

# Fehl- oder Neustart beim Sozialwohnungsbau?

## Zehn Maßnahmen für bezahlbares Wohnen

Dipl.-Ing. Ulrich Springer

Wenige Wochen vor Jahresende war beim Land Berlin noch kein einziger Antrag auf Wohnungsbauförderung in 2022 eingegangen. Die vom Senat angekündigten 5.000 neuen Sozialwohnungen jährlich bleiben bereits im ersten Amtsjahr ein leeres Versprechen. Besonders bemerkenswert ist dabei, dass es der Landesregierung in einem Moment gelingt, wo die Bundesregierung ihre Mittel zur Kofinanzierung des Sozialwohnungsbaus kräftig auf 14,5 Milliarden EUR aufgestockt hat. Als Grund für den völligen Stillstand gab der Senat an, dass er die Förderregeln derzeit überarbeite. Ehrlicher hätte er sagen sollen, dass unter den gültigen Bedingungen niemand Sozialwohnungen baut und seine Regierungskoalition in der Sache heillos zerstritten ist. Wann neue Richtlinien kommen und wie auch immer sie aussehen mögen: die Landespolitik muss sich entscheiden, ob sie lustlos und mit hinfalligen Programmen einfach so weitermacht. Oder ob sie einen Neuanfang wagt, der die richtigen Schlüsse aus den Erfahrungen der Vergangenheit zieht und zugleich die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt berücksichtigt.

Dieser befindet sich in einer nahezu beispiellosen Situation. Baukosten und -zinsen galoppieren sämtlichen Kalkulationen davon. Vor allem die Preise rund ums Bauen steigen weitaus schneller als die ohnehin rekordverdächtige allgemeine Inflation. Die einmalige Teuerungswelle vollzieht sich ausgerechnet vor dem Hintergrund eines explodierenden Bedarfs. Flüchtlinge und Migranten überschreiten hierzulande nach 2015 erneut die Million-Marke und heben die Einwohner-

zahl in Deutschland über die Schwelle von 84 Millionen Menschen. Gleichzeitig herrscht eine Art Schockstarre. Seit der Ukraine-Krise bewegt sich der Immobilienmarkt nicht mehr. Die Akteure warten ab, stellen Projekte zurück oder ganz zur Disposition. Erwerber einer Eigentumswohnung vom Reißbrett hoffen, dass der Projektentwickler bzw. Bauträger seinen Vertrag erfüllt und irgendwie zum vereinbarten Termin und Preis fertigstellt. Wer eine Fremdfinanzierung zu niedrigen Zinsen über 10 Jahre vereinbart hat, bangt schon jetzt mit Blick auf die Anschlusskonditionen. Bauherren ringen verzweifelt mit Materialengpässen und -preisen, Lohnkosten, Lieferzeiten und Fachpersonal. Die heikle Gemengelage erinnert an den Wohnungsmarkt zu Zeiten von Mauerbau und Berlin-Krise Anfang der 1960er Jahre, mit den typischen Elementen eines perfekten Sturms.

Es klingt vielleicht paradox, aber in einer Situation, in der Bauherren und Entwickler von ihren Plänen und Projekten Abstand oder gänzlich Abschied nehmen, kann gerade der geförderte Wohnraum frei werdende Kapazitäten nutzen. Grundbedingung ist jedoch, sich bei Wohnbedarf und Kosten ehrlich zu machen. Der Zustrom von Menschen in das Land und in seine Hauptstadt nimmt nicht ab. Im Gegenteil. Verlässlich liegen Berlins Regierungen bei den Einwohnerprognosen daneben – diesmal sogar voll und ganz. Die kurze COVID-Stagnation von 2019–2021 war keineswegs die behauptete Trendwende bei der Bevölkerungsentwicklung. Erst recht erweist sich die oft beschworene Stadtflucht gegenüber dem Zuzug in die Metropole als eher

