



IVD Stellungnahme zu den Strategiebausteinen Stadtentwicklungsplan Wohnen Berlin (StEP)

Der Arbeitskreis zum Stadtentwicklungsplan hatte zur letzten Sitzung am 6. September 2012 Strategiebausteine erarbeitet. Der IVD war leider verhindert an diesem Tage. Dennoch möchte der Immobilienverband IVD sich grundlegend in die Entwicklung des StEP einbringen und hiermit die Gelegenheit nutzen, eine Stellungnahme abzugeben.

Berlin braucht Wohnungsneubau

Das Verständnis für mehr Wohnungsneubau ist in der Hauptstadt angekommen. Drei entscheidende Kriterien spielen dabei eine Rolle.

1. Wohnungsneubau in allen Segmenten
2. Zielgruppen der wachsenden Vielfalt der Bewohner bedienen
3. Energetische Mobilisierung der Wohnungsbestände ohne soziale Segregation und wirtschaftliche Zwänge

Für den Wohnungsneubau sieht der IVD als wichtigstes Handlungsfeld die Potentialanalyse der Grundstücksflächen an und deren Bebaubarkeit. Die Identifizierung von bebaubaren Grundstücksflächen über ganz Berlin ist als notwendig anzusehen, jedoch warnt der IVD davor mit Großbauvorhaben wie Mitte der 90er Jahre, bspw. Wasserstadt oder Biesdorf-Süd, in Planung zu gehen. Die Flächenpotentiale sollten dahingehend geprüft werden, welche Standorte, welche Durchmischung verkraften.

Für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Bestand, was einen übergeordneten Handlungsbedarf darstellt, bietet sich ein Etappenplan an. Herauszuarbeiten sind dabei, welche Standorte zu welchen Zeitachsen entwickelt werden und wie das Land Berlin eine optimale Versorgung erreicht.

Neue Flächenareale müssen auch einer nachhaltigen Marktnachfrage gerecht werden. Die Nachfrage besteht derzeit nur in den innenstadtnahen Stadtteilen. Der IVD steht hier mit seiner Kompetenz der Marktkenntnis gern mit Rat zur Seite, denn gerade die Makler sind Scouts für Preisentwicklungen, Nutzungskonzepte und die frühzeitige Entwicklung (Entdeckung) neuer Quartiere.

Flächenpotentiale koordinieren und mobilisieren: Eine Aufgabe die in dem Flächenaktivierungsprogramm zusammenfließt und die Koordinierung in den Bezirken im Schulterschluss mit dem Senat und der Wohnungswirtschaft erfordert. Daher begrüßt der

IVD die Erarbeitung eines Flächenaktivierungskonzeptes und rät hier zu der Aufstellung eines Wohnungsbaukoordinators im Rang eines Staatssekretärs (Weisungskompetenz), der wiederum eine Task Force aus Finanzbehörde, Bezirksvertretern, Liegenschaftsfonds und Vertretern der Wohnungswirtschaft (BBU, BFW und IVD) lenkt. Im späteren Verlauf könnte der Wohnungsbaukoordinator auch Ansprechpartner für Investoreninteressen sein und bei Problemfeldern bezirksintern lenken.

Ideen für mehr Wohnungsbau ▪ Grundstücksvergaben

Die Grundstücksvergaben erfolgen in großen Teilen über den Liegenschaftsfonds. Die für 2012 anvisierten 50 Grundstücke für den Bau von rund 1900 Wohnungen liegen nur hälftig im Bezirk Mitte. Hinzu kommt, dass die Vergabe der Grundstücke durch den Liegenschaftsfonds oft bis zu 24 Monaten dauern kann. Um diese Prozesse zu beschleunigen, bedarf es klarer Vorgaben und Fristen und ggf. personelle Unterstützung.

Für die Aktivierung von weiteren Flächenarealen empfiehlt der IVD einen Ideenträgerwettbewerb, analog dem Hamburger Modell. Der Hamburger Senat hat einen Ideenwettbewerb ausgelobt und Architekten, Bauträger und Grundeigentümer aufgefordert, stadteigene Grundstücke zu identifizieren und mit einer Grobplanung beim Liegenschaftsamt einzureichen. Hamburg hat damit innerhalb kurzer Zeit Flächen mit über 3000 neuen Wohnungen aktivieren können. Mit diesem Instrument lassen sich Brachflächen erschließen, Lückenschließungen erreichen und Ideen für innovativen und urbanen Wohnungsbau umsetzen.

