

18. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion der FDP

Auf Mut gebaut – Perspektiven einer zukunftsorientierten Wohnungsbaupolitik

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, dem Mangel an Wohnungen durch folgende Maßnahmen aktiv zu begegnen, die beschleunigt umzusetzen sind:

A. Sofortmaßnahmen für mehr und günstigeren Wohnraum

1. Sofortprogramm „10.000 Dächer für Berlin“

Der Senat wird aufgefordert, ein Sofortprogramm „10.000 Dächer für Berlin“ aufzulegen, um Baureserven in nicht ausgebauten Dachgeschossen und auf Bestandsgebäuden zu heben. Dazu sollen – begrenzt zunächst für einen Zeitraum von fünf Jahren – die Aufstockung von Häusern innerhalb des S-Bahn-Rings um ein weiteres Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden. Nach Einzelfallprüfung sollen auch Ersatzbauten oder die Aufstockung um ein zweites Vollgeschoss möglich sein.

Für diese zusätzlichen Geschosse soll das Entfluchten über einen Rettungsschlauch, Außentreppe oder Rettungsplattformen als zweiter Rettungsweg zugelassen werden. Ein Aufzug soll für diese Ausbauten nicht erforderlich sein (Abweichung von § 39 Abs. 4 S. 1 BauO Bln). Die Hochhausgrenze von 22 Metern soll um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden (Änderung von § 2 Abs. 4 Nr. 1 BauO Bln), sodass die betroffenen Häuser regelmäßig nicht als Sonderbauten gelten.

Aufstockungen von Einzelhandels- und anderer Flächen mit Wohngeschossen sind eine sinnvolle Nachverdichtung. Gerade im großflächigen Einzelhandel ist die Umsetzung aber aufgrund von planerischen Festsetzungen und den relativ kurzen Instandsetzungszyklen nicht einfach.

Um die Bereitschaft zu Aufstockungen zu fördern, soll der Senat den Belangen des Handels daher stärker entgegenkommen, dies kann auch Ersatzbauten bzw. eine Erhöhung der Nutzungsflächen bedeuten.

Der Senat soll sich dafür einsetzen, dass die derzeit auf Bundesebene diskutierte Sonder-AfA für Mietwohnungsbau auch für Dachausbauten genutzt werden kann und die Deckelung auf maximale Fördersummen pro m² gleichgesetzt ist mit dem förderfähigen Höchstbetrag/m² von €3.000,- Herstellungskosten.

Außerdem soll ermöglicht werden, dass Straßenbäume für die Schaffung von Rettungswegen gefällt und beschnitten werden dürfen und die Fäll- und Baugenehmigungen zeitlich voneinander zu entkoppeln.

2. Baulückenkataster einführen

Der Senat wird ersucht, ein Baulückenkataster einzuführen, welches Baulücken und Flächen im privaten und öffentlichen Besitz kenntlich macht, die für eine künftige Bebauung zur Verfügung stehen könnten. So werden Flächenpotenziale schnell auffindbar und Bauaktivitäten befördert.

3. Aktivierung von Immobilienbeständen

Sozialer Wohnungsbau ist Ländersache. Der Bund unterstützt die Länder bereits heute mit umfangreichen Mitteln, wie auch in der Vergangenheit. Die Mittel wurden im Land Berlin allerdings nicht zweckgerichtet genutzt. Der Ansatz der sogenannten Objektförderung ist verfehlt und abzulehnen. Eine weitere Subventionierung durch eine verbilligte Bereitstellung von Grundstücken, welche mittel- oder unmittelbar im Bundeseigentum sind, ist nicht zielführend. Flächen, welche der Bund zur Verfügung stellt, sollen durch städtische Gesellschaften, Genossenschaften und private Investoren zu gleichen Konditionen erworben werden können.

Grundstücke, die mittel- oder unmittelbar im Landeseigentum sind und nicht für künftige Aufgaben benötigt werden, sollten beschleunigt veräußert werden, um Wohnraum zu schaffen. Durch mehr Bauflächen wird mietpreissenkend das Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen erhöht. Die Wertermittlung kann hier über Gutachtenverfahren erfolgen. Die Vergabe soll auch hier allen Marktteilnehmern offenstehen.

4. Mieten-TÜV

Alle neuen und bestehenden Gesetze sollen einer Wohnkostenfolgeschätzung unterzogen werden. Dabei soll aufgezeigt und geprüft werden, welche Auswirkungen auf Steigerungen von Mieten, Nebenkosten, Baukosten und auf Genehmigungsprozesse zu erwarten sind. Stellschrauben, die zu mehr oder weniger Mietbelastung führen, wollen wir identifizieren und zur Reduzierung der Belastungen nutzen.

5. Europäischen Rechtsrahmen weiter angleichen / Europäische Rahmensetzungen nur mit geringstmöglichen Eingriffen erfüllen

Die Anforderungen der europäischen Bauprodukte-Verordnung im harmonisierten Bereich und das Regelwerk technische Baubestimmungen auf nationaler Ebene führen zu einer doppelten Regulierung. Diese muss im Rahmen einer Harmonisierung aufgelöst werden. Die Vorgaben der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie und der

Gebäuderichtlinie sind nur noch mit geringstmöglichen Eingriffen umzusetzen.

