



Streit um Mieten und Wohnungsbau in Berlin

03.05.2021, 22:55 Uhr

## Der Deckel ist weg – was nun, Senator Scheel?

Ohne Mietendeckel steigt der Preis des Wohnens. Mehr Wohnungen zu günstigen Mieten auf Kosten der Umwelt? Architekt:innen im Gespräch mit Senator Scheel. VON RALF SCHÖNBALL



Sebastian Scheel (Die Linke), Senator für Stadtentwicklung und Wohnen FOTO: JÖRG CARSTENSENDPA

Vor gut zwei Wochen hat das Bundesverfassungsgericht den Eckstein der linken Wohnungspolitik mit seinem vernichtenden Urteil gegen den Mietendeckel zerstört - die Lebens-Legislatur-Leistung von Sebastian Scheel. Der Senator für Stadtentwicklung und Wohnen stellte sich erstmals nach diesem Tiefschlag wieder der Öffentlichkeit in der gemeinsamen von Urania und Tagesspiegel veranstalteten Reihe "Stadt im Gespräch - Berlin im Wandel" am Montagabend. Und die Pandemie mag ihm manche bissige Bemerkung erspart haben, da die Veranstaltung als Stream übertragen wurde.

Allerdings nicht von Moderator und Tagesspiegel-Autor Robert Ide: Wer denn die Verantwortung für das Deckel-Debakel übernehme, fragte er Scheel. Der Wohnen-Senator wand sich, **verwies auf den Hilfe-Fonds für notleidende Mieter** und kündigte an, nun auf den Bund Druck ausüben zu wollen, um den Deckel auf dem Umweg einer bundesweiten Regelung doch noch einführen zu können. Ide legte nach: Ob der Senat denn auch erwäge, nicht nur für Bestandsmieter der Stadt da zu sein, die ja durch Mietendeckel und Regulierungen geschützt werden? Denn wer neu in die Stadt kommt oder sich verändern muss, familienbedingt etwa, den trifft die ganze Härte des überbeurtenen Marktes.

### Tagesspiegel Background Energie & Klima



Kohleausstieg, Klimawandel, Sektorkopplung: Das Briefing für den Energie- und Klimasektor. Für Entscheider & Experten aus Wirtschaft, Politik, Verbänden, Wissenschaft und NGO.

Jetzt kostenlos testen!

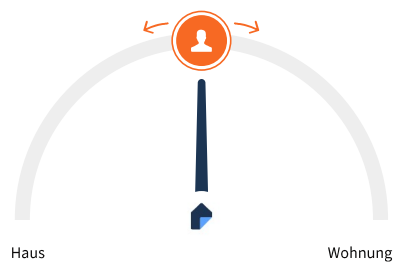
Scheel dazu: "Unsere Strategie war immer eine doppelte, die Erweiterung des Bestandes durch Neubau" habe neben der Regulierung des Bestandes gestanden. Scheel sagte, es sei noch nicht der "leistbare Wohnungsbau" entstanden, den es brauche. Aber die landeseigenen Unternehmen hätten "den Motor angeworfen und 6000 Wohnungen im Jahr geschaffen." Und dennoch: "Die Verdrängung hält trotzdem an". Und dem Druck auf dem Wohnungsmarkt müsse begegnet werden. Dies habe der Senat getan, indem die Anzahl der Milieuschutzgebiete verdoppelt worden sei. "Eine Million Menschen profitieren von dem Schutz." Einem Schutz mit Schlupflöchern, warf Ide ein. "Zugegeben", sagte Scheel, aber auch das bekämpfe die Koalition.

Dass es in Berlin zu wenig Wohnungen gibt, ist bekannt. Unbestritten unter den Diskutanten, darunter die Präsidentin der Architektenkammer Christine Edmaier und Vorstandsmitglied Bärbel Winkler-Kühlken, ist auch, dass nur neuer Wohnraum die Not lindern kann. Nur sind auch dem Neubau Grenzen gesetzt, auch weil dieser Ressourcen vernichtet. Die Stadtplanerin Winkler-Kühlken sagte: "Boden ist wie Luft und Wasser: unerlässlich." In Berlin seien bereits 70 Prozent der Fläche durch Siedlungen und Verkehrsstraßen belegt. Dies sei "der höchste Wert aller Stadtstaaten".

ANZEIGE

LIVE ABSTIMMUNG ● 3.117 MAL ABGESTIMMT

### Welche Art von Immobilie wollen Sie verkaufen?



OPINARY

HOMEDAY  
Wohnungsmakler

Der Versiegelungsgrad liege bei rund 30 Prozent. So noch weiterzumachen, sei nicht tragbar. Winkler-Kühlken forderte die Einführung einer "Flächen-Kreislauf-Wirtschaft", gleichsam ein Recycling von Brachen und Lücken und keine Betonierung von Grün. Es brauche also eine "Nachverdichtung" und den Bau neuer Quartiere auf zuvor anders genutzten Flächen, wie etwa Bahnareale. Denn: "Nicht nur der Mietendeckel ist uns um die Ohren geflogen, sondern auch der Klimawandel und die Pandemie."

