

SOFORTPROGRAMM

**für 100.000 soziale und bezahlbare
Neubauwohnungen für Berlin**



**NEUE WEGE
FÜR BERLIN e.V.**



Sofortprogramm für 100.000 soziale und bezahlbare Neubauwohnungen für Berlin

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt gibt es zurzeit vor allem für breite Teile der Mittelschicht („Normalverdiener“) sowie für Einkommensschwächere zu wenig Wohnungsangebote. Der Senat hat es über Jahre versäumt, dafür zu sorgen, dass das Wohnungsangebot die wachsende Nachfrage befriedigen kann. Allein in Berlin fehlen deshalb bereits jetzt **mindestens 100.000 bezahlbare Wohnungen**.

Der Entwurf des Stadtentwicklungsplans Wohnen (StEP) weist nach der Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einen Bedarf von insgesamt 194.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2030 aus. Diese Berechnung des fehlenden Wohnraums berücksichtigt den voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs bis 2030 nicht ausreichend. Der tatsächliche Bedarf an neuen Wohnungen dürfte daher bei mindestens 250.000 Wohnungen (WE) bis 2030 liegen.

Insgesamt müssen jährlich mindestens **ca. 20.000 WE** errichtet werden und davon jährlich **ca. 12.500** bezahlbare und soziale Neubauwohnungen und jährlich **ca. 7.500 WE** im frei finanzierten Wohnungsbau.

Um den tatsächlichen Gesamtbedarf von 250.000 WE bis 2030 für Berlin decken zu können, müssten nicht nur 20.000 WE jährlich, sondern mindestens 25.000 WE jährlich gebaut werden. Zurzeit sind diese Zahlen jedoch nicht erreichbar, weil nicht nur Baukapazitäten, sondern vor allem auch kurzfristig bebaubare und bezahlbare Bauflächen fehlen.

Das Sofortprogramm kann nur mit einem breiten Bündnis aus Städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und der privaten Immobilienwirtschaft gelingen. Da die private Immobilienwirtschaft bereits jetzt ca. 70 % aller Wohnungsneubauten herstellt, wäre es verfehlt, allein auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zu setzen. Auch der Wunsch der Menschen, selbst Immobilien-eigentum – z. B. als Teil der persönlichen Vermögensbildung und Altersabsicherung – zu bilden, sollte aufgegriffen und unterstützt werden.

Daher fordern wir:

1. Bauhemmnisse und Kostentreiber abbauen:

Wohnungsbauflächen verfügbar machen: Neubau hängt aber vor allem auch von verfügbaren Wohnungsbauflächen ab. Berlin kann sich deshalb weder Tabu-Bereiche noch politische Blockaden leisten. Bebaubare Flächen wie das Tempelhofer Feld, die sogenannte Bürgerstadt Buch, das ehemalige Bahnareal am Westkreuz und die Elisabeth-Aue sowie freie Grün-, Feld- und aufgebbare Friedhofsflächen müssen sobald als möglich in die Programmplanung einbezogen werden.

Neues Bauland aktivieren: Um das größte Hindernis für den Wohnungsneubau – die Baulandverknappung zu beseitigen, muss der Senat so schnell wie möglich neue Baulandflächen – vor allem auch in den Außenbezirken – für den Wohnungsbau verfügbar machen.

Dachausbau erleichtern: Einführung eines Rechtsanspruchs auf den Ausbau ungenutzter Dachräume zu Wohnzwecken, um erhebliche Kapazitäten für den Wohnungsneubau zu sichern.

Innerstädtische Verdichtung: Allein durch die Ausweisung höherer Grundflächen- oder Geschoßflächenzahlen lassen sich im Bereich des Baunutzungsplans durch das Verdichten und das Höhenwachstum der Gebäude Möglichkeiten finden, durch zusätzliche Wohnungen den Anstieg der Mieten im Neubau erheblich zu bremsen und Verdrängung zu begegnen.

Bauvorschriften vereinfachen: Die Regelungen von Bund und Ländern müssen daraufhin überprüft werden, was verschlankt werden kann. Wir fordern den Senat auf, sich für ein Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz des Bundes einzusetzen, das Lösungen vor allem für die Probleme der Baulandbeschaffung – und Verfügbarkeit sowie der ständigen Zunahme von kostentreibenden, bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und zu langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren findet. Bei Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf sind Pilotverfahren zuzulassen. Das Bundesgesetz sollte mit einer bodenpolitischen Grundsatzreform verbunden werden, die die gezielte Spekulation mit unbebauten Grundstücken unmöglich macht.

Ausschreibungen vereinfachen: Die öffentlichen Ausschreibungsbedingungen müssen vereinfacht werden, weil sich insbesondere kleinere Bauträger an den Ausschreibungen nicht mehr beteiligen können und wollen. Die Hinzunahme vergabefremder Kriterien, wie im aktuellen Entwurf zur Novellierung des BerlAVG vorgesehen, bewirkt das Gegenteil und ist daher dringend zu korrigieren.

