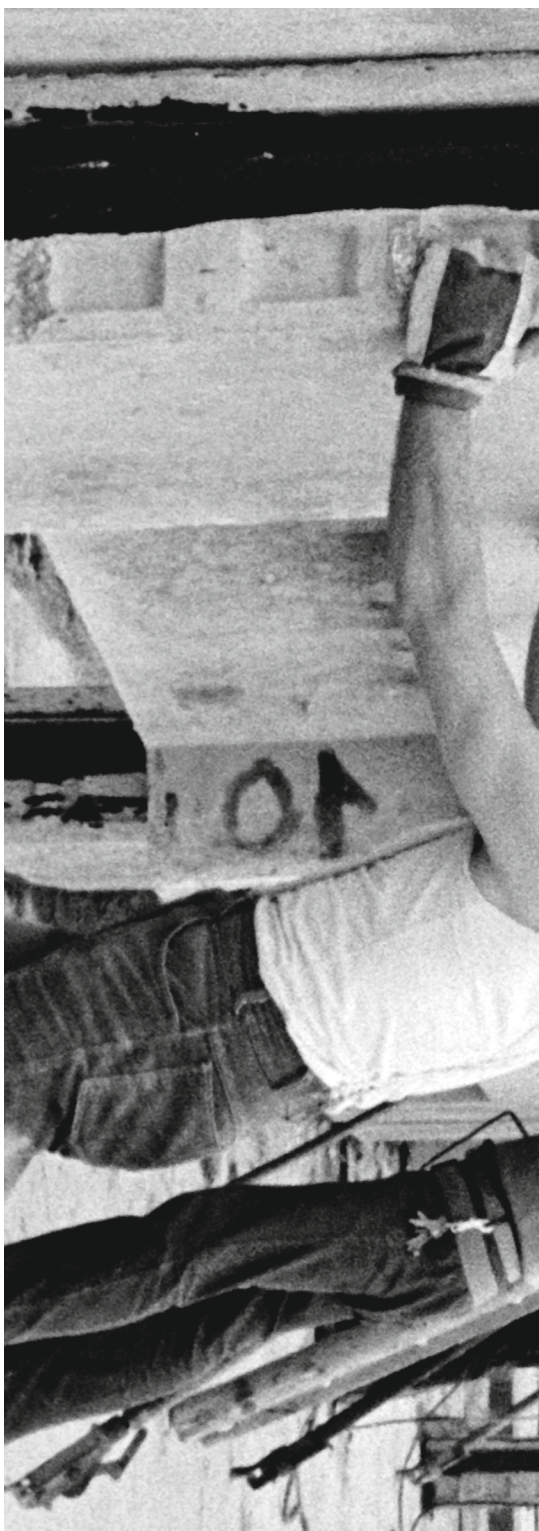


HENSELMANN

BEITRÄGE ZU WOHNUNGSBAU UND STADTENTWICKLUNG IN BERLIN

2013



PROF. DR. WOLF R. EISENTRAUT, ARCHITEKT (BDA)

DIE WOHNUNGSFRAGE ALS SOZIALE FRAGE – EINE FRAGE VON GROSSER AKTUALITÄT

Alle reden über Wohnungsbau. Wie auch die Hermann-Henselmann-Stiftung. Im Sinne ihrer Satzung, sich mit den sozialen und architektonischen Problemen des Bauens und der Stadtentwicklung zu befassen, widmet sie sich mit drei Veranstaltungen dem aktuellen Thema des Wohnungsneubaus in Berlin. In zwei Abendsalons im April und Juni konnte die Diskussion um den Bau bezahlbaren Wohnraums um neue und auch versachlichende Argumente bereichert werden.

Experten des Bauens, der Wohnungswirtschaft, von Mietervertretungen, aus Politik und Kultur haben mit unterschiedlichen Beiträgen zur Erhellung beigetragen, die zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben die vorgetragenen Thesen sachkundig hinterfragt und ergänzt. In diesen Henselmann-Beiträgen werden nach einer inhaltlichen Einführung wichtige Statements der Referentinnen und Referenten im breiten Spektrum der Meinungen wiedergegeben und schließlich durch einen zusammenfassenden Kommentar abgerundet. Am 16. November wird die Reihe mit einem Workshop fortgesetzt.

Plötzlich und unerwartet drängt sich die öffentliche Erkenntnis in den Vordergrund: Es fehlen Wohnungen in Berlin. Ein wahres Geschrei hebt an, jeder gibt Ratschläge, die in die Welt gesetzten Bedarfszahlen und Investitionsversprechungen sind kaum noch überschaubar und überbieten sich gegenseitig.

Die Lage ist einfach zu umreißen. Nach dem Auslaufen des sozialen Wohnungsbaus und dem Wegfall steuerlicher Vergünstigungen für den Wohnungsneubau war das Bauen von Wohnungen wirtschaftlich nicht mehr attraktiv. Private Bauherren errichteten lieber Bürobauten. Die Stadtregierung verlor die Pflicht zur permanenten Erneuerung und Erweiterung des Wohnungsbestandes aus dem Auge. Die Folge: Über mehr als ein Jahrzehnt wurden kaum Wohnungen gebaut und schon gar nicht im einfachen Mietwohnungsbau. Heute fehlen diese Wohnungen.

Es braucht immer seine Zeit, bis ein Problem nach langsamer Zuspitzung eskaliert. Der beginnende Mangel treibt die Neuvermietungsmieten. Wohl dem, der im Bestand lebt, dramatisch für alle, die eine Wohnung suchen. Das sind viele und deren Zahl nimmt zu. Da spielt Zuzug eine Rolle, aber auch die zunehmende Zahl von Haushalten und auch die Notwendigkeit, aus wirt-

schaftlichen oder altersbedingten Gründen eine kleinere Wohnung suchen zu müssen.

Dabei gibt es eine sehr diffuse Gemengelage. Einerseits die Schicht der Gutverdiener, deren Bedarf problemlos, oft als Wohneigentum in attraktiver und teurer, Innenstadtlage befriedigt werden kann. Übrigens nicht nur durch Neubau, sondern auch durch Umwandlung ganzer Gründerzeithäuser, zum Nachteil der bisherigen Mieter. Deren Verdrängung mündet schließlich in der zunehmenden Zahl derjenigen, die auf Wohnungssuche sind.

Wenngleich auch die veröffentlichten Mietspiegel anderes suggerieren, die Mietpreise steigen bei Neuvermietungen derart, dass sie für Geringverdienende oder Leistungsempfangende nicht mehr tragbar sind. Hier regiert mit ganzer Härte das marktwirtschaftliche Gesetz von Angebot und Nachfrage. Um diese zunehmende Disproportion zu bewältigen, muss unbestritten mehr gebaut werden.

Der Vorschläge gibt es viele: Gerade in Wahlkampfzeiten übertrumpft man sich gegenseitig: Immer größere Zahlen für Neubauprogramme, immer waghalsigere Versprechungen über Fördermillionen oder Kredite, immer weniger fundierte Prognosen zum tatsächlichen Bedarf.

Doch wie groß ist der Bedarf tatsächlich? Wieviel muss gebaut werden?

