

Wohnungsbau im historischen Stadtkern Berlins – für wen ?

Ohne künftigen städtebaulichen Planungen vorzugreifen, zeichnet sich ab, dass beim Um- und Wiederaufbau der historischen Stadtmitte – neben öffentlichen und kulturellen Einrichtungen - eine kleinteilige Mischnutzung auf den überkommenen Parzellen realisiert werden sollte: Im Erdgeschoß Läden, im 1. OG Büros und Praxen und in den weiteren Obergeschossen Wohnungen.

Da die historische Mitte immobilienwirtschaftlich als außerordentlich attraktiver Standort gelten dürfte, besteht die akute Gefahr, dass sich deutsche und internationale Kapitalanleger bei der Ausschreibung der Flurstücke um die daran geknüpften Baurechte reißen und sich mit ihren Preisangeboten gegenseitig überbieten werden, so dass am Ende ausschließlich Investoren den Zuschlag erhalten, die Wohnungen und Gewerbeflächen im oberen Preissegment bauen. Mithin ist davon auszugehen, dass der Wiederaufbau starkem ökonomischen Druck ausgesetzt sein wird, bei dem Bauherren, die Wohnungen und Gewerbeflächen für Normalverdiener oder gar Geringverdienende bauen wollen, nicht mithalten können.

Das kann nicht im Sinne sozialer Ausgewogenheit hingenommen werden. Von Beginn an kommt es deshalb darauf an, mittels eingebauter Auflagen und Preisbremsen der Gefahr vorzubeugen, dass die wieder aufgebaute Stadtmitte zu einem Quartier „reicher Leute“ wird und damit in Misskredit gerät.

Diese Grundsätze – auch gegen die Berliner Baulobby durchzuhalten - ist keine leichte Aufgabe. Sie erfordert Rückgrat und klaren politischen Willen, da es zum einen für das verschuldete Berlin verlockend ist, über Grundstücksverkäufe Schulden abzubauen und die Stadt zum anderen angesichts der innerhalb von 5 Jahren um 21 % angestiegener Netto-Kaltnieten (Durchschnitt: 2007: 5,54 €/qm; 2012: 6,69 €/qm; Spitzenmieten 10,00 – 18,00 €/qm) sowie des prognostizierten Bevölkerungszuwachses unter enormem Handlungsdruck steht, möglichst schnell weitere Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung zu stellen, auch in der historischen Mitte.

Die Probleme der Berliner Wohnungspolitik überlagern sich in der historischen Mitte mit der sozial und kulturhistorisch gebotenen Zurückhaltung. Schon seit 2000 werden in Berlin – von wenigen Ausnahmen abgesehen - keine Neubaumietwohnungen im unteren Preissegment (bis 5,00 €/qm netto-kalt) mehr gebaut. Gebaut werden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zu Preisen von 2.500 bis 5.000 €/qm, ferner Mietwohnungen mit Mieten oberhalb von 10,00 €/qm netto-kalt. Auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die mit ihren schrumpfenden Beständen preisgebundener Wohnungen zwar dämpfend wirken, haben im letzten Jahrzehnt kaum noch Neubauprojekte in Angriff genommen.

Damit hat sich das Wohnungsangebot für Haushalte mit einem Nettoeinkommen unterhalb von 2.000 €/mtl. deutlich reduziert. Alleinerziehende Frauen mit Kindern, Rentner mit unzureichenden Renten, HARTZ IV Empfänger, Arbeitslose und Geringverdienende sowie Migranten ohne Ausbildung sind die Leidtragenden. Ihnen bleiben die noch die wenigen unsanierten Altbauwohnungen sowie Mietwohnungen an lärmbelasteten Verkehrsstrassen und in den Großsiedlungen am Stadtrand.

In der historischen Stadtmitte sollte künftig ein Teil der Wohnungen gering verdienenden Haushalten vorbehalten bleiben, indem Grundstücke nur an Investoren vergeben werden, die sich im Gegenzug verpflichten, einen Teil der neu errichteten Wohnungen preisreduziert an diese Gruppe zu vermieten. Um diese Bedingung – ohne Abstriche der architektonischen Qualität – in den anstehenden Verhandlungen durchzusetzen, empfiehlt es sich, die historische Mitte insgesamt als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen und den Um- und Wiederaufbau zielgerichtet anzugehen. Die hoheitlichen Aufgaben verblieben dabei dem Abgeordnetenhaus, dem Bezirksamt und dem Senat, die die Ziele vorgeben. Mit der konsequenten Umsetzung hingegen sollte ein Sanierungstreuhand beauftragt werden. Damit stünde das gesetzliche Instrumentarium zur Verfügung. Es gälte das städtebauliche Sonderrecht gem. §§ 136 ff BauGB: Vorbereitende Untersuchungen, Sozialplan, Auskunftspflicht der Eigentümer/Mieter, Genehmigungsvorbehalt aller Veränderungen, Neuordnung der Grundbesitzes, Entschädigungsleistungen u.a. an jüdische Vorbesitzer, Ordnungsmaßnahmen, incl. Umlegung, preisreduzierter Erwerb und anschließende Privatisierung von Grundstücken, Überwachung der Baumaßnahmen mit Auflagen und Ausgleichszahlungen.

Der Um- und Wiederaufbau der historischen Mitte ist eine typische Aufgabe der öffentlich gelenkten Stadterneuerung, die in ihrer Komplexität allerdings unvergleichliche Anstrengungen erfordert.

Eberhard v. Einem
Professor für Stadt- und Regionalökonomie
TU Berlin, Center for Metropolitan Studies