Wie aber abwägen, die Not der jährlich Zehntausenden, die nach Berlin ziehen, gegen die schützenswerten Freiflächen. Edmaier sagte: "Baukultur und -qualität sind wichtig." Und immer wenn eine "Turbo-Stadtplanung und ein Turbo-Bauen" gefordert werde, "dann geht etwas schief". Die Planung neuer großer Wohnquartiere brauche einen Zeitraum von zehn Jahren. Zumal neue Studien gezeigt hätten, dass es "riesige Probleme in Großsiedlungen vor allem im Westen gibt", wenn sich dort Haushalte mit geringen Einkünften ballen, die aus der Innenstadt verdrängt werden.

Den Bremser beim Bauen neuer Wohnungen wollte Scheel allerdings nicht geben. Ausgerechnet der Wohnen-Senator, auf dessen Agenda der Deckel und die Regulierung des Bestandes in der Legislatur zuoberst standen, empfiehlt sich rechtzeitig vor der Wahl für das lange vernachlässigte Bauen: "Wir müssen alles gleichzeitig tun, wir haben viel zu spät auf das Wachstum der Stadt reagiert. Jetzt müssen wir metern, weil der Druck immens ist."

**[Lesen Sie weiter bei Tagesspiegel-Plus: "Nach Mietendeckel-Entscheidung - Was Berliner Mieter jetzt tun sollten"]**

Immerhin bauen die landeseigenen Unternehmen so viel wie seit Jahrzehnten nicht mehr. "Das geht auch ein bisschen auf Kosten der Qualität", sagte Scheel. Keine der sechs Firmen habe es mit einem Projekt in das Jahrbuch der Architektenkammer geschafft. Die Kritik in der Öffentlichkeit mehre sich, dass immer die gleichen unattraktiven Bauklötze entstünden. Dagegen seien in den zwanziger Jahren attraktive Siedlungen entstanden. Kammerpräsidentin Edmaier sagte: "Heute entstehen allerdings auch sechs Geschosse, wo damals nur drei waren."

Es sei auch nicht so, dass nichts Gutes gebaut werde. Doch das stamme von Baugruppen, Genossenschaften und privaten Bauherren. Die würden "qualitativ ein Tick mehr drauf achten". Scheel sagte: "Flächen sind knapp und verdammt teuer" - das mache es noch schwerer, zugleich hochwertig zu bauen. Andererseits sei die Stadt vor 100 Jahren auch auf Wachstum geplant worden, die Mobilität gleich mit. Daran müsse sich Stadtplanung heute ein Vorbild nehmen. Nur, "der Trend läuft gerade andersherum". Es würden "Typenbauten" gefordert, um schnell und günstig Wohnraum zu schaffen. Hinzu komme, dass die Bauwirtschaft ausgelastet sei und die Baupreise deshalb stiegen.

#### Nein, die Linke will Tempelhof nicht bebauen

Moderator Ide spielte die Fragen der zugeschalteten Zuschauer ein - und da standen Neubauten auf dem Tempelhofer Feld oben an. Scheel dazu: "Eins ist es sicher nicht: kostengünstig, ein solches Gebäude nutzbar zu machen." Für das Geld könne man viele Wohnungen bauen. Scheel sprach von einem "Generationenprojekt". Edmaier sagte zur Frage der Randbebauung von Tempelhof: Die Kammer habe sich nie gegen eine Bebauung ausgesprochen. Nur, wenn man das Gebiet anfasse, dann müsse das ganze Gelände geprüft werden - und zwar daraufhin, "wo man baut, wie viel und was Grün bleibt". Bisher sei stattdessen bei allen Wettbewerben immer nur das "Anknabbern der Ränder" im Spiel gewesen. Im übrigen gelte: Deutschland sei nicht China, wo Beton ausgegossen wird, ohne Mitsprache der Menschen.

Scheel sagte: "Tempelhof ist ein Sehnsuchtsort, groß ist auch der Wunsch nach Freiheit und Freiräumen." Es gebe ein gültiges Gesetz. Wenn man das ändern wolle, brauche es einen Dialog mit der Stadtgesellschaft und eine Volksabstimmung. Seine Partei, die Linke, habe sich die **Erhaltung des Feldes** auf das Wahlprogramm geschrieben. Daher sehe Scheel im Moment keine Möglichkeit, das zu ändern.

**[Wenn Sie alle aktuellen Nachrichten live auf Ihr Handy haben wollen, empfehlen wir Ihnen unsere App, die Sie hier für Apple- und Android-Geräte herunterladen können.]**

Ist es aber überhaupt möglich, günstig zu bauen und dazu noch ökologisch? Edmaier sagte: "Durch Corona haben wir erlebt, Dinge können sich schnell ändern, das müssen wir auch beim Klimawandel leisten." Deshalb gelte es, nichts abzureißen. Dass Bauten aus den 1950er Jahren ersetzt werden durch Neubauten - "das geht nicht". Edmaier forderte ein "Abrissverbot". Man müsse an einigen Stellen "radikaler rangehen". Mit den Altbauten verschwänden günstige Mietwohnungen. Stattdessen entstehe teures Wohneigentum. Scheel sagte: "Um das zu verhindern, haben wir das Zweckentfremdungsgesetz geschaffen"