Der Liegenschaftsfonds kann durch den politisch gewollten StEP einen sogenannten wohnungspolitischen Mehrwert in Form einer Konzeptvergabe bei der Vergabe von Grundstücken anbieten. Das heißt, die Grundstückspreise werden mit 10 % Nachlass aber einer klaren Ausformulierung der Nutzungen angeboten (z.B. 30 % der Wohnungen mit einer Mietobergrenze von 8 EUR Kaltmiete, 30 % frei finanziert Wohnungsbau, 30 % seniorengerecht). Die Konzeptvergabe sollte immer an die Machbarkeiten der Standorte angelehnt sein. Was trägt und was verkraftet der Markt an dem Standort. Zu hohe Anforderungen an eine Grundstücksbebauung hat Einfluss auf den Vermietungspreis. Der IVD steht auch hier gern mit Rat zur Seite, gemeinsam in einer Koordinierungsrunde die Markteinschätzungen an Mikrostandorten zu bewerten.

Nicht vor meiner Haustür Gentrifizierung

Die zunehmenden Nachbarschaftsstreitigkeiten und die Diskussionen um Gentrifizierung müssen auch in der Behördenlandschaft kritisch und zielbewusst diskutiert werden. Bauvorhaben werden nicht nur zeitlich in die Länge gezogen, sie werden zum Teil auch

verhindert aufgrund von ablehnenden Minderheiten. Die oft negative Betrachtung der Gentrifizierung hat auch positiven Effekt. Das sich wandelnde Quartier erfährt eine soziale Durchmischung von unterschiedlichen Bewohnerschaften.

Die Bezirke erstellen die Wohnungsbaukonzepte, dort sollten frühzeitig Kommunikationskonzepte erstellt werden, bevor die Bauvorhaben beginnen.

Der IVD plädiert für den Einsatz einer onlinebasierten Plattform für Bürgerbeteiligung in Bau- und Infrastrukturprojekten. Die „Zivilarena“ von der Firma BulwienGesa ist zum Beispiel eine solche Plattform für den konstruktiven Dialog zwischen den planenden Instanzen – Kommunen, Investoren, Liegenschaftseignern – und denjenigen Personen, die diese Planung betrifft. <https://zivilarena.de>

Berlin braucht Wohnungsneubau für alle

Der Berliner Senat hat seit Jahren keine Fördermittel für den Wohnungsneubau im Haushalt berücksichtigt. Der IVD sieht die Umsetzung der Energiewende nur machbar, wenn Landesförderung für den Bestand eingesetzt wird.

Die in Planung befindliche EnEV 2012 soll laut dem BMVBS (Bundesbauministerium) mit einer Steigerung von 15 % für den Neubau erfolgen, was den Wohnungsbau verteuert, die Kosten für den Endnutzer erhöht. Das Bundesumweltministerium setzt im Moment noch auf eine 30%ige Verschärfung der Auflagen für den Bestand als auch den Neubau. Berlin muss sich im Bund dafür stark machen, dass die Anforderungen nicht unnötig aus rein ideologischen Gründen höher gesetzt werden.

Berlin gestaltet den energetischen Wandel

Für die energetische Modernisierung unserer Bestände müssen alle Kräfte in Politik und Wirtschaft an einem Strang ziehen. Es muss eine klare Roadmap entwickelt werden, mit welchen Fördermitteln welche Maßnahmen in welchen Etappen erreichbar sind. Es muss ein gemeinsames Verständnis über das Ziel geben.

Die KfW Fördermittelprogramme für die Modernisierung greifen nicht, werden nur gering von der freien Wohnungswirtschaft abgerufen. Nach Ansicht aller wohnungs-wirtschaftlichen Verbände wird die im Vermittlungsausschuss festhängende „steuerliche Abschreibung auf die energetische Modernisierung“ nicht mehr in Kraft treten. Die daraus frei werdenden Mittel müssen effizient eingesetzt werden und für eine massenhafte Modernisierung erreichbar gestaltet werden. Berlin sollte sich hier für eine sogenannte Abwrackprämie einsetzen, die den Austausch von z.B. Heizungsanlagen steuerlich begünstigt.

Immobilienverband IVD
Vorsitzender Dirk Wohltorf
Tel. 030 89735364
www.ivd-berlin-brandenburg.de