nachrangiges Phänomen. Bereits zur Mitte des Jahres 2022 zählte Berlin knapp 50.000 Einwohner mehr als im Vorjahr. Über 3,82 Millionen Menschen lebten am Stichtag 30. Juni 2022 in der Hauptstadt. Es braucht keinen Propheten, um Ende des Jahres wieder höhere Zahlen zu sehen. Die Voraussage von vier Millionen Einwohnern bis 2030 – vom Senat als überzogen belächelt – war eher zu zurückhaltend. Auch wird es Zeit, dass anstelle von politisch opportunen die tatsächlichen Baukosten in Regierung und Verwaltung als Planungsgrundlage dienen. Nach jüngsten Berechnungen des Pestel-Instituts in Hannover müsste die Fördersumme je 60m<sup>2</sup>-Sozialwohnung auf 125.000 EUR angehoben werden, um die politisch ausgegebenen Planziele zu erreichen. Der Zuschuss pro m<sup>2</sup> müsste bei knapp 2.100 EUR liegen. Gleichfalls wäre der durchschnittliche Länderanteil von derzeit 23% je geförderter Wohnung zu erhöhen. Alles zu viel und schlicht unbezahlbar, kommt sogleich als Einwand. Man kann nur erwidern: Willkommen in der Wirklichkeit, wo aufgrund der reinen Gestehungs- und Finanzierungskosten (d.h. vor Rendite!) die Wohnungsmiete nahe der bei 20 EUR/m<sup>2</sup> liegt, die Sozialmiete aber lediglich 6,90 EUR/m<sup>2</sup> beträgt. Was bleibt in dieser Lage zu tun?

Zuallererst wäre das gerade in Berlin intensiv gepflegte, parteilich und aktivistisch geprägte Feindbild des privaten Bauherren zu begraben. Öffentliche sowie gemeinnützige Bauträger und Baugenossenschaften überdenken oder beerdigen im aktuellen Umfeld ihre Projekte genauso wie rein marktwirtschaftlich ausgerichtete Akteure. Spätestens hier müsste den eifrigsten

Enteignungsbefürwortern aufgehen: die Bedingungen für alle Beteiligten am Wohnungsbau sind offenbar grundsätzlich gleich (schlecht). Mit dieser Erkenntnis und im fairen Umgang miteinander könnten zehn Maßnahmen von der Makroebene abwärts dem Sozialwohnungsbau und damit hunderttausenden von Wohnungssuchenden Hoffnung geben.

**1. Ein 13. Berliner Stadtbezirk entsteht.** Und zwar im Brandenburger Umland auf dem Grund und Boden der Berliner Stadtgüter, die sich im Landeseigentum befinden. Genügend Bauland ist dort neben den Reserven im engeren Stadtgebiet vorhanden und kann preisgünstig oder kostenfrei zum Zweck der Wohnungsbauförderung vergeben werden. Beide Regierungen in Berlin und Potsdam können mit diesem Großprojekt im urbanen Übergangsraum die gemeinsame Landesplanung sichtbar und nutzbringend umsetzen statt laufend bloß zu beschwören.

**2. Die IBA 3 gibt das Leitkonzept.** Zur gedeihlichen Entwicklung des Übergangsraums von Stadt und Land, für die Planung neuer Gebiete und Quartiere, aber auch für die Entstehung neuer Bauweisen und Wohnformen wird ein internationaler Bauwettbewerb aufgesetzt. Die 2011 vom damaligen Senat leichtfertig und ambitionslos abgesagte 3. Internationale Bauausstellung (IBA 3) sollte rasch nachgeholt werden. Wäre sie ähnlich erfolgreich und wegweisend wie ihre zwei legendären Vorgänger, würde Berlin-Brandenburg zu einem international beachteten Muster von sozialem, wirtschaftlichem, ökologischem und rundum bedachtem Stadtwachstum.

**3. Wohnungsbau erhält Vorrang.** Die Entwicklung neuer Siedlungen und Errichtung von Quartieren für Wohnungssuchende zieht sich schier endlos hin oder wird von Einsprüchen der Wohnungsbesitzenden be- oder gar verhindert. Wie es anders geht, zeigt der aktuelle Bau von Flüssiggassterminals an deutschen Küsten, wo anstelle von zehn Jahren und mehr lediglich ein Jahr von der Planung bis zur Inbetriebnahme vergeht. Im Bundeswirtschaftsministerium werden Staatsgarantien und drastisch verkürz-

te Genehmigungsverfahren für regenerative Energien und Infrastrukturprojekte vorbereitet. Die Versorgung mit Wohnraum ist gleichermaßen existenziell und braucht gesetzlich sowie verfahrensrechtlich dieselbe Vorfahrt.

