

260.000 Wohnungen bis 2030: Berlins Schlachtplan gegen die Wohnungsnot

Von Marcus Böttcher | 15.05.17, 19:31 Uhr



Senats-Papier: Berlin braucht in den nächsten Jahren 260.000 neue Wohnungen.

Foto: imago/Jochen Tack

Berlin - Ein halbes Jahr hat es gedauert, bis die Problemlösung konkret wurde. Jetzt liegt dem KURIER ein internes Papier aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor, das zeigt, wie die zuständige Bau-Senatorin Katrin Lompscher das Berliner Wohn- und Mietproblem in den kommenden Jahren angehen will. Es ist der Schlachtplan gegen explodierende Wohnungspreise. Der KURIER zeigt die wichtigsten Punkte.

Wie viele Wohnungen werden überhaupt gebraucht? Zu einer genauen Aussage ließen sich die Experten weder im rot-rot-grünen Koalitionsvertrag noch in den folgenden Monaten hinreißen. Bis jetzt. In dem Papier heißt es, dass aufgrund des enormen Zuzugs (265.000 Menschen werden bis 2030 in Berlin erwartet) bis zu 20.000 Wohnungen pro Jahr benötigt werden. 6000 davon sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichten (darunter 3000 Sozialwohnungen), den Rest private Investoren.

Derzeit werden Neubau-Leitlinien erarbeitet

Neubau oder Nachverdichtung? Viele Berliner müssen sich darauf einstellen, dass ihre bislang grünen Hinterhöfe zubetoniert werden. Denn zwei große Fragen in der Bau-Verwaltung lauten: „An welchen Stellen ist Nachverdichtung sinnvoll? Wie gehen wir in diesem Zusammenhang mit bedeutenden städtebaulichen Ensembles der Vor-, Zwischen- und Nachkriegszeit um?“

Derzeit werden dazu Neubau-Leitlinien erarbeitet, die im Herbst erwartet werden. Sicher ist: Selbst außerhalb des S-Bahn-Rings wird es zu neuen Gebäuden in Hinterhöfen kommen.

Berlin soll mehr Grundstücke kaufen. Der Mieterschutz hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Über Zweckentfremdungsverbot, Kappungsgrenzen-Verordnung, Mietpreis-Bremse usw. Dass das alles nicht reicht, weiß auch Katrin Lompscher (Linke). Das Problem: Grundstücke werden in der Stadt immer teurer, Investoren bleibt oft gar nichts anderes übrig als Luxus-Projekte zu entwickeln. Deshalb rückt die „Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte als Handlungsmöglichkeit stärker in den Fokus“, wie es in dem Papier heißt.

Mitspracherecht für Nachbarn

Genossenschaften stärken. Sie sind laut Senatsverwaltung „Eckpfeiler und Garant für eine soziale Wohnraumversorgung“. Bereits in der Vergangenheit wurden Grundstücke direkt an Genossenschaften veräußert.

Zum Beispiel in der „Schöneberger Linse“ (nahe dem Bahnhof Südkreuz). Dort ist ein Baufeld bereits für genossenschaftlichen Wohnungsbau reserviert.

Mitspracherecht für Nachbarn. Lompscher will Beteiligungsgremien einrichten, „die laufend Einfluss auf Projekte nehmen können und evaluieren, ob Vereinbartes auch umgesetzt wird“. So soll die Akzeptanz von Neubauvorhaben in Kiezen gestärkt werden – auch wenn Planungen so in die Länge gezogen werden dürften.

Quadratmeterpreis nicht über zehn Euro

Keine „Armenghettos“. Dieses Wort steht in dem Papier. Sozialwohnungsgroßsiedlungen sollen in den kommenden Jahren also nicht mehr entstehen – obwohl der Neubau von preiswerten Wohnungen an Bedeutung gewinnt.

Allerdings nur unter Berücksichtigung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (ein Anteil von 30 Prozent der Fläche an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen) und der Maßgabe an die sechs städtischen Gesellschaften, selbst bei frei finanzierten Projekten nicht über einem Quadratmeterpreis von zehn Euro zu liegen.