

## **Wohnungsbaupolitik in Berlin: 8 Punkte für substanziellen Fortschritt beim Neubau**

In kaum einer anderen großen deutschen Stadt ist die Konkurrenz um verfügbaren Wohnraum so groß wie in Berlin. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Größenordnungen von 30.000 Wohneinheiten per Annum muss nach Jahren des Stillstands endlich zur Toppriorität auf der Agenda der künftigen Regierungskoalition gerinnen. Mit ihren bisherigen Ankündigungen setzen die verhandelnden Koalitionsparteien im Bereich Wohnungsneubau ermutigende Akzente. Insbesondere die Ankündigung eines Wohnungsbündnisses ist nach Jahren des Stillstands und einer investorenfeindlichen Politik ein Zeichen der Vernunft und zeugt von der Einsicht, dass nur eine Mobilisierung sämtlicher Kräfte die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt lindern wird.

Um den Wohnungsneubau zügig voranzubringen, sollte der Koalitionsvertrag aus Sicht des Vereins Berliner Kaufleute und Industrieller (VBKI) folgende Punkte aufnehmen:

- 1) Wohnungsneubau und Nachverdichtung sollten zu zentralen Maximen der Legislatur erklärt werden. Dies sollte auch Eingang finden in der Nomination der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.
- 2) Die Zuständigkeit für den Wohnungs(neu)bau sollte in einer gemeinsamen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr gebündelt werden, um die jeweils notwendige Infrastruktur in Einklang mit der Stadtentwicklung planen und umsetzen zu können.
- 3) Der neue Senat sollte das ambitionierte Ziel von 30.000 neue Wohneinheiten pro Jahr für alle Einkommensklassen formulieren und umsetzen. Hierfür sollten ausreichende Flächen bereitgestellt, Potentialflächen wie die Elisabethaue und die Randbebauung des Tempelhofer Feldes nicht ausgeklammert und auch Nachverdichtungen forciert werden. Begleitend sollte der neue Senat Programme aufsetzen, die es Mieterinnen und Mietern ermöglichen, Wohnungseigentum zu erwerben. Der Senat informiert halbjährlich über den erzielten Baufortschritt.
- 4) Um die Förderung des Wohnungsneubaus auch personell zu gewährleisten, schlägt der VBKI die Einführung eines auf Senats- bzw. Staatssekretärebene verorteten Wohnungsbaukoordinators vor. Dieser muss mit entsprechender Entscheidungskompetenz und Durchgriffsrechten ausgestattet werden, um die Verantwortung zur Förderung des Neubaus sowie zur Behebung von Verfahrenshemmnissen zu übernehmen.
- 5) Der VBKI plädiert dafür, Planungs- und Genehmigungsprozesse mit Hilfe einer bedarfsgerechten Personalausstattung und einheitlicher digitaler Lösungen – Stichwort digitale Bauakte – in den bezirklichen Planungsmärkten sowie auf Senatsebene zu

modernisieren und zu beschleunigen. Verfahrensschritte und Zustimmungserfordernisse sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.

- 6) Die zeitgleiche klimagerechte Modernisierung der Bestandsbauten als gesamtgesellschaftliche Aufgabe setzt entsprechende Refinanzierungsmöglichkeiten voraus, um die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen nicht zu schwächen. Eine auch in Zukunft zuverlässige und kontinuierliche finanzielle Förderung von energetischen und umfassenden Modernisierungen von Bestandswohnungen durch den Senat würde die Sozialverträglichkeit sichern.
- 7) Für die Erreichung dieser Ziele bedarf es nach Meinung des VBKI zwingend die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, öffentlicher, genossenschaftlicher und privater Wohnungsunternehmen und Bauträger. Die angespannte Wohnungslage kann nur durch eine konsensuale Wohnungsneubaupolitik befriedigt werden. Enteignungspläne wirken hierbei kontraproduktiv und Investitionshemmend. Darüber hinaus gehen die Milliarden, die für Enteignungen aufgebracht werden müssen, für die Schaffung benötigten Wohnraums, Schulsanierungen, Investitionen in die ökologische Stadttransformation, Wissenschaft und Kultur verloren.
- 8) Auch der Mietendeckel hat keine einzige neue Wohnung geschaffen, nutzt Besserverdienenden eher als Normalverdienenden und hat die – energetische aber auch für die alternde Bevölkerung dringend notwendige – Sanierung von in die Jahre gekommenen Wohnungsbeständen stark gebremst. Der VBKI bekennt sich ausdrücklich zu den gewachsenen sozialen Strukturen in der Stadt. Berlin muss eine Metropole für Menschen aus unterschiedlichen Einkommensverhältnissen bleiben. Wucher und Spekulation sind mit den bestehenden Instrumenten des Miet- und öffentlichen Rechts, auch unter Einsatz des Wucherparagrafen, zu bekämpfen, statt mit immer weiterer Regulatorik zu reagieren.

Der VBKI steht seit Jahren auf dem Standpunkt, dass Berlin die großen Herausforderungen nur im Miteinander, nicht im Gegeneinander meistern kann. Wir sind überzeugt: Berlin verfügt über ausreichend Potenzial, Ressourcen und Energie, um auch die inzwischen chronischen und weiten Teile der Bevölkerung belastende Problem der Wohnungsknappheit zu lösen. Der Schlüssel zum Erfolg liegt darin, endlich in ausreichendem Maß neuen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die im VBKI vertretenen Unternehmen der Immobilienwirtschaft sind bereit, im Verbund mit weiteren Akteuren des privaten und öffentlichen Bausektors alle Kräfte zu mobilisieren, um dieses Ziel zeitnah zu erreichen. Augenhöhe, gegenseitiges Verständnis und ein von Teamgeist geprägtes Klima sind die Komponenten, aus denen sich ein überzeugendes und schlagkräftiges Bündnis schmieden lässt. Wir freuen uns darauf.