

Bezahlbare Wohnungen für alle ?

Stellungnahme zur rot-rot-grünen Koalitionsvereinbarung

Skizze der Ausgangssituation:

Die rot-rot-grüne Koalition erbt eine verfahrenere wohnungspolitische Situation, die – vereinfacht - als Folge jahrelanger ungenügender Bautätigkeit einerseits und der seit zwei Jahrzehnten dominierenden Sparpolitik andererseits zu umschreiben ist. Folge: Die Mieten steigen; die Schere zwischen Nachfrage und Angebot hat sich weit geöffnet.

Zwar werden wieder mehr Wohnungen gebaut (2015: ca. 12.000, davon 50 % ETW). Das Neubauvolumen reicht aber nicht aus. Mehr noch: Der Berliner Wohnungsmarkt ist tief gespalten; gebaut wird fast ausschließlich im oberen Preissegment, die Engpässe betreffen aber das untere preisgünstige Segment. Seit 15 Jahren findet kein Neubau von Sozialwohnungen mehr statt. Viele Mieter suchen vergeblich eine bezahlbare Wohnung.

Kernproblem: Wie ist es zu schaffen, mehr und schneller kostengünstige Wohnungen zu niedrigen Mieten zu bauen, ohne neue Schulden; d.h. ohne den Berliner Haushalt zu ruinieren ? Die neue Koalition will einen Kurswechsel. Genügen ihre in der Koalitionsvereinbarung festgeschriebenen Strategien und Maßnahmen dem Anspruch ?

Positiv ist zu vermerken:

- Die WBG sollen ihre Bestände weiter modernisieren und zugleich auch wieder neue kostengünstige Wohnungen bauen: 6.000 p.a., davon 3.000 Sozialwohnungen.
- Dafür werden Fördermittel im Berliner Haushalt bereitgestellt (200 – 250 Mio. € p.a.)
- Genossenschaften sollen gefördert werden, auch sie sollen Wohnungen neu bauen.
- Die Sozialbindungen der Alt-Förderfälle sollen – ohne Anschlussföderung – verlängert werden.
- Keine Privatisierung kommunaler Wohnungen, sondern Neubau und Zukauf.
- Benachteiligte Bewohner sollen bei der Belegung Vorrang genießen.
- Flüchtlinge sollen aus den Erst-/Notunterkünften ausziehen und künftig dezentral in „normalen“ Wohnungen untergebracht werden (2. Stufe Flüchtlingsunterbringung).
- Mehr Personal für die Verwaltung (Senat und Bezirke).

Umstritten war in den Koalitionsverhandlungen

- Niemand soll künftig > 30 % seines Haushaltseinkommens für Miete zahlen müssen.
- Wer zahlt ? Land und WBG tragen die Kosten;
- Problem: Die Haushaltseinkommen betragen in Berlin nur 2/3 von Hamburg.
- Berliner Armutsquote 21,6 %; 50 % sind berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen.
- Quotenpflicht: 30 od. 50 % Sozialwohnungen pro Bauvorhaben (Modell M, HH).
- Unklar ist: gilt dies für alle oder nur für den kommunalen Wohnungsneubau ?
- Mietpreisbremse nachjustieren? Warnung vor negativen Auswirkungen nicht bedacht.
- Verbote: Zweckentfremdung, Vermietung von Ferienwohnungen, Umwandlung Miet- in ETW.
- Kappung der WBG-Mieten (6,50 €/qm).
- Kappung der Mietpreiserhöhung nach Modernisierung auf 6 %.

Defizite, was fehlt in der Koalitionsvereinbarung ?

- Der wirkliche Wohnungsbedarf beträgt nicht 20.000 WE, sondern 30-35000 neue WE p.a (incl. Zusatzbedarf der Flüchtlinge); die Förderung von 6.000 WE genügt nicht.
- Keine Finanzplanung: Wie hoch werden die Kosten aller Maßnahmen sein ?
- Keine Antwort: Wie können negative Folgewirkungen öffentlicher Förderung vermieden werden (Subventionsattentismus, Fehlbelegung, Baupreise, Missbrauch) ?
- Koalitionsvereinbarung richtet sich nahezu ausschließlich an die kommunalen WBG /Genossenschaften, aber
- Kein Konzept, wie die Träger der freien Wohnungswirtschaft eingebunden werden könnten, die den Löwenanteil des zusätzlichen Wohnungsangebots leisten müssen.
- Freie Bauträger ziehen sich zurück; sie schalten um von Miete auf Eigentum.
- Kein Wort zum Eigentum (Ausnahme Baugruppen), trotz Chancen niedriger Zinsen.
- Kein Wort zur Verbindung Wohnen und Arbeiten im Quartier.
- Kein Wort zur Reduzierung/Befreiung von der Grunderwerbssteuer für Selbstnutzer.
- Keine Antworten zur Entrümpelung der überregulierten Bauvorschriften.
- Keine Antwort zu vereinfachten Baugenehmigungsverfahren in der LBO.
- Unklarheit, wie Beschleunigung der Genehmigungsverfahren erreicht werden kann.
- Folge: Die Schere öffnet sich immer weiter: Ohne öffentliche Förderrung werden die Mieten immer weiter steigen.
- Fazit: Ohne öffentliche Fördermittel entstehen keine preisgünstigen Wohnungen.
- Um z.B. 15.000 Sozialwohnungen zu fördern, benötigt Berlin 1 Mrd. € p.a.
- Erfahrungen 1990/2000er Jahre: damals sanken die Mieten, wegen Überangeboten.
- Folge: hohe Schulden des Bundes und des Landes (Berlin 62 Mrd. €, jetzt 60 Mrd. €).

Geist der Koalitionsvereinbarung: Abschied von der Sparpolitik hin zu einer staatlich gelenkten Wohnungswirtschaft

- Ungebrochener Glaube an die Regulierbarkeit des Wohnungsmarktes mittels Verboten, Mietrecht, Mietpreisbremse, Vorgaben, Auflagen, Genehmigungsvorbehalten, Wohnraumbewirtschaftung, Belegungsbindungen, Überprüfungen, baupolizeilichen Kontrollen, Sanktionen, Strafrecht, also noch mehr Bürokratie.
- Ungebrochene Vorstellung, die freie und kommunale Wohnungswirtschaft bereichere sich ungerechterweise und könne unbeschränkt zur Kasse gebeten werden, ohne die Investitionsbereitschaft abzuwürgen.
- Es fehlt ökonomischer Sachverstand: Keine ex ante Wirkungsanalyse: Wie wirken sich welche Maßnahmen de facto auf Investoren und Mieten aus ?
- Keine Antwort: Mit welchen Folgewirkungen hätte man bei Umsetzung zu rechnen, insbesondere hinsichtlich der Investitionsbereitschaft der privaten und der kommunalen Wohnungswirtschaft ?
- Es gibt eine harte Schwelle der Wirtschaftlichkeit: ohne Fördermittel wird nur oberhalb dieser Schwelle gebaut, aber nicht unterhalb;
- Reaktion der Banken: Keine Darlehn für defizitäre Bauvorhaben.
- Folge: gebaut werden nur Mietwohnungen, wenn sie sich rechnen, also > 10,00 €/qm netto kalt = 12,50 €/qm warm), ansonsten Eigentumswohnungen.
- Fazit: Berlin wird sich entweder neu verschulden oder steigende Mieten hinnehmen.