



Wohnen in Berlin

Positionen der IHK Berlin

Wohnen in Berlin

Eine der zentralen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung unserer wachsenden Metropole Berlin besteht darin, ein ausreichendes Angebot an erschwinglichen Wohnungen in einem lebenswerten Umfeld bereit zu stellen. Derzeit liegt ein weiteres Hauptaugenmerk darauf, die kurzfristige und temporäre Unterbringung von Flüchtlingen sicherzustellen. Klar ist jedoch: Die eigentliche Herausforderung besteht in der mittel- und langfristigen Wohnraumbereitstellung für die anerkannten Flüchtlinge und die davon unabhängig wachsende Zahl der Berliner.

4.000.000

Einwohner in zehn Jahren

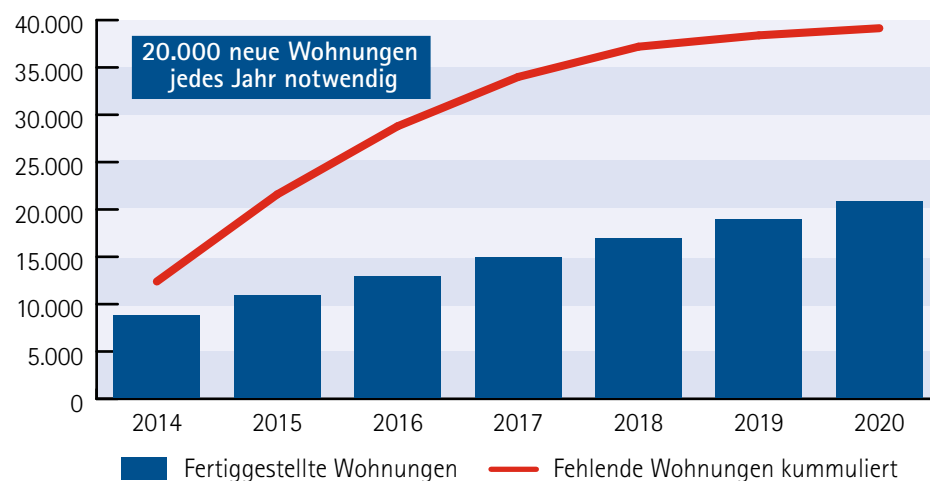
In Berlin werden spätestens in zehn Jahren mehr als vier Millionen Einwohner leben. Derzeit kommen jährlich rund 45.000 Neuberliner hinzu. Zusätzlich sind allein im letzten Jahr nahezu 80.000 Flüchtlinge in Berlin angekommen. Für 2016 wird wieder mit einer großen Zahl gerechnet. Durch die schneller werdenden Verfahren wird die Zahl der anerkannten Flüchtlinge voraussichtlich ab Mitte 2016 stark steigen. Diese müssen dann aus einer Erstunterkunft in eine dauerhafte Unterkunft vermittelt werden. Bereits heute gibt es einen „Rückstau“ von mehreren tausend anerkannten Flüchtlingen in Erstunterkünften.

20.000

neue Wohnungen nötig

Um diesen Herausforderungen der wachsenden Stadt begegnen zu können, müssen nach Angaben des Landes Berlin jährlich 20.000 Wohnungen neu geschaffen werden. 6.000 dieser Wohnungen sollen von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, 14.000 von privaten Unternehmen geschaffen werden. Die Wirtschaft ist bereit, sich dieser Herausforderung zu stellen. Dazu ist zwingend – stärker als bisher – die Unterstützung der Wirtschaft durch die Politik und Verwaltung erforderlich. Berlin muss also neue Wege beschreiten, um – auch langfristig – zusätzlichen attraktiven Wohnraum für breite Schichten der Berliner Bevölkerung schaffen zu können. Wir müssen daher nicht nur höher und dichter, kreativer und smarter bauen, sondern vor allem auch schneller und kostengünstiger. Die IHK Berlin ruft dazu auf, die Rahmensetzungen noch konsequenter auf den Prüfstand zu stellen und auch sogenannte „heiße Eisen“ anzufassen und festgefügte Denkblockaden aufzubrechen.

Berlin wächst – Wohnungsneubau kommt nicht mit



Quelle: Landesamt für Statistik Berlin/Brandenburg, eigene Berechnungen, SenStadtUm

IM EINZELNEN

Bauland schneller mobilisieren

Die im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Grundstücke müssen schneller für private Entwickler und städtische Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellt und dafür die organisatorischen und personellen Voraussetzungen sichergestellt werden. Das Land Berlin muss in seiner Boden- und Planungspolitik strategischer und gleichzeitig flexibler und aktiver werden. Die Instrumente dafür sind vorhanden, werden jedoch nicht systematisch genug angewandt. Um Quartiere im Sinne einer gemischten Stadt gebündelt und ganzheitlich entwickeln zu können, ist es notwendig, öffentliche Grundstücke vorzuhalten und auch strategisch für die Infrastrukturerstellung zu erwerben.