Weder der ehemals euphorisch prognostizierte Einwohnerzuwachs auf fünf Millionen, noch die folgende Ernüchterung haben sich bewahrheitet. So sollte man auch gegenwärtig gehandelten Zahlen skeptisch gegenüberstehen. Zudem gilt es auch, vorhandene Wohnraumreserven zu erschließen. Da gibt es die unbekannte, aber gewiss nicht unerhebliche Zahl der Fehlnutzungen als Ferienwohnungen, Gewerbe oder auch als spekulativer Leerstand. Und es sei auch erwähnt, dass in der Region der Wohnungsmangel ein spezielles Berliner Problem ist. Bereits im Umkreis von weniger als einstündiger Bahnfahrt gibt es in benachbarten Landkreisen Leerstand bei Mietwohnungen! Könnte also mittels verbesserter Verkehrsbedingungen auf günstige Weise ein Lösungsbeitrag entstehen?

Dessen ungeachtet: Die Stadt braucht Wohnungsneubau. Viele Fachleute nähern sich der Auffassung an, dass 10.000 Wohnungen jährlich erforderlich sind. Das entspricht übrigens, falls sich jemand daran erinnern möchte, der Produktionskapazität eines früheren Wohnungsbaukombinates im Osten Berlins. Auch damals ging es um maximal möglichen Wohnungszuwachs mit geringstem Aufwand. Die Lösung der Wohnungsfrage war seit der Industrialisierung im neunzehnten Jahrhundert immer ein zentrales Problem. Vielerlei Ansätze und Wege vermochten dieses bisher nicht zu lösen – weder die massenhafte Gründerzeitbebauung mit hoher Dichte nach Hobrechts Plan, noch die Reformbauweise der neunzehnhundertzwanziger Jahre, der Wohnungsneubau nach 1945 im West-Teil und ebenso wenig das Wohnungsbauprogramm der DDR.

Mehr Wohnungen. Aber für wen?

Nicht für Gutsituierte, deren Bedarf regelt sich über ihre finanziellen Möglichkeiten. Vielmehr aber für die zunehmend breite Schicht niedriger Einkommensgruppen oder Transferleistungsempfänger, deren Familienbudget in stetig zunehmenden Maße angesichts allgemein steigender Lebenshaltungskosten durch Mietaufwendungen immer mehr belastet wird. Es sind aber auch die älteren Menschen, die bezahlbare und obendrein altersgerechte Wohnungen brauchen.

Wo soll und wo kann gebaut werden?

Da sind zum Einen zahlreiche Baulücken oder innerstädtische Brachflächen, deren Bebauung nicht nur den Wohnungsbedarf decken, sondern ebenso auch die Arrondierung städtebaulicher Ensembles und Straßenzüge ermöglichen wird. Sicher ist solche kleinteilige Form in der Vorbereitung und auch in der Bauausführung aufwendiger als ein großer Wurf im freien Feld, aber hier gibt es baurechtlich nahe liegende und einfache Möglichkeiten, nicht zuletzt auch für private Bauherren mittelständigen Formates. Allerdings mehren sich da im Netz der höchstentwickelten Bürgerbeteiligungs- und Umweltrechtsbedingungen massive Widerstände. Man hat sich an die freie und grünbewachsene Baulücke vor dem eigenen Balkon gewöhnt. Selbstverständlich ist man dafür, dass alle eine Wohnung haben, aber bitte nicht vor dem eigenen Balkon! Dann werden Recht und Naturschutz bemüht, anstatt im

übertragenen Sinne einen Solidaritätsbeitrag zu leisten. Im Übrigen kennt das Baugesetzbuch kein Recht auf freien Ausblick, ebenso wie wohl auch kein Recht auf das Wohnen in der innersten Stadt besteht.

Große Zuwachsraten wären dagegen durch die Entwicklung komplexer Standorte über Bebauungspläne zu erreichen. Da sei daran erinnert, dass es in unvollendeten ehemaligen Entwicklungsgebieten mit Bebauungsplan verfügbare Flächen größerer Dimension gibt und dass in den Schränken der Stadtentwicklungsbehörde eine große Zahl begonnener und nicht abgeschlossener Bebauungspläne lagern, die einfach aktiviert werden müssen.

Ein breites Feld erschließt sich mittels Nachverdichtung innerstädtischer Bebauungsgebiete, insbesondere solcher der Zeilenbebauung. Dort gibt es, und nicht nur in Plattenbaugebieten, eine Vielzahl von Möglichkeiten besserer Baulandausnutzung bei gegebener Erschließung und auch begünstigenden Eigentumsverhältnissen, die obendrein das Potenzial verbesserter stadträumlicher Strukturen beinhalten. Hier sind auch Abrissflächen der jüngsten Vergangenheit ins Blickfeld zu nehmen.

Schließlich fallen bei der Suche nach geeigneten Bauflächen Gebäude- und Industriebrachen auf, die zu attraktiven Wohnensembles umgestaltet werden könnten. Da gibt es nach wie vor schöne alte und leere Industriebauten mit Geschichte, ebenso aber auch schlichte Bürogebäude, die einer neuen Nutzung harren.

Doch wie teuer ist das alles, wie kann man so bauen, dass eben vertretbare Mieten angeboten werden?

Kann man das Problem durch kostengünstiges Bauen überhaupt lösen?

Man muss realistisch sehen, dass es hier nur eingeschränkte Spielräume gibt. Behauptungen, einer baue für wenige Euro Mietzins oder auch Forderungen, einfach nur eine niedrige Miete zu erheben, entbehren der Betrachtung des wirtschaftlichen, und hier auch, ob es gefällt oder nicht, des marktwirtschaftlichen Zusammenhanges.