**4. Bürger werden Baurentiers.** Für Sanierung und Ausbau der vielerorts maroden oder veralteten Infrastruktur werden seit geraumer Zeit Beteiligungs- und Fondsmodelle diskutiert, an denen die Bürger direkt oder über die öffentliche Hand verzinsliche Anteile halten. Deutschland könnte ebenso gut über den Aufbau eines Rentensparfonds zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus mit grundbuchlicher Absicherung beitragen. Bezahlbares Wohnen und sichere Renditen in Bürgerhand finden zusammen.

**5. Anheben der Abschreibungen für Sozialwohnungen.** Im Zuge der Deutschen Einheit wurden zwischen 1990-1998 die Abschreibungen für Baukosten deutlich erhöht, um die dringend notwendige Gebäudesanierung und den Neubau im Osten anzukurbeln. In einer Periode außergewöhnlich stark wachsender Einwohnerzahlen sollte dieses Instrument erneut zum Einsatz gelangen - zeitlich begrenzt, ausschließlich bezogen auf den sozialen Wohnungsbau und gültig im gesamten Land.

**6. Zurück zur Gründerzeit.** Die beliebtesten Wohngegenden in Großstädten dürften nach heutigem Baurecht gar nicht existieren. Zu dicht ist die Bebauung der Grundstücke, zu hoch ihre Geschossflächenzahl. In ihrem Flair sowie der gelungenen Mixtur aus Wohnen und Gewerbe, in der sozialen Durchmischung und energetischen Effizienz zählen sie mit zum Besten, was Gebäude, Wohnblöcke und Quartiere bis in die Gegenwart zu bieten haben. Die höhere Ausnutzung von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau, die Reorientierung an urbanen Wohndichten wie einst wird den Städten gut tun und die Wohnungsbauträger für neuen Vorhaben öffnen.

**7. Bauordnungen verschlanken und vereinheitlichen.** Der Bund hat angekündigt seine Bauordnung mit dem Ziel einer Reduktion und Vereinfachung von Regeln zu überarbeiten. Die

Länder Berlin und Brandenburg sollten es gleichtun und dabei möglichst weitgehend oder gänzlich auf eigene Landesbauordnungen verzichten. Das gilt erst recht für den maßlosen Wildwuchs von Verordnungen, der Bauherren in beiden Ländern regelmäßig ratlos macht.

**8. Änderung der Bauvorschriften** insbesondere für den sozialen Wohnungsbau. Erleichterung bei Planung und Genehmigung benötigen serielle und standardisierte Bautypen, ohne die keine mittel- bis langfristig wirtschaftlich tragfähigen Projekte in großer Zahl entstehen. Nebenbei: Mit Schall- und Brandschutzvorschriften, die sich eher für Pflegeheime eignen, und aufwändigen Energieeffizienzvorgaben nach KfW-40-Standard sind ehrgeizige Planziele im Sozialwohnungsbau schlichtweg unvereinbar.

**9. Antragsprozeduren und Gebühren zurückstutzen.** Für nahezu sämtliche Bewilligungsakte der Behörden in Verbindung mit Baumaßnahmen fallen sowohl Antragsverfahren als auch teils üppige Gebühren an - für die Baugenehmigung, für die Benutzung von Straßenland und Wegen, für das Aufstellen von Bauzäunen, Containern, Toiletten usw. Papierarbeit und Tarife wären zu streichen oder auf ein Minimum zu reduzieren.

**10. Digitalisierung aller Verfahren.** Von der Bauvoranfrage und dem eigentlichen Antrag bis zum Bewilligungsbescheid vollzieht sich noch immer zu Vieles im analogen Zeitalter. Der Aktenwagen, die Vorgangsmappe und die Vorsprache haben in den Baubehörden im 21. Jahrhundert so gut wie nichts mehr verloren.

Die Bundesregierung hat 100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr versprochen. Es bedeutet nicht weniger als eine Vervielfachung der Fertigstellungszahlen im Vergleich mit der jüngeren Vergangenheit. Jährlich 5.000 will der Berliner Senat dazu beisteuern. Vieles und sehr Grundlegendes muss sich ändern, damit es am Ende nicht wieder resigniert heißt: zu wenig, zu langsam, zu teuer.