Die Nachverdichtung im Bestand, insbesondere der Dachgeschossausbau, muss einfacher werden

Die Dichtewerte (GFZ und GRZ), die derzeit als Beurteilungsmaßstäbe für Vorhaben der Nachverdichtung herangezogen werden, basieren häufig auf veralteten Planungen. Sie müssen sich im innerstädtischen Bereich zukünftig am aktuellen Bedarf – also an einer wesentlich höheren Dichte – orientieren.

Die Berliner Traufhöhe darf kein Dogma sein

Dazu muss die Hochhausrichtlinie flexibilisiert und die technischen Voraussetzungen für die Berliner Rettungsdienste verbessert werden. Hier sollte Berlin Vorreiter sein und eine bundesweite Initiative anstoßen.

Mit Qualität bauen

Wenn neue große Wohnsiedlungen kein Tabu sein sollen, müssen sie den neuesten Erkenntnissen für Wohn- und Aufenthaltsqualität und Nutzungsmischung

entsprechen. Fehler der Vergangenheit – schnell und billig und groß – sollten Tabu bleiben.

Eine gesamtstädtische Strategie für eine gleichgewichtige Entwicklung von Wohnen und Arbeiten verfolgen

Das Gewerbeflächenangebot in Berlin muss mit dem Wachstum der Stadt mithalten. Dies schließt nicht aus, dass an bestimmten Standorten Gewerbeflächen für Wohnzwecke umgewandelt werden. Dafür ist neben der zu schaffenden Transparenz auch die strukturierte Einbeziehung der Senatsverwaltung für Wirtschaft in die Entscheidungsfindung notwendig. Die Bezirke sind bei der Erstellung von Bestands- und Bedarfsbilanzen zu unterstützen. Eine derartige Strategie muss sich auf die Hauptstadtregion auch jenseits der Stadtgrenzen erstrecken.

Die Ränder des Tempelhofer Feldes mit gemischten Wohnquartieren bebauen

Das seit Mai 2014 mit dem Volksentscheid zur Bebauung des ehemaligen Flughafens Tempelhof gültige Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes schließt eine Bebauung der Ränder aus. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen muss, begleitet von einem breiten Beteiligungsprozess, eine Gesetzesänderung vorgenommen werden. Das Bezirksverwaltungsgesetz und die Berliner Verfassung sollen generell dahingehend geändert werden, dass Bauleitpläne bereits ab dem Aufstellungsbeschluss nicht mehr Gegenstand von Volks- oder Bürgerbegehren sein können.

Die Baukosten senken

Die Senkung der Baukosten ist eine unabdingbar notwendige Voraussetzung für einen erschwinglichen Wohnungsbau. Hier müssen konsequent neue Wege beschritten werden. Dazu zählt ein Mora-

torium der EnEV, also keine weitere Erhöhung der Standards in naher Zukunft. Dazu zählen vor allem aber auch mehr Möglichkeiten, diese wie auch andere Vorschriften flexibler und baufreundlicher handhaben zu können. Es müssen in gewissem Rahmen mehr Befreiungstatbestände, wie beispielsweise bei der Barrierefreiheit, geschaffen werden. Die Überprüfung und Flexibilisierung von Gebühren- und Honorarordnungen, z.B. der Baugebührenordnung, der Sondernutzungsgebührenverordnung, der HOAI, der Vergütung von Notaren und anderen Vorschriften gehören auf die Tagesordnung.

Wohnungsbauhemmende Festsetzungen abbauen

Die Aufstellung von Schutzsatzungen, welche i. d. R. zu deutlichen Einschränkungen der Wirtschaftlichkeit von Immobilien führen, wie Sanierungs- und Milieuschutzsatzungen, darf nur nach engen räumlichen und zeitlichen Kriterien erfolgen. Die Handhabung sollte einheitlich sein und dem Ziel dienen, zeitgemäßes Bauen und Sanieren zu ermöglichen und nicht zu behindern. Dies gilt analog für die Handhabung von Denkmalschutzbelangen. Hier ist im Verfahren ist eine zügige Gesamtentscheidung der Bauaufsicht sicherzustellen. Die Verlängerung zeitlich befristeter Satzungen sollte erst nach intensiver Prüfung und unter Berücksichtigung des Ziels „Bereitstellung von zeitgemäßem, modernem Wohnraum“ erfolgen.

Steuerliche Belastung des Wohnungsbaus reduzieren

Die Grund- und Grunderwerbssteuer sollte gesenkt und die faktische Mehrbelastung des Wohnungsbaus gegenüber dem Gewerbebau durch die nicht abzugsfähige Mehrwertsteuer abgebaut werden. Das Land Berlin sollte zur Mehrwertsteuer auf Bundesebene die Initiative ergreifen.