6. Missbrauch und Fehlgebrauch beim Wohnberechtigungsschein (WBS) verhindern

Das Wohnraumförderungsgesetz gehört auf den Prüfstand. Tatsächlich einkommensschwächere Bürger sollen von ihm profitieren. Das Fortbestehen der Fördervoraussetzungen ist laufend bzw. in kurzen Intervallen zu überprüfen; werden sie nicht mehr erfüllt, muss die Wohnung verlassen oder ein Ausgleich eingefordert werden, der die Förderung weiterer Bedürftiger ermöglicht.

B. Offensive Planen und Bauen

1. Neues, verlässliches Bauplanungsrecht spätestens in der 20. Wahlperiode 2026 – 2031 abschließen

Das Berliner Bauplanungsrecht ist kompliziert und undurchsichtig. Während im Ostteil der Stadt ein Flickenteppich von Bebauungsplänen existiert, gilt im Westteil der Stadt – soweit nicht neue Bebauungspläne existieren – der Baunutzungsplan aus dem Jahr 1961 mit den Vorschriften der Bauordnung Berlin von 1958 fort. Diese planerischen Vorgaben sind veraltet und führen zu erheblicher Rechtsunsicherheit und willkürlichen Entscheidungen bei der Frage, wie viel an welcher Stelle gebaut werden darf. Der alte Baunutzungsplan muss endlich aufgehoben werden.

Der Senat wird ersucht, bis zum Jahr 2031 eine aktualisierte, verbindliche Bauleitplanung für die gesamte Stadt – jedenfalls aber die Flächen innerhalb des S-Bahn-Rings – zu erstellen, so dass die Planung nach dem Baunutzungsplan von 1961 obsolet wird und eine verlässliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung unserer Stadt gelegt ist. Dies wird die Kosten der Planung und Projektentwicklung erheblich senken, da die Vorhersehbarkeit von behördlichen Entscheidungen steigt.

Die Umsetzung erfolgt im Einklang mit den Ergebnissen des Stadtentwicklungskonzepts 2030. Dabei sollte im Innenstadtbereich die Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzung verstärkt werden. Hierbei sollte von der Ausweisung der neu geschaffenen „urbanen Gebiete“ (§ 6a BauNVO) Gebrauch gemacht werden. Dabei wird eine um 20 Prozent höhere Wohnfläche bei einer Anhebung der Traufhöhe um ein weiteres Vollgeschoss angestrebt. Im Rahmen der Beplanung soll auch eine weitere Verdichtung durch Vertiefung der erlaubten Grundflächen geprüft werden.

Die alte, übergeleitete Bebauungsplanung im Westen ist unverzüglich aufzuheben; in der Zwischenzeit sind Baugenehmigungen nach § 34 BauGB zu vergeben.

2. Hochhausbau: Denken wir hoch

Der Senat wird aufgefordert, ein Hochhausentwicklungskonzept als vorrangiges Teilprojekt des Stadtentwicklungskonzepts 2030 zu erarbeiten und in diesem die Zielbereiche und Vorgaben für solche Häuser zu definieren, ohne die architektonische Freiheit und Entwicklung von Extravaganterem zu stark einzuschränken. Für eine Hochhausentwicklung kommen zunächst die

urbanen Zentren der Innenstadtbezirke in Betracht, aber auch Standorte außerhalb des S-Bahn-rings können geeignet sein.

Für Hochhäuser sollen sofortige Genehmigungen in einem beschleunigten Prozess ermöglicht werden, wenn die Kriterien des Hochhausentwicklungsplans eingehalten werden. Grundsätzlich sollen mindestens 20 Prozent des hier geschaffenen Wohnraums mit einer Mietpreisbindung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete belegt werden.

6. Weitere Flächenpotentiale

Es sollte intensiv geprüft werden, ob weitere Flächenpotentiale, etwa durch die Einhausung oder Überdeckung von Verkehrsflächen, gewonnen werden können. Priorität haben dabei jene Standorte, bei denen eine Überbauung von Verkehrsflächen zur Erweiterung von bestehenden Betrieben (z. B. der Messe Berlin) oder Wohnvierteln mit funktionierenden, urbanen Strukturen beiträgt. Ein positiver Zusatzeffekt derartiger Überbauungen von Straßen und Schienenwegen ist die deutliche Reduzierung der verkehrsbedingten Lärmbelastung und somit eine Steigerung der Lebensqualität für die Anwohner in den betreffenden Bereichen.

C. Soziale Durchmischung gewährleisten

Es ist wichtig, dass die soziale Durchmischung innerhalb der Stadt gewahrt bleibt. Denn die Durchmischung ist einer der Motoren, warum Berlin so attraktiv ist. Deshalb soll eine breite Mischung der gesellschaftlichen Mitte weiterhin in Berlin ein Zuhause finden. Auch Menschen mit geringem Einkommen sollen die Chance haben, in Berlin zu wohnen.

1. Wohngeld erhöhen, Förderung neu ausrichten

Mit dem Wohngeld steht ein soziales Unterstützungsinstrument zur Verfügung, welches die Funktionsfähigkeit von Märkten nicht beeinträchtigt. Die im Laufe der letzten Jahre entstandene Ausdifferenzierung von Fallgruppen hat jedoch zu einer enormen Bürokratie und unübersichtlichen Zuständigkeiten geführt