2. Politische Verantwortung klären, Verfahren verbessern

Fachaufsicht ausüben: Das Programm für sozialen und bezahlbaren Wohnungsneubau ist von gesamtstädtischer Bedeutung und braucht klare Verantwortungsstrukturen. Die Ausübung der Fachaufsicht durch den Senat ist dabei unverzichtbar, um eine schnelle und störungsfreie Umsetzung des Programms zu ermöglichen. Der Senat hat damit die Möglichkeit, Eingriffs- und Eintrittsrechte konsequent auszuüben, um unnötige Blockaden zu verhindern.

Clearingverfahren: Wenn es in den „regelmäßigen Konsensverfahren“ keine Einigung gibt, müssen alle Streitigkeiten über Wohnungsbauvorhaben, Bebauungspläne und städtebauliche Verträge bei einer zentralen Clearingstelle in der Senatskanzlei geregelt werden. Bei Nichteinigung sollte im Senat Einvernehmen darüber erzielt werden, dass er als Kollegialorgan die endgültige Entscheidung trifft. Alle Eigentümer, die ein berechtigtes Interesse (zeitliche Verzögerungen, Ablehnung des Baurechts, willkürliche Auslegung des Baurechts usw.) nachweisen können, sollen zur Klärung der Streitigkeiten ein Antragsrecht bekommen, das den Senat verpflichtet, seine endgültige Entscheidung mit ausführlicher Begründung offenzulegen. Das Abgeordnetenhaus von Berlin sollte vierteljährlich über den Ausgang der Clearing-Fälle und die getroffenen Maßnahmen informiert werden. Dieses Verfahren gilt nicht nur für das Sofortprogramm für sozialen und bezahlbaren Wohnungsneubau, sondern auch für den frei finanzierten Wohnungsbau in Berlin.

Schnelle und transparente Verfahren: Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen deutlich beschleunigt werden, die unterschiedliche Anwendung und Auslegung von Bauvorschriften in den Bezirken ist abzustellen.

Genehmigungen ohne Bebauungsplanverfahren: Ermessensspielräume für die behördliche Erlaubnis von Neubauvorhaben sind besser zu nutzen, Bauvorhaben sollten verstärkt nach § 34 BauGB genehmigt werden, damit der Baubeginn kurzfristiger möglich wird und langjährige Bebauungsplanverfahren vermieden werden können.

Personal aufstocken: Mit dem derzeitigen Personalstand in den bezirklichen Stadtplanungsämtern und in der zuständigen Senatsverwaltung sind die baulichen Aufgabengebiete nicht mehr zu steuern. Deshalb müssen so bald als möglich mindestens 150 neue Stellen für die Bezirke, die Senatsverwaltung und die noch einzurichtende zentrale Clearingstelle in der Senatskanzlei geschaffen werden.

Personaleinsatz flexibilisieren: Der gesamtstädtische Personaleinsatz muss flexibler werden, um schwankende Bedarfe zwischen den Verwaltungen ausgleichen zu können.

3. Wohnraum wieder verstärkt öffentlich fördern

Neubau durch alle Marktteilnehmer: Die jährlich zu errichtenden 12.500 WE für sozialen und bezahlbaren Wohnungsneubau sind ambitioniert, aber dann möglich, wenn die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die jungen und alten Genossenschaften sowie die private Immobilienwirtschaft in einem gemeinsamen Kraftakt handeln und der Senat und die Bezirke dieses Baubündnis auch unterstützen.

Konsequente Aufstockung der Förderwege: Der Senat, der die Förderwege bis 2022 auf 5.000 WE jährlich aufstocken will (z. Zt. 3.500 WE) wird innerhalb der nächsten 10 Jahre (bis 2028) nicht einmal 50.000 geförderte Wohnungen vorweisen können, obwohl als Untergrenze im bezahlbaren und sozialen Segment mindestens 100.000 WE bis 2028 unabdingbar sind, um einen deutlichen Entspannungseffekt auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu erzielen.

Wir fordern deshalb eine besondere finanzielle Kraftanstrengung des Landes Berlin ab dem Doppelhaushalt 2020/2021 von jährlich 12.500 geförderten sozialen und bezahlbaren Neubauwohnungen und bis 2028 davon jährlich

5.000 WE

im sozialen Wohnungsbau und

7.500 WE

mit ausreichender Förderung für breite Teile der Mittelschicht zu errichten.

Förderung Bedürftiger: Damit die Objektförderung und die Subjektförderung sich für Einkommensschwächere ergänzen können, sollen die Einstiegsmietten im Sozialen Wohnungsbau „Wohngeld-kompatibel“ sein. Der Senat sollte zudem für einkommensschwächere „Normalverdiener“ einen einkommensabhängigen Wohnkostenzuschuss in das Förderprogramm aufnehmen.

Erbbaurechte nutzen: Die Abgabe von städtischen Bauflächen auch an private Investoren ist zu ermöglichen, wenn diese die Abgabe im Erbbaurecht und die Verpflichtung zur langfristigen Bindung der Mietpreise akzeptieren.