

Aussagen zur Wohnungsneubaupolitik Berlin (WNP Berlin 2020ff)

Zu jedem der folgenden Punkte wäre eine gesonderte Ausarbeitung nötig und möglich. Stattdessen haben wir uns dazu entschieden, die Aussagen ohne großen Belegapparat zu präsentieren. Zur Vertiefung sind zwei Anlagen beigefügt:

a) Gerhardt: Was geht? Die wirtschaftliche Entwicklung der Berliner Landeswohnungsunternehmen und die Neubaufträge (Anlage 01);

b) Breitkopf: Bestandserweiterungen der LWU 2012 bis 2021 (Anlage 2).

Zweck des vorliegenden Textes ist es, einerseits darzulegen, daß die Wohnungsneubauziele des „StEP Wohnen 2030“ mit den vorhandenen Steuerungsinstrumenten und Ressourcen nicht erreicht werden können. Andererseits abzuleiten, mit welcher Konzeption man ihnen zumindest nahekommen könnte.

Unterwegs müssen wir auf einige Mythen hinweisen, die einer derartigen Innovation im Wege stehen.

1. Unausgesprochene Grundlage der heutigen WNP ist die Hoffnung auf ein Wunder

Genauer gesagt, eine Variante des „der Markt wird es schon richten“-Glaubens. Bis 2030 sollen in der laufenden Dekade 200.000 WE neu errichtet sein, was zu heutigen Preisen einem Investitionsvolumen von 50 Mrd. € entspricht (Annahme 250 T€/WE). Soll davon ein relevanter Anteil sog. „leistbarer Wohnraum“ sein, ist dies nur mit massiven öffentlichen Investitionen möglich. Laut aktuellen Planungen sollen bis 2026 von den landeseigenen Gesellschaften 60.000 Wohnungen errichtet werden.

In den Jahren 2017 bis 2019 haben die sechs LWU etwa 15.000 neue Wohnungen errichtet. 2020 sollen 4.000 weitere dazukommen. Das gesteckte Ziel für Ende 2021 – 30.000 – ist damit unerreichbar. Es ist also ausgeschlossen, dass die angestrebte Wirkung auf den Wohnungsmarkt erreicht werden kann.

2. Nichts ist „im Plan“

Während die Neubauziele verfehlt werden, liegen die Ankäufe der LWU schon jetzt über dem Plan. Ankäufe erweitern das Wohnungsangebot aber nicht. Wohnraummangel wird so nicht behoben.

Um diese Tatsachen zu verdecken, somit vorzuspiegeln, daß alles weitgehend läuft¹, verschiebt der r2g-Senat die Problematik auf diverse Sub-Themen: Den sog. Bauüberhang, Baufertigstellungen und -planungen, die Auslastung der Bauwirtschaft, die Bodenpreise, die Leistungsfähigkeit der LWU, den neuen sozialen Wohnungsbau (SWB), die sog. Kooperative Baulandentwicklung, die Rekommunalisierung, die Bürgerbeteiligung, usf. Interessante Themen, an denen man kräftig deuteln kann, die ohne den Bezug zum ökonomischen Kontext aber zu „Gedankenspielen“ verkommen.

3. Baukapazitäten: Keine Erweiterung ohne Auslastungsperspektive

Gesichert ist bisher nur der „rentierliche“ hochpreisige Marktanteil, der aus den vorhandenen Kapazitäten bedient wird. Man sollte die Krise und Stagnation der Bauwirtschaft in Erinnerung behalten, die nach dem Boom der 90er Jahre ein Jahrzehnt andauerte. Ohne eine nachhaltige Auslastungsperspektive wird es keinen Ausbau der Bauwirtschaft geben.

Das aber kann nur durch eine langfristige öffentliche Nachfrage erfolgen. Ohne eine solche Perspektive bleibt es bei den heutigen Kapazitäten - und aufgrund der hohen Nachfrage erhöhen sich lediglich die Baupreise. Kostensenkende Investitionen (serielle Fertigung!) bleiben dagegen aus.²

1 <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1131164.mietendeckel-neubau-bleibt-stabil.html?sstr=Neubau>

2 <https://www.alternative-wirtschaftspolitik.de/de/article/10656275.sondermemorandum-2019.html>

4. Die LWU können das Ruder nicht herumreißen

Die LWU haben in den letzten Jahre stabile Gewinne erzielt. Eine weitere Steigerung ist angesichts des Mietdeckels ausgeschlossen. Ein regelmäßiger Jahresüberschuss heißt noch nicht, dass Unternehmen einfach Geld übrig haben: Die Gewinne werden für Kredittilgungen und Investitionen gebraucht. Eine deutliche Steigerung des Neubaus über das derzeitige Niveau ist den LWU aus eigenen Mitteln nicht möglich. Also konzentrieren sie sich weitgehend auf die Mitnahme der SWB-Subvention, deren Volumen damit zugleich das Ende der Fahnenstange markiert.