## Bezahlbare Wohnungen bleiben Mangelware

Günstiger Wohnraum soll auch durch öffentliche Förderungen entstehen. Doch diesen sozialen Wohnungsbau schaffen nur Landesfirmen. Weil er defizitär ist? Scheel bestritt das. Die Mittel seien aufgestockt worden. Es gebe Zuschläge für Sozialwohnungen in teuren Lagen. Aber vielleicht müsse man noch einmal "nachjustieren". Ziel sei es, kostendeckenden Sozialen Wohnraum zu schaffen. Zur Zukunft dieses Angebots, sagte Scheel: "Wir haben 100.000 Sozialwohnungen." Diese Größenordnung wolle der Senat halten. Dazu müssten durch Neubauten jene Objekte ersetzt werden, die aus der Sozialbindung herausfallen. Dafür müssten 5000 Wohnungen jährlich entstehen. Der Bedarf sei immens. Zumal auch Normalverdiener Probleme hätten, eine Wohnung zu finden, die sie sich leisten können.

Überhaupt brauche es Neubau zu leistbaren Konditionen. 6000 Euro je Quadratmeter für eine Eigentumswohnung, "das kann sich kein Berliner leisten, wenn er nicht die Hälfte von Opa bekommt", sagte Scheel. Deshalb müsse der Staat die Verantwortung übernehmen und Haushalte fördern. Es sei die Folge von "hohen Bodenpreisen und hohen Baukosten".

**[In unseren Leute-Newslettern aus den zwölf Berliner Bezirken befassen wir uns regelmäßig unter anderem mit Polizei- und Sicherheitsthemen. Die Newsletter können Sie hier kostenlos bestellen: [leute.tagesspiegel.de](https://leute.tagesspiegel.de)]**

Weil es in Berlin zu teuer ist, ziehen viele ins Umland. Aber wie steht es um die Planung der Region? Kammerpräsidentin Edmaier sagte: "Es ist keine Lösung, das Grün in Berlin zu erhalten und Brandenburg zu versauen." Vielmehr gelte es, das Potenzial von Städten, die eine halbe Bahn-Stunde von Berlin entfernt sind, zu nutzen. Wohnen-Senator Scheel ist da skeptisch: Die Pandemie habe gezeigt: Was fehlt, sei der direkte Umgang von Menschen miteinander, die direkte Begegnung, "die Innovation produziert" aus sich heraus. "Und dieser Ort ist Berlin und wir haben auch viele Flächen".

Immerhin gebe es "eine kleine, aber feine gemeinsame Landesplanung für die Hauptstadtregion". Und einige landeseigene Firmen wie die Degewo bauen auch schon Wohnungen in Brandenburg, weil sie an den Landesgrenzen Bestände haben und im Umland günstige Flächen finden. Unproblematisch sei das aber auch nicht, weil es auch dort zu "Verwerfungen" komme. Dass große Trabantenstädte im Umland die Wohnungsprobleme Berlins lösen könnten, hält Architekten-Präsidentin Edmaier für eine Dystopie: "Wir haben ein Schienensystem und ein Geflecht von Stadtkernen und können dort andocken, wo es Verkehrsverbindungen" gibt. Und dort sei sehr viel möglich.

## Auf dem Weg zur 4-Millionen-Stadt

Berlin ist auf Wachstumskurs: Geht es so planmäßig weiter, bis die Stadt vier Millionen Einwohner hat? Das wollte Tagesspiegel-Autor Ide wissen. Architektin Edmaier hat da so ihre Bedenken. Nur weil die letzten fünf Jahre der Zuzug stark war, müsse das so nicht weitergehen. "Eigentlich gibt es genug Wohnraum in Berlin", sagte Edmaier sogar. Immerhin verfüge jeder Einwohner statistisch über 40 Quadratmeter. Und das könne sich auch "irgendwann besser verteilen". Es gelte jedenfalls nicht, immer mehr zu bauen.

Mehr zum Thema



Wie bauen ohne Mietendeckel?

Jetzt live: Urania-Debatte mit Berlins Stadtentwicklungssenator

Scheel dagegen sagte: Der Zuzug aus Berlin sei aus dem europäischen Ausland getragen worden. Berlin sei die Metropole in Deutschland und Deutschland eine Wirtschaftsnation, die aus Krisen meist gestärkt hervorgehe. Deshalb bleibe die Anziehungskraft bestehen. Berlin habe heute ein "wirtschaftliches Fundament, das die Stadt auf Wachstumskurs hält". Deshalb werde die vier Millionen-Einwohner-Grenze im Jahr 2030 geknackt. Und daher gelte es auch, die Fehler von Städten wie Paris, London, Madrid und Rom zu vermeiden mit ihren verödeten Innenstädten, die sich nur noch Superreiche leisten können. "Wir sind eine Mieterstadt und bleiben eine", sagte Scheel.

Jetzt neu: Wir schenken Ihnen Tagesspiegel Plus 30 Tage gratis!

Themen: **Mietendeckel Klimawandel Mieten**