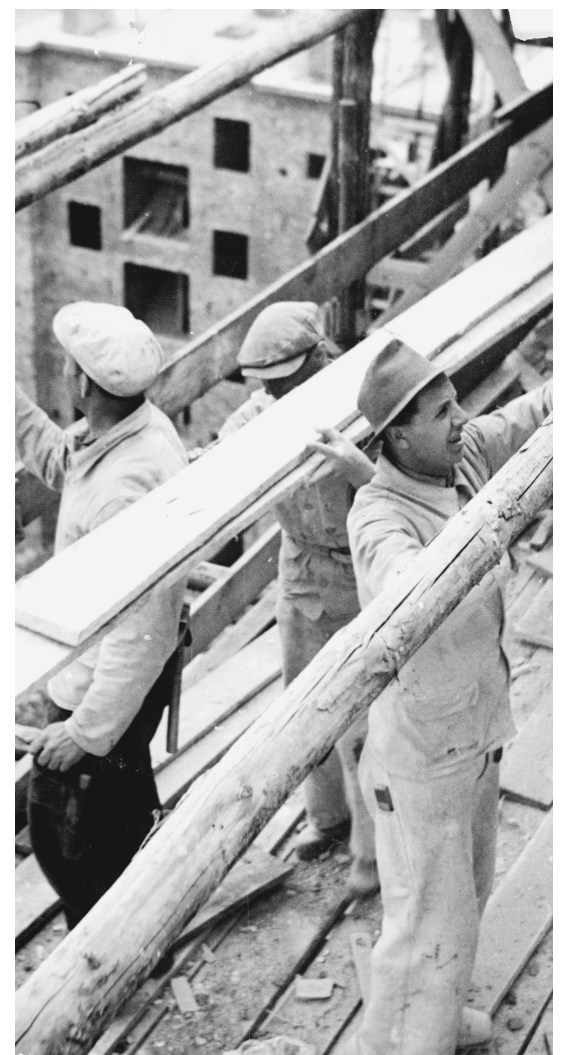
Das Bauen hat seinen Preis, der sich aus mehreren Komponenten zusammensetzt: Grundstücks-, Finanzierungs-, Neben- und Baukosten. Auch wenn man hier jegliche Rendite ausblendet, lässt dieses Gefüge keine Minimalmieten zu. Wir haben gegenwärtig einen eklatanten Anstieg der Baukosten zu verzeichnen. Hier schlagen sich energetische Vorschriften, Materialpreise insbesondere für Dämmstoffe, Öl- und Kraftstoffpreise sowie Autobahnmaut und in deren Folge die Herstellungs- und Transportkosten und vieles mehr nieder. Darüber hinaus, den Gesetzen der Marktwirtschaft folgend, führt allein schon die Diskussion über neuen Wohnungsbau zum Anstieg der angebotenen Baupreise. So wird die Spreizung zwischen Mieterfordernissen wegen der Baukosten und verträglichen Miethöhen immer größer. Man muss davon ausgehen, dass heute ein Quadratmeter Wohnfläche eben nicht unter 2.000 € zu errichten ist und dass daraus ein Mietbedarf von mindestens 9 € erwächst. Damit ist aber das Ziel, die vertretbaren Mietgrenzen für niedrige Einkommen zu erreichen, a priori verfehlt.

Leicht ist es nach Förderung zu rufen, schwer, diese effektiv zu gestalten.

In der Vergangenheit gab es schlechte Erfahrungen, die Objektförderung des früheren sozialen Wohnungsbaus hat sich am Ende als Goldgrube für Bauträger und Investoren erwiesen, der es trotz immenser Summen an Nachhaltigkeit und dauerhafter Unterstützung der wahren Bedürftigen mangelt. Vielmehr scheint der Weg über eine Subjektförderung beschreibbar zu sein, das heißt die Differenz zwischen zumutbarer Belastung des Mieters und der wirtschaftliche notwendigen Miethöhe wird personenbezogen ausgeglichen. Das erfordert aber einen viel größeren Verwaltungsaufwand zur Erkennung von Bedürftigkeit und zur Durchführung. Davor stünde die Definition einer gesellschaftlich akzeptierten Belastungsgrenze im Verhältnis zum Einkommen. Große Aufgaben für Politik und Verwaltung!

Dennoch kann kluges Entwerfen und angemessenes Bauen zur Verringerung der Kluft beitragen. Aber auch eine Revision des Anspruchsdenkens ist zu empfehlen. Weiter stellt sich die Frage, ob alle denkbaren energetischen Forderungen umgesetzt werden müssen? Können Fördervorschriften vereinfacht werden? Braucht man in Häusern mit Aufzug kaum benutzte breite Treppenhäuser oder müssen diese nur für den Notfall dimensioniert sein? Viele Fragen ergeben viele Antworten. Den Fragen und möglichen Antworten haben wir uns zugewandt.

Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut (BDA) ist Vorsitzender des Wissenschaftlichen Beirats der Hermann-Henselmann-Stiftung und als Inhaber eines Architekturbüros aktiv im Bereich des Wohnungsbaus und der Stadtentwicklung tätig.



1. ABENDSALON

HER MIT DEM WOHNRAUM UND WAS NEUES HINGEBAUT!

Wohnungsneubau ist in Berlin die Forderung der Stunde. Unter der Gesprächsleitung von Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut (Architekt, BDA, HHS) diskutierten Expertinnen und Experten in Rede und Gegenrede zu folgenden Schwerpunkten:

WIEVIEL NEUBAU BRAUCHT DIE STADT?

KATRIN LOMPSCHER, MITGLIED DES WISSENSCHAFTLICHEN BEIRATES DER HERMANN-HENSELMANN-STIFTUNG

Erstens ein Blick zurück – vom Ende des Wohnungsneubaus: Es fängt damit an, dass Anfang der 90er Jahre die Wachstumsprognosen für Berlin und das Umland eine massive Steigerung der Bevölkerung vorhersagten. 4 Millionen Menschen in der Stadt war noch eine der moderateren Schätzungen. Folglich wurde ab 1991 der Wohnungsbau angekurbelt und mit dem Flächennutzungsplan ab 1994 der Neubau systematisiert. Schon bald wurde die Prognose aber von der realen Entwicklung eingeholt. Der Leerstand stieg, Mieten waren teilweise nicht mehr kostendeckend. Es kam auch zu Abrissen. Die Folge war ein völliges Umsteuern. Der Neubau kam ab 1998 fast zum Erliegen. Gleichzeitig sprengten die Folgekosten des sozialen Wohnungsbaus immer mehr die Möglichkeiten des Berliner Haushalts. Am Ende wurden seitdem lediglich 10.000 neue Wohnungen und die auch noch zu mehr als der Hälfte in Form von Eigenheimen gebaut.

Vor diesem Hintergrund wurden die Zeichen der allmählich wachsenden Einwohnerzahl, die steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Innenstadtbezirken, sinkender Leerstand und steigende Mieten zunächst ignoriert.

Wenn Fehler zu etwas gut sind, dann, um sie nicht zu wiederholen, sondern um daraus zu lernen. So auch im Bereich des Wohnungsbaus.

Zweitens ein Blick nach vorn – auf die Forderung nach intensivem Neubau: Nun zeigt sich die Entwicklung neuerlich von einer anderen Seite. Der Wohnungsmarkt ist, so scheint es, angespannter denn je. Der Grund ist nicht das natürliche Bevölkerungswachstum, sondern es sind die Zunahme von Single-Haushalten und deutlicher Zuzug. Hält die Tendenz zur Vereinzelung an? Werden dafür kleinere Wohnungen, mit wieviel Fläche benötigt? Wie diesen Zuzug und seine Bedürfnisse für die Zukunft, also für die lange Periode der Wohnungsbewirtschaftung prognostizieren?

Politik, die sich den künftigen Bedürfnissen der Bevölkerung annimmt, ist zwangsläufig auf Prognosen angewiesen. Sie muss diese aber auch permanent hinterfragen. Denn nur das bietet den Raum für eventuelle Gegenmaßnahmen.

Gleichzeitig muss sie auch in langfristigen Trends denken können und dementsprechend handeln. Nur so lässt sich eine Politik vermeiden, die am Wohnungsbedarf vorbei arbeitet. Bis zum Sommer 2011 war das Mantra, dass der Berliner Wohnungsmarkt entspannt ist. Jetzt sieht die Situation völlig anders aus, daher lauten die Fragen: Wie viele Wohnungen müssen pro Jahr gebaut werden? Und wie kann das finanziert werden? Gleichzeitig aber auch: Wie kann der Wohnungsneubau verstetigt werden? Und was sind bedarfsorientierte Wohnungen in Zukunft?