Neben diversen überschaubaren Eigenprojekten, hängen sich die LWU vorrangig an die marktüblichen Projektentwicklungen an. Dabei kaufen sie i.d.R. den Anteil des SWB dieser Entwicklungen auf, der für den konventionellen Markt ohnehin nicht lukrativ ist.

Die LWU verfügen selbst auch nicht über die erforderlichen Planungs- und Bausteuerungskapazitäten. Es ist auch nicht ersichtlich, warum sie diese aufbauen sollten. Dies würde eine langfristig gesicherte öffentliche Nachfrage voraussetzen.

5. Der neue SWB schafft keine gesicherte öffentliche Nachfrage

Zwar ist der SWB im Haushalt 2020/21 mit knapp 1,5 Mrd. € erstmals überhaupt diskutabel ausgestattet (Ausgaben20/21+VE bis 2025, EPL 12, S. 185, Kapitel 1295/88402). Gesichert im Sinne einer langfristig stabilen Nachfrage ist da aber nichts, und so war es ja auch nicht gedacht. Wie es aber gedacht ist, bleibt mangels einer Berichterstattung des r2g-Senats zum Sondervermögen SWB im Dunkel. Sonst wäre sofort erkennbar, daß selbst im günstigsten und kostengünstigsten Fall damit ca. 20.000 WE errichtet werden können, wovon der Förderanteil unter 40 % des Kapitals liegt.

Die Wohnungsbauförderbestimmungen 2019ff (WFB-2019) sind zwar auskömmlicher als bislang ausgestaltet. Für den konventionellen Markt bleiben sie gleichwohl uninteressant, die LWU hingegen geraten an ihre Umsetzungsmöglichkeiten. Wer also soll das abrufen?

6. Wie kommt man zu Baurecht?

Es sollte unmittelbar einleuchten, daß man über die operative und finanzielle Seite der WNP Berlin gar nicht nachzudenken braucht, wenn es keine verlässliche Flächensicherung gibt, auf der die Neubauten stehen könnten.

Der StEP Wohnen 2030 gibt hierzu nur bescheidende Auskünfte in Form sog. Räumlicher Schwerpunkte³. Salopp gesagt: Da könnten soundsoviel WE hin. Entscheidend ist aber das Problem, wie man zeitnah zu Baurecht für 200.000 WE kommen will. Ganz bestimmt nicht durch ein Flächen-Sammelsurium, das bezüglich der Schaffung von Baurecht in berlin-typischer Verantwortungsteilung von diversen Verwaltungen fragmentiert bearbeitet wird, oder eben auch nicht. Von der Schaffung der begleitenden Infrastruktur und verkehrlichen Erschließung ganz zu schweigen.

Dies gilt sogar für die größten Standorte, die sog. Neuen Stadtquartiere⁴. Fünf jeweils federführende Verwaltungen sind „zuständig“; erklärt wird, was geklärt werden soll – ja und dann schau wir mal. So kommt man nur dort zu Planungsrecht, wo seit 6 Jahren dran gestrickt wurde. Operativ zuständig für das jeweilige Gebiet ist niemand.

Wir möchten mal daran erinnern, daß die WNP der 90er Jahre (80.000 WE) nur möglich war, weil eine SenStadt-Verwaltung unter Wolfgang Nagel (1990-1995) die rechtlich-städtebaulichen Voraussetzungen für 5 Entwicklungsgebiete und 22 Ost-Berliner Sanierungsgebiete geschaffen hat, inkl. jeweiliger Entwicklungsgesellschaften bzw. -beauftragte. Ansonsten bleibt alles Papier.

7. Was tun gegen den Anstieg der Bodenpreise?

Das Baugesetzbuch (BauGB) kennt diesbezüglich im wesentlichen zwei Instrumente: eben städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136-164b) und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171). Nur dort wird der Bodenpreis mit rechtlicher Festsetzung auf den sog.

