger Grünflächen möglich. Das widerspricht jedoch nicht nur dem Ergebnis des Volksentscheids von 2014, sondern auch den Forderungen der Berliner Grünen, die das gesamte Flughafenareal im aktuellen Zustand erhalten wollen. **Sabine Gottschalk**