REINER WILD, GESCHÄFTSFÜHRER DES BERLINER MIETERVEREIN E. V.

R. Wild ergänzte die Ausführungen des einführenden Beitrages hinsichtlich von Anforderungen an den Wohnungsneubau.

Wohnungsneubau bedeutet viel stärker, differenzierte Angebote für die sehr unterschiedlichen Nachfragen am Markt zu schaffen. Das ist schwierig einzuschätzen, da nicht nur die Wanderungszahlen schwer zu prognostizieren sind, sondern auch die sozialstrukturellen Daten, wie Einkommen etc. der Neuzuzügler.

Das jetzige Angebot an realisierten Neubauwohnungen von 3.500 Wohnungen p.a. liegt tatsächlich zu fast 90% im hochpreisigen Segment. Entweder Eigentumswohnungen oder teure Mietwohnungen. Preisgünstige Wohnungen sind bisher die absolute Mangelware im Neubau.

Die Frage ist also: Wenn wir mehr preisgünstigen Wohnraum wollen, dann müssen wir schauen, wer soll das machen? Darum geht es und gleichzeitig um Quantität, um die Einpassung der Neubauten in das soziale Umfeld oder um die nachhaltige Stadtentwicklung. Man darf mit einem Neubauprogramm die sonstigen Ziele der Stadtentwicklungspolitik nicht aufgeben.



WO SIND DIE FLÄCHEN MIT ZUKUNFT?

STEFANIE FRENSCH, GESCHÄFTS-FÜHRERIN DER HOWOGE WOHNUNGS-BAUGESELLSCHAFT MBH

Wo in der Stadt gebaut werden kann, lässt sich analytisch in drei Gruppen kategorisieren.

Die erste Gruppe sind die Baulücken, vorwiegend im Innenstadtbereich. Diese Mikrolagen sollten aktiviert werden, denn sie sind verfügbar, sind baurechtlich unproblematisch und es lassen sich auch Wunden heilen, die in unserer Stadt nach wie vor bestehen. Damit lässt sich aber die erforderliche Zahl von Wohnungen, wie sie Berlin braucht, allein nicht erreichen.

Der zweite Punkt sind Nachverdichtungen. Das sind baurechtlich noch nicht für den Wohnungsbau gesicherte Flächen. Das sind Flächen, die in Wohngebieten vorhanden sind und auf denen es unter städtebaulichen Gesichtspunkten und quartierstechnischen Aspekten Sinn machen könnte, den vorhandenen Bestand durch Wohnungsbau zu ergänzen. Dies trifft vor allem auf Großsiedlungen zu, wie sie z. B. in Hohenschönhausen existieren.

Die dritte Gruppe, das sind die Brachen, die Berlin nach wie vor hat. Das trifft auf Flächen zu, die durch den Krieg großflächig zerstört und in der Folgezeit nicht wieder aufgebaut wurden. Damit bieten sich heute Möglichkeiten, in der Innenstadt in relevanter Größenordnung nachverdichten zu

MATHIAS HEYDEN, ARCHITEKT (BDA), STADT NEU DENKEN

In seiner Entgegnung wandte sich der Referent insbesondere der Frage zu, Wohnungsneubau nicht losgelöst von der Wohnungsfrage als gesamtgesellschaftliche Frage zu diskutieren. Dazu hier drei Aspekte.

Wenn wir die Wohnungsfrage ernst nehmen, dann müssen wir (...) viel stärker als bisher die gesamtgesellschaftliche Frage in Bezug auf die Frage «Wie wollen wir wohnen?» stellen. Wie kommen wir zu einem neuen Verständnis eines kollektiven und egalitären Wohnungswesens? Nur dann können wir den Wohnungsneubau entsprechend denken. «Wie bekommen wir Momente der Partizipation, der Basisorganisation oder auch der Gemeinschaftsorientierung in die (Wohnungs-)Bestände?». Beispielsweise bei den Baugruppen mit ihren neuen Wohnformen, ihren betriebswirtschaftlichen und kulturellen Erfahrungen und wie kann man so etwas verwaltungstechnisch denken?

können und damit auch keine neuen Satelliten wie in der Vergangenheit gründen zu müssen.

Es kommt jetzt darauf an die Flächen zu identifizieren auf denen es aus gesamtstädtischer Sicht Sinn macht und die real verfügbar und nutzbar sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächen, die für das Klima und die grüne Lunge unserer Stadt wichtig sind, auch weiter frei bleiben. Diese Analyse fängt selbstverständlich zunächst im eigenen Bestand an, weil für diese Flächen die Verfügbarkeit unmittelbar gegeben ist.

Nachverdichtung auf oder im Umfeld von Bestandsflächen stellt jedoch in Qualität und Korrespondenz zum existierenden Bestand hohe Anforderungen in der Realisierung.

WAS KOSTET NEUES BAUEN?

OLIVER DAHM, ARCHITEKT (BDA)

Die Baukosten des Wohnungsneubaus hängen von sehr unterschiedlichen Faktoren ab. Erstens spielen die Lage und die mögliche Ausnutzung eines Grundstücks eine wichtige Rolle. Hier geht es darum, ob das Grundstück erschlossen ist oder erst auf der grünen Wiese entwickelt werden muss. Können 10 oder 300 Wohnungen gebaut werden? Geht es um eine einzelne Baulücke, größere Nachverdichtung oder Neubau auf einer Brache?

Zweitens sind die Wohnungsgröße und der gewählte Planungsansatz zu nennen. Haben die Wohnungen 105 m² oder nur 75 m², sind die Wohnungstypen weitgehend gleichförmig und haben einen hohen Wiederholungsfaktor? Unterschiedlichkeit und höhere Individualität kosten am Ende einfach mehr Geld.

Drittens ist die Staffelung und Gliederung des Baukörpers relevant. Einfache Baukörper sind kostengünstiger als eine starke Gliederung mit horizontaler oder Höhenstaffelung.

Viertens geht es um das Verhältnis von Wohn- zu Nebenflächen und deren Anordnung im Gebäude. Dazu gehört auch die Flexibilität der Grundrisse, um bei sich verändernden Bedürfnissen Wohnungen notfalls nachträglich umbauen zu können.

Im Fazit ist quadratisch, praktisch, gut am Ende günstiger, als sehr individuelle Lösungen. Dies muss mit Blick auf die erforderlichen Mieten gesagt werden.

Zu guter letzt wirken die Nachfrage nach Bauleistungen und die Anforderungen an die energetische Qualität des Gebäudes auf die Kosten. Letztere wird hier zunehmen teurer, weil die Preise stark steigen.

An die Baukosten ist auch die Höhe der Baukosten gebunden, diese erhöhen die Gesamtbaukosten um weitere 15 bis 18%.

Die Überlegungen des Referenten wurden exemplarisch an realisierten Bauvorhaben erläutert. Mit Blick auf ein optimiertes Bauvorhaben unter aktuellen Bedingungen nannte er Baukosten von etwa 1.600 €/m² Wohnfläche.



INGO MALTER, GESCHÄFTSFÜHRER STADT UND LAND WOHNBAUTEN-GESELLSCHAFTEN MBH

Auf diesen Baukostenansatz bezog sich Ingo Malter. Hier die Essentials seines Beitrages.

Die Herstellung von Wohnungen kostet gegenwärtig im Schnitt ca. 2.400 €/m² in Berlin. Für eine adäquate Refinanzierung sind mindestens 5% Verzinsung erforderlich. Das sind 120 €/m², also 10 €/m² und Monat. Das ist die in den Kosten, deren Finanzierung sowie Vorsorge für Instandhaltung und Bewirtschaftung begründete erforderliche Netto-Kaltmiete.

Selbst mit teilweiser Subvention sinkt die Miete nur marginal. Das lässt sich am Beispiel von unberücksichtigten Grundstückskosten zeigen, die mit etwa 10% in die Gesamtkosten eingehen. Die Miete sank dann am Ende lediglich um 1 €/m² und Monat. Das übersteigt immer noch die Möglichkeiten vieler Mieter deutlich. Diese Erfordernisse stehen vor allen, die bauen, seien sie Wohnungsbau-Gesellschaften, Baugruppen oder sonstige Investoren.

Eine Möglichkeit darauf zu reagieren, wäre im Neubau zahlungsfähigerem Klientel eine höhere Miete abzuverlangen und damit andere Wohnungen in diesen Häusern für bestimmte Personen teilweise zu subventionieren. Das wirkt auch Effekten früherer Wohnungsbau-Förderung – denen einer sozialen Ghettoisierung – entgegen.

Es ist aber auch ein Problem, dass mit Neubau auf das gesellschaftliche Phänomen sinkender Bewohnerzahlen je Wohnung – heute wohnen nur noch durchschnittlich 1,8 Personen in einer Wohnung – reagiert werden muss. Die Wohnungswirtschaft, ob mit oder ohne Subventionen, soll auf diese Art und Weise ein Problem der Gesellschaft lösen, die sie im Kern überfordert. Dafür müssten alternative Lösungen entwickelt werden.

2. ABENDSALON

WOHNRAUM FÜR DAS KLEINE GELD?

Unter der Gesprächsleitung von Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut (Architekt, BDA, HHS) diskutierten Expertinnen und Experten in Rede und Gegenrede zu folgenden Schwerpunkten:

MIETEN IM NEUBAU! WER KANN DAS BEZAHLEN?

DR. MATTHIAS SCHINDLER, ÖKONOM

Dr. Matthias Schindler knüpfte mit seinen Überlegungen am dritten Schwerpunkt des 1. Abendsalons an. Er wählte seinen Ausgangspunkt beim Doppelcharakter warenproduzierender Arbeit und konzentrierte sich dann auf Kosten, Finanzierung, Mieten und Konsequenzen.

Wenn über Wohnungen diskutiert wird, wird dies zu allererst von der Seite ihres Gebrauchswertes erörtert. Der Gebrauchswert darin wohnen zu können, schön soll es sein, hell soll es sein und es soll der richtige Standort sein. Dann wird aber noch eine zweite Seite diskutiert, nämlich die Miete, was kostet mich die Wohnung. Wenn man es zusammenfasst, kann man im Kern sagen, zunächst ist auch eine Wohnung eine Ware, die zum Verkauf oder zur Miete angeboten werden kann. Sie trägt unter Bedingungen warenproduzierender Arbeit den von Marx herausgearbeitete Doppelcharakter objektiv in sich. Sie hat einen Gebrauchswert und einen Wert. Und der Wert setzt sich – folgt man Marx – aus dem konstanten und variablen Kapital und dem Mehrprodukt zusammen. Das trifft auch auf die entfaltete kapitalistische Produktionsweise zu, auch wenn es dort um den Mehrwert geht, der als Profit realisiert wird. Von dieser Warte aus, ist zunächst die einfache Amortisation der Kosten der Errichtung zu betrachten, die durch vier Faktoren – die Grundstückskosten, die Baukosten, Baunebenkosten (Planer, Bauüberwacher etc.) und die Nebenkosten des Bauherrn bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche – bestimmt werden. Verteilt über eine mit 50 Jahren angenommene Nutzungsdauer, sind jährlich 2% der ursprünglichen Aufwendungen zu erwirtschaften. Bei 2.400 €/m² (siehe 1. Abendsalon), heißt dies 48 €/m² p.a. oder 4 € je Monat.

Hinzu kommen Zinslasten aus Fremdfinanzierung, zu kalkulierende Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Am Ende landet man unter diesen Bedingungen bei einer Nettokaltmiete von ca. 11 €/m² und Monat, von den $\frac{1}{11}$ durch Kapitalkosten bestimmt sind.

Es reicht nicht, sich nur die Kosten je m² anzusehen, denn die tatsächliche Belastung für den



Mieter ist dann an den realen Flächenverbrauch gebunden. Da macht es einen Unterschied, ob die heutige Berliner Durchschnittsfläche je Person von 41 m² (451 €) genutzt wird oder z. B. nur 28 m² (291 €). Das ist der Kern der Problematik. Sie ist zunächst jedoch in den hohen Gesteungskosten begründet.

In jedem Fall überfordern diese Mieten die Möglichkeiten derer, die von kleinem Geld leben müssen. Daran sind bereits in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts die Befürworter und Planer des neuen Bauens gescheitert.

Beide Vortragenden waren sich einig, dass allein die Zusammenführung gesamtgesellschaftlicher Ressourcen über die öffentliche Hand Veränderungen bewirken kann.

TASHY ENDRES, ARCHITEKTIN (BDA), INITIATIVE KOTTI&CO.

In ihrem Beitrag illustrierte Tashy Endres am Beispiel des Sozialwohnungsbestandes am Kottbuser Tor diesen Widerspruch

Schon die Mieten im Sozialwohnungsbestand von 6 €/m² im Monat übersteigen die Möglichkeiten der Geringverdiener und Transferleistungsempfänger. Das Jobcenter übernimmt lediglich Mieten von 4,86 €/m². D. h. den Rest müssen die Leute aus ihren Transferleistungen bezahlen. Das schmälert das verfügbare Geld weiter. Das ist ein gesamtgesellschaftliches Problem, das nicht durch Stadtplanung und Wohnungsbau gelöst werden kann, denn es heißt, die Mieten monatlich mit etwa 6 €/m² zu subventionieren. Das löste neue Milliardenlasten für den Haushalt aus. Es muss darum gehen, neue Finanzierungsmodelle zu entwickeln.

KOSTEN SENKEN BEIM BAU! ABER WIE?

PROF. DR. SC. WOLF EISENTRAUT, ARCHITEKT (BDA)

Die Eingangsfrage ist: Wie kann man günstiger bauen? Sieht man allein die letzten 6 Jahre – in diesem Zeitraum haben sich die Baukosten um 30% erhöht – bleibt der Eindruck kaum vorhandener Einflussmöglichkeiten. Steigender Flächenverbrauch je Person, veränderte Bedürfnisse, Forderungen verbesserter Energieeffizienz und der Beachtung demografischer Veränderungen, Forderungen des Genehmigungsverfahrens veränderte Standards, all das wirkt direkt auf die Kosten. Dabei sind die Markteffekte der steigenden Nachfrage nach Bauleistungen noch nicht berücksichtigt. Vor diesen Herausforderungen stehen der Architekt und sein Bauherr.

Mit Blick auf die Vergangenheit kann man sagen: Die WBS 70 war so erfolgreich, weil sie mit einer Reglementierung arbeitete. Begrenzung der Wohnungsgröße, Begrenzung der Ausstattung, Begrenzung des Materialaufwandes. Nur mit diesen kostensenkenden Maßnahmen war es möglich, so viele Wohnungen zu den damaligen Kosten zu bauen. Die Ansätze solcher Regulierungen muss man aufgreifen, wenn es um die Begrenzung und Senkung von Baukosten geht.

Es ist z. B. sinnvoll, kompakte Grundrisse ohne extreme Aufgliederungen, bei Lückenschließungen zwei Brandwände als Außenwand zu nutzen, bei Neuerschließungen länger zusammenhängende Reihungen zu machen, um beim Verhältnis bebaute Fläche, innere Wohnfläche und äußere Oberfläche ein kostengünstiges Verhältnis zu schaffen. Es geht um vereinfachte Vorschriften, das Verhältnis von Nutz- zu Nebenflächen und

auch um die Spannweiten. Große Spannweiten und der nachträgliche Einbau von Gipskartonwänden sind einfach teurer als kleine Spannweiten. Auf Grund der Unterschiedlichkeit der Standorte muss jedes Mal neu über diese Dinge nachgedacht werden. Das ist die Herausforderung für den Architekten. Damit lassen sich sicher Kosten senken, jedoch nicht in einem solchen Umfang, dass am Ende Mieten von 5 bis 6 € möglich sind.

JULIA DAHLHAUS, ARCHITEKTIN (BDA)

Julia Dahlhaus knüpfte in ihren Darlegungen direkt an ihrem Vorredner an und verwies auf ihre Erfahrungen bei der Kostendämpfung.

Durch Mengenerhöhung kann viel erreicht werden. Wir haben das erfahren, als wir ein Baugruppenprojekt gemacht haben. Da waren es nicht, wie sonst üblich nur 10 Wohneinheiten, sondern 45. Wir waren verwundert, was das an Kostenoptimierung ausgemacht hat. Wir lagen mit unseren Kostenberechnungen alle höher, weil wir die Kosten von den anderen Projekten angesetzt haben. Es geht also auch um Mengen: In größeren Stücken mehr Wohnraum zu erschaffen. Zweitens: Was können die Minimalstandards sein und wie können wir intelligent damit umgehen? Ein Raum wird nicht besser, nur weil er groß ist. Er wird besser, wenn er klein auch funktioniert. Drittens: Wir müssen Normen überdenken. Das heißt dann nicht wie bauen wir eine Wohnung für 6,50 €/m², sondern wie viel kostet eine 3-Raum-Wohnung. Man muss die Frage einfach umdrehen. Viertens: Die Gesellschaft wandelt sich. Eine Frage kann daher lauten, wie kann aus einer Familienwohnung eine Wohngemeinschaftswohnung werden? Welchen Reiz haben Gemeinschaftsflächen (z. B. für Waschmaschinen etc.)?

Mein Fazit: Kostengünstigen Wohnungsbau erreicht man eben nicht durch Sparen an Qualitäten in Planung, Ausführung und Materialien. Vielmehr bedarf es einer strukturellen Herangehensweise. Kostengünstiger Wohnungsbau resultiert in erster Linie aus einem klugen Gesamtkonzept. Die größten Lenkungsmöglichkeiten bestehen in der Phase der Projektentwicklung und -planung. Und Wohnraumqualität macht sich nicht an der Größe der Zimmer fest, sondern vielmehr an ihren Proportionen, ihren Raumbezügen, ihren Ausrichtungen und dem Ausblick.

BAU- UND PLANUNGSRECHT IM DIENSTE VON KOSTENDÄMPFUNG?

DR. CHRISTINA LINDEMANN, PLANUNGSGRUPPE WERKSTADT

Es gibt in den Ausgangsfragen einen starken Bezug zum Wohnungsbau der 1920er Jahre, als Vorbild. Welche Herstellungsmechanismen gab es, dass in Berlin zwischen 1925 und 1930 allein 130.000 Wohnungen gebaut werden konnten?

Da ist zunächst die Frage nach dem Bauland. Wie konnte den großen Wohnungsbaugesellschaften etwas (an die Hand gegeben werden, um die Wohnungsnot zu minimieren? Daraufhin

wurden Wohnungsbaugesellschaften landeseigene Flächen über Erbbaurechtverträge zur Verfügung gestellt. Viele Wohnungsunternehmen waren an Gewerkschaften angedockt und mit Gewerkschaftsvermögen wurden Flächen gekauft. Dabei wurde darauf geachtet, dass es wirklich das preiswerteste Bauland war. Im Übrigen mehrheitlich außerhalb des Innenstadtrings auf großer Fläche.

Öffentliche Mittel wurden nur an diese Gesellschaften gegeben um damit die Baukosten zu

deckeln. Etwa 1/3 aller Investitionen in Wohnanlagen der 20er Jahre wurden ausschließlich aus Haushaltsmitteln errichtet. Es wurden Konstruktionsbüros mit den besten Architekten geschaffen mit der Auflage, dass rationalisiert werden muss, dass eine gewisse Typisierung im Grundriss gemacht werden muss, dass es Standardgrößen von Wohnungen geben muss usw.

Es gab 1925 die neue Bauordnung nach der gebaut wurde. Was wir heute haben, Regularien von Bebauungsplänen gab es damals nicht. Natürlich gab es ein Genehmigungsverfahren, aber die Fristen der Genehmigungen für Wohnungsbauanlagen waren wesentlich kürzer und unaufwendiger als heute.

Wie ist das heute? Die Lückenbebauung ist im Moment am schnellsten zu bewältigen. Es gibt erschlossenes Bauland, eine bestehende Infrastruktur und ein Baugenehmigung nach § 34 BauGB. Aber es gibt Konsequenzen für die Bestandsbewohner und für die Stadt durch Verringerung von Grün- oder sonstige Nutzflächen, Mehrbelastungen für den öffentlichen Raum etc. Es gibt Widerspruch.

Bei Großflächen dagegen braucht man einen Bebauungsplan. Das kostet Zeit. Es ist darüber hinaus die erforderliche Infrastruktur – Kitas, Schulen, Straßen etc. – zu schaffen. Wie ist das zu finanzieren?

Im Fazit: Man kann mit Anpassungen des Bau- und Planungsrechts Zeit sparen, die Effekte sind aber gering. Die Kosten einzusparen liegen in den Grundlagen des Bauens.

DR. JÖRG BECKMANN, RECHTSANWALT, BERLIN

Kann das Bau- und Planungsrecht, das von Gesetzeswegen her nicht dazu berufen ist, einen Beitrag leisten, die Baukosten zu senken? Das Planungsrecht soll nämlich eigentlich städtebauliche Probleme lösen und keine sozialen. Derzeit jedoch versuchen viele Bezirke und Gemeinden mit Hilfe des Planungsrechts auf die Mieten und deren Preise einzuwirken. Sie versuchen über die Planungshoheit die Möglichkeiten des Baugesetzbuches in diesem Sinn auszuschöpfen.

Da ist zunächst das Instrument des Bebauungsplanes. Aber kann man festsetzen, dass derjenige der dort Wohnungen baut, diese zu einem bestimmten Mietpreis anbieten muss? Wenn man sich § 9 des BauGB anguckt, steht da, dass man die Fläche festlegen könne für Personen mit besonderem Wohnbedarf. Da hat aber das Bundesverwaltungsgericht klar gesagt, wenig Geld ist kein besonderer Wohnbedarf. Wer wenig Geld hat, hat in der Regel den gleichen Wohnbedarf den andere auch haben. Kommen wir zur nächsten Frage: Kann man vertraglich mit den Investoren festlegen, dass sie Wohnungen zur Verfügung stellen für den kleineren Geldbeutel? Das wird derzeit in Friedrichshain und Pankow diskutiert und praktiziert. Das geht durch einen Vertrag, wenn sie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen und das dort vereinbaren. Die Frage ist, hat das Bestand? Und diese Frage ist unter Juristen noch sehr umstritten. Es gibt in Berlin noch keine Entscheidung dazu.

Dann gibt es noch das Erhaltungsrecht, das sogenannte Milieuschutzrecht. Damit können sie im Bestand die Kosten der Sanierung etwas dämpfen. Für den Neubau eignet sich das Instrument nicht. Das sind aber auch schon im Wesentlichen die Mittel, die das Baugesetzbuch bereitstellt.

SOZIALE WOHNUNGSVERSORGUNG. WAS IST DAS UND WER GEWÄHRLEISTET SIE?

DR. ANDREJ HOLM, STADTSOZIOLOGE

Die Wohnungsfrage ist zurückgekehrt. Waren es vor eine paar Jahren ausschließlich die Mietproteste auf der Straße, die eine andere, eine soziale Wohnungspolitik einforderten, ist das Thema mittlerweile in Parteigremien und Verwaltungsabteilungen angekommen. In den Berliner Bezirken wird die leicht angestaubte Idee der Milieuschutzsatzungen neu diskutiert, der Senat kartiert potentielle Bauflächen für einen Stadtentwicklungsplan Wohnen, weist die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften an, ihre Bestände zu erweitern und denkt darüber nach, eine Umwandlungssatzung zu erlassen. Sogar Vorschläge für ein neues Förderprogramm schwirren durch die Debatten.

Doch dienen all diese Vorschläge tatsächlich einer sozialen Wohnungsversorgung? Ausgehend von einer stabilen Zahl von über 300.000

Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften und weiteren 600.000 Haushalten mit geringen Einkommen muss sich eine Wohnungspolitik in Berlin vor allem daran messen lassen, ob genügend preiswerte Mietwohnungen in der Stadt zur Verfügung stehen. Die zur Zeit aufgerufenen Instrumente im Bestand und im Neubau setzen darauf, eine Begrenzung von Mieterhöhungen, eine zeitliche Ausdehnung von Mieterschutzrechten und befristete Mietpreisbindungen bei privaten Hauseigentümern und Wohnungsbaugesellschaften durchzusetzen. Das wird nicht reichen, denn eine dauerhafte Sicherung preiswerter Mieten ist von privaten Eigentümern nicht zu erwarten.

Wer eine soziale Wohnungsversorgung gewährleisten will, muss Perspektiven für eine gemeinnützige und öffentliche Organisation des Wohnens jenseits von Marktmechanismen entwickeln.

► ND DOSSIER

DAS NEUE ND-DOSSIER MIETEN UND WOHNEN

nd Dossier
Wohnen

Mieten
**Wie wohnt
Deutschland
heute?**

Markt
**Ausverkauf
öffentlichen
Wohnraums**

Alternativen
**Wie wollen
wir
wohnen?**

**JETZT AM
KIOSK!**

Die Lage erregt bei vielen Besorgnis: Es gibt zu wenige Wohnungen in Deutschland, vor allem zu wenige bezahlbare Wohnungen. Insbesondere für jene, die weniger wohlhabend sind, schmälert sich das Mietangebot. Das nd-Dossier untersucht und dokumentiert den Wohnungsmarkt, beleuchtet die Eigentümerstrukturen und den Ausverkauf von Wohnungen in öffentlicher Hand. Es befasst sich mit der Vertreibung von alteingesessenen Bevölkerungsschichten und fragt nach den Konzepten der Stadtplanung. Es erläutert Wohnungsgenossenschaften und Selbstorganisation von Mietern und stellt Modelle von Wohnprojekten vor, in denen jüngere wie ältere Menschen sich wohl fühlen können.

Angefügt ist ein Service-Teil mit einem Glossar zu wichtigen Begriffen, Adressen und weiterführender Literatur. **Kurz: Das nd-Dossier bietet viel Wissenswertes rund ums Mieten und Wohnen für nur 3,50€.**

ONLINE BESTELLEN:

www.neues-deutschland.de/shop
E-Mail: shop@nd-online.de

neues deutschland
► DRUCK VON LINKS

Mit dem Kauf unterstützen Sie Qualitätsjournalismus von links!

Die **HERMANN-HENSELMANN-STIFTUNG**, im Jahre des hundertsten Geburtstags des Namensgebers von Dr. Andreas Henselmann in Berlin gegründet, widmet sich wissenschaftlich und praktisch den Fragen der Architektur und des Städtebaus unter sozialen und gesellschaftspolitischen Aspekten im Sinne Hermann Henselmanns, der in seiner Arbeit immer die Zusammenhänge von Baukunst und Stadtentwicklung, sowie sozialer Wirkung und räumlicher Aneignung vorangestellt hat.

DIE STIFTUNG BEFÖRDERT DIE AUS- EINANDERSETZUNG MIT FRAGEN VON ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU UND SOZIALER STADTENTWICKLUNG.

Die Stiftung befasst sich mit aktuellen Themen der Stadtentwicklung und des Bauens in Deutschland, vor allem in Berlin. Mittels Kolloquien, Abendsalons, Presse und Buchveröffentlichungen, Gutachten und Stellungnahmen bezieht sie Position zum aktuellen Baugeschehen. Langfristig wird sie in Kooperation mit anderen Institutionen auf dem Gebiet der Bauforschung, vor allem zur jüngeren Baugeschichte und insbesondere zum Wirken Herman Henselmanns und seiner Generation in Berlin tätig.

Die Stiftung wird geleitet von den beiden Vorsitzenden Dr. Thomas Flierl und Dr. Andreas Henselmann. Sie wird begleitet von einem wissenschaftlichen Beirat unter dem Vorsitz von Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut (BDA) und sie agiert unter dem Dach der Rosa-Luxemburg-Stiftung.

IMPRESSUM

Henselmann 2013

Herausgeber: Hermann-Henselmann-Stiftung, Straße 201 Nr. 2,

Max-Lingner-Haus, 13156 Berlin,

www.hermann-henselmann-stiftung.de

V. i. S. d. P.: Dr. Andreas Henselmann

Redaktion: Dr. Matthias Schindler

Fotos: dpa/Volkhard Kühl (S. 1 u. 3),

Bundesarchiv/183-19000-1491 (S. 2),

Bundesarchiv/183-81450-0002/Mellahn (S. 5),

Ernst-May-Gesellschaft e. V. (S. 4),

Jenny Schindler (S. 3), Oliver Dahm (S. 8)

Layout: MediaService GmbH

Druck und Kommunikation

Druck: Druckhaus Schöneweide

Auflage: 52.000

KATRIN LOMPSCHER, MDA, SPRECHERIN FÜR STADTENTWICKLUNG, BAUEN UND WOHNEN DER FRAKTION DIE LINKE IM ABGEORDNETENHAUS VON BERLIN UND MITGLIED DES WISSENSCHAFTLICHEN BEIRATES DER HHS

EINSTIEG IN DIE SOZIALE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Droht in Berlin Wohnungsnot? Diese Frage ist nicht pauschal zu beantworten. Auf alle Fälle wird bezahlbarer Wohnraum knapp. Und die Stadt wird älter und braucht entsprechend angepassten Wohnraum. Energiewende im städtischen Kontext bedeutet vor allem Energieeffizienz im Gebäudesektor. Berlin wächst seit kurzem wieder, also braucht Berlin mehr Wohnungen, aber in überschaubaren Dimensionen. Und der weitaus größere Mangel an bezahlbaren Wohnungen für kleine Einkommen, an Wohnungen, die generationen- und klimagerecht sind, wird mit Neubau nicht zu beheben sein. Was also tun?

Zwischen 1945 und 1990 wurden in Berlin rd. 917.000 Wohnungen neu gebaut worden, 556.000 im Westen, 361.000 im Osten. Das sind 50 % aller Bestandswohnungen Berlins. Im gleichen Zeitraum nahm die Einwohnerzahl nur um knapp 100.000 Personen zu.

Seitdem kamen fast 195.000 Wohnungen neu hinzu – der weitaus größte Teil davon bis zum Jahr 2000. Die Zahl der sozial gebundenen Wohnungen wird von aktuell rd. 146.000 auf 106.000 im Jahr 2020 zurückgehen. Seit 1991 ist die Modernisierung und Instandsetzung von über 400.000 Wohnungen gefördert worden. Es sind in dieser Zeit rd. 25 Mrd. € Landesmittel in die Wohnungsbauförderung geflossen. Der enorme Mittelaufwand aus dem öffentlichen Haushalt steht zum einen in keinem Verhältnis zum gesellschaftlichen Nutzen, und ist zum anderen nicht mehr in diesem Umfang mobilisierbar. Deshalb wird

ein neuer Ansatz für eine soziale Wohnungswirtschaft gebraucht.

Die aktuelle Wohnungssituation in Berlin ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- kontinuierlicher Anstieg der Mieten,
- sinkender Leerstand in allen Bezirken und Baualtersklassen,
- niedrige Neubauzahlen im Geschoss- und Mietwohnungsbau
- überdurchschnittlich hoher Wohnflächenverbrauch pro Kopf und sinkende Umzugszahlen.

Welche Antworten können auf diese Herausforderungen gefunden werden?

Zunächst sind öffentliche Ressourcen maßgeblich. Öffentliche Wohnungsbestände, öffentliche Liegenschaften, öffentliche Planungen, Verfahren, Rahmenbedingungen und Entscheidungen. Kurzum eine politische Aufgabe ersten Ranges, auch wenn nur ein kleiner Teil des Wohnungsbestandes in öffentlicher Hand ist – in Berlin derzeit rd. 15 Prozent.

Also können auch private Wohnungsanbieter nicht vernachlässigt werden. Teil des privaten Sektors sind auch Genossenschaften – in Berlin mit immerhin knapp 200.000 Wohnungen –, Baugruppen, Einzeleigentümer, freie Träger etc. – es wäre also fatal und realitätsfremd, die private Wohnungswirtschaft ausschließlich mit Gewinnmaximierung und «Heuschrecken» zu assoziieren. Auch hier sind öffentliche Rahmenbedingungen zu setzen, um einen Beitrag zur sozialen Wohnungsversorgung zu erreichen. Dafür stehen normative Regelungen im Bau- und Planungsrecht genauso zur Verfügung wie finanzielle In-

strumente von der Grundstücksvergabe über das Steuerrecht bis zur direkten Förderung.

Um private Akteure für den Einstieg in eine soziale Wohnungswirtschaft zu gewinnen, ist ein Woh-

nungsbaufonds mit inhaltlich klar strukturierten Vergabekriterien sinnvoll. Und diese Kriterien müssen den Bedarf besonderer Bevölkerungsgruppen, die Anforderungen an Barrierefreiheit und Energieeffizienz, Kostenbewusstsein und Stadtverträglichkeit berücksichtigen. Für die Vergabeverfahren sind Transparenz und Partizipation zu sichern. Die Förderung soll als einmaliger Zuschuss erfolgen gegen einen Anteil dauerhaft, zu sozial angemessenen Konditionen (Miethöhe und Belegungsrecht) verfügbarer Wohnungen.

Aber es bleibt festzuhalten: Die öffentlichen Unternehmen mit den Wohnungsbeständen, die sie bewirtschaften, sind zentrale Instrumente einer sozialen Wohnungswirtschaft.

Auf die Entwicklung dieser Bestände muss direkt wirtschaftlich steuernd, auch als Eigentümer, Einfluss genommen werden. Heute sind die städtischen Gesellschaften wirtschaftlich wieder handlungsfähiger als vor zehn Jahren. Sie können so zentrale Akteure einer sozialen Wohnungswirtschaft werden. Der Gesellschafter, das Land Berlin, muss diese Rolle gezielt unterstützen, indem er die Eigenkapitalausstattung der Unternehmen stetig verbessert, dafür die Unternehmensziele konkretisiert und die Unternehmenssteuerung darauf ausrichtet. Kurz gesagt: als Gegenleistung für eine Eigenkapitalzuführung werden die Unternehmen zur dauerhaften Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum verpflichtet. Ob im eigenen Bestand, über Zukäufe oder durch Neubau hängt von der jeweiligen Ausgangslage und Unternehmensstrategie ab und wird politisch nicht vorgegeben. Für den Wohnungsbau geeignete öffentliche Liegenschaften sollen ebenfalls vorrangig den städtischen Gesellschaften übertragen werden, und zwar zu solchen Konditionen, die nicht kostentreibend wirken.

Gutes und bezahlbares Wohnen als elementares Grundbedürfnis und dabei zugleich die nachhaltige Entwicklung der Kommunen mit gesellschaftlich vertretbarem Aufwand zu gewährleisten – das ist die politische Herausforderung. Bezahlbares Wohnen wird heute zu gesellschaftlich tragbaren Kosten überwiegend im Bestand angeboten. Bezahlbare Mieten im Neubau sind ohne eine öffentliche Förderung nicht realisierbar. Aber der Wohnungsneubau von heute ist im besten Fall Bestandteil des bezahlbaren Wohnungsbestands von morgen.