3 <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/>

4 <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/DruckSachen/d18-2115.pdf>

Anfangswert eingefroren. Es muß deshalb alles unternommen werden, die o.g. räumlichen Schwerpunkte baldmöglichst entsprechend festzusetzen. Mit wenigen Ausnahmen ist das bei SenStadt aber nicht einmal vorgesehen.

Die zweite Möglichkeit ist ein frühzeitiger öffentlicher Grundstückserwerb. Zwar erfolgt mit dem Hh 20/21 die Schaffung eines sog. Bodenfonds mit 250 Mio. €. Der Betrag ist jedoch überschaubar, es gibt ferner keine konkrete Umsetzungsvorstellung (Bodenfonds GmbH?) und auch keine Differenzierung zwischen den Erwerbszwecken. Tatsächlich wird das Volumen schon für Vorhaben der sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastruktur gebraucht. Für eine Flächenvorsorge für Wohnungsneubau ist da kein Platz.

8. Konzertierte Stadt + Regionalplanung ist erforderlich

Es geht nicht darum, jeden einzelnen von hunderten B-Plänen zu verfolgen. Beteiligt seitens des Senats sind diverse Ressorts (SenFin, SenWirt, SenBild, SenUmV), und nicht allein SenStadt. Die Trennung zwischen Stadtentwicklung und Verkehr ist gerade für den Wohnungsneubau nicht sinnvoll. Kann man sich nicht zu einer gemeinsam entwickelten und getragenen Stadtentwicklungspolitik verständigen, wird die Umsetzung der Zielvorgaben des StEP Wohnen 2030 (wie auch anderer StEP) nicht möglich sein. Dann fummelt jede Verwaltung halt so vor sich hin.

Zudem greift der Entwicklungsraum über die Berliner Stadtgrenzen hinaus und erfordert eine Abstimmung mit Brandenburg. Davon ist aber nichts zu sehen.

9. Ausbildungsoffensive und Fachkräftesicherung

Berlin hat eine der differenziertesten und qualifiziertesten Ausbildungslandschaften überhaupt. Wer bauen will, braucht qualifizierte Arbeitskräfte. Wer viel bauen will, braucht noch viel mehr. Im Kontext einer WNP 2020ff ist somit zwingend daran zu arbeiten, das benötigte Personal systematisch vor Ort auszubilden, vom Bauhelfer bis zum Bauingenieur. Die Idee, mit einem kurzfristigen Gastarbeiter-Modell – die Polen vom Potsdamer Platz⁵ - alles raus zu reißen, ist weder sozial noch realistisch. Und was brauchen Arbeitsmigranten? Genau: Wohnungen.

10. Errichtung einer Dachholding

Eine langfristig gesicherte öffentliche Nachfrage erfordert ein langfristiges Investitionsprogramm. Zur Finanzierung sind entsprechende Eigenkapitalzuführungen des Landes nötig. Wenn wir für die Kosten pro Wohnung zurückhaltend nur 180.000 EUR ansetzen, dann entsprechen 30.000 Wohnungen 5,4 Milliarden EUR, 60.000 Wohnungen 10,8 Milliarden. Ein Eigenkapitalanteil von mindestens einem Drittel erfordert dann 1,8 Milliarden in fünf bzw. 3,6 Milliarden im Zeitraum von 10 Jahren. Das ist leistbar. Nur: an wen soll das Kapital gehen?

Die LWU sollten tun, was sie können: Bestandsverwaltung und -instandhaltung. Im Neubaubereich bleiben sie notwendig Kleinanbieter. Wohnungsneubau in einer Größenordnung von 60.000 WE in öffentlicher Regie erfordert demgegenüber eine neue Institution, bei der Know-how und Kapital gebündelt ist. Wir schlagen deshalb den Aufbau einer Dachholding vor, deren Töchter die LWU sind - und eine weitere Bautochter (Arbeitstitel). (Der aktuelle Bauhütten-Mythos hilft nicht, sonder führt nur in die Irre: Große Probleme brauchen große Lösungen.)

Es gibt diverse Möglichkeiten, dies zu konfigurieren, senatsseitig und parlamentarisch zu steuern. Zur Finanzierung der Neubauvorhaben der Dachholding wäre neben den nötigen Eigenkapitalzuführung auch die Nutzung von Bürgschaften bei der Fremdkapitalaufnahme zu prüfen, um die Zinsvorteile der öffentlichen Hand zu nutzen.

- Ende -

5 <https://taz.de/!1356396/>