

Wohnungskrise wird zum Dauerzustand

Berlin geht das Bauland aus / Studie: Lücken konsequent schließen / Preise und Mieten steigen weiter

VON RALF SCHÖNBALL

BERLIN - Berliner müssen auf Jahre hinaus mit weiter steigenden Mieten und Kaufpreisen für Wohnungen rechnen. Denn das verfügbare Bauland in den Landesgrenzen reicht schon heute nicht aus, um den bestehenden Mangel an Wohnraum durch den Bau neuer Miethäuser zu dämpfen. Dies geht aus einer Studie zur „Entwicklung des Wohnungsbedarfs“ hervor, die das Forschungsinstitut Regiokontext mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgelegt hat.

Demnach fehlen heute 77 000 Wohnungen, um den „bereits angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten“. Und der Mangel verschärft sich: Weil die Stadt zuletzt um rund 60 000 Menschen jährlich wuchs, müssen rund 20 000 Wohnungen im Jahr neu entstehen. Doch diese Zahl wird bei Weitem nicht erreicht. Im vergangenen Jahr wurden nur rund 14 000

Wohnungen errichtet. Und auch wenn alle Baulücken geschlossen und alle Siedlungsvorhaben realisiert sind, ist das Angebot zu knapp: Bis 2030 müssten 194 000 Wohnungen gebaut werden, Platz ist aber nur für 179 000.

Ein „echtes Flächenproblem beim Bauland“ stellte Berlins größter Wohnungsverband BBU fest. „Jetzt müssen alle potenziellen Baulandreserven auf den Prüfstand“, sagte Vorstand Maren Kern am Mittwoch in Berlin. Und der frühere Wirtschaftssenator und Ex-Staatssekretär für Stadtentwicklung, Wolfgang Branoner (CDU), forderte eine „Verdichtung der Stadt bis zur Grenze des gesetzlich Zulässigen“. Mit der erneuten Feststellung der Wohnungsnot sei es nicht getan. Nicht an Erkenntnis fehle es im Senat, es bestehe vielmehr ein „Umsetzungsnotstand“ in Politik und Verwaltung.

Vor fünf Jahren hat der nunmehr zweite SPD-geführte Senat der Woh-

nungsnot den Kampf angesagt. Die Wende gelang bisher nicht. Pläne für die Bebauung des Tempelhofer Feldes scheiterten, große Siedlungsprojekte wie die Elisabeth-Aue in Pankow legte die neue rot-rot-grüne Koalition freiwillig auf Eis. Hinzu kommen verschärfte Verordnun-

„Alle Baulandreserven müssen auf den Prüfstand“

Maren Kern, Vorstand BBU

gen zum Schutz von Straßenbäumen, die den Neubau von Wohnungen auf Dächern und in Baulücken behindern.

Die neue Studie aber zeigt: Nur durch eine konsequente Verdichtung der Stadt ist der Bedarf überhaupt zu decken. In Baulücken, auf den Dächern und durch die Ergänzung bestehender Quartiere

müssten den Forschern zufolge Jahr für Jahr 3000 Wohneinheiten neu entstehen - bis zum Jahr 2030 insgesamt 42 000.

Doch bisher scheitern viele Vorhaben am Widerstand von Anwohnern. Bausenatorin Katrin Lompscher (Linke) hat deshalb eine Reihe von Veranstaltungen auf den Weg gebracht, um die Beteiligung der Bürger an Bauplanungen zu verbessern und diese zu beschleunigen. In der Zwischenzeit steigen aber Mieten, Bau-, Grundstücks- und Immobilienpreise rasant. Und das Angebot an bezahlbaren Wohnungen schrumpft weiter.

Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs setzt Lompscher vor allem auf kommunale Unternehmen: „Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen bis 2021 mit rund 30 000 Wohnungen knapp ein Drittel des Neubaus in Berlin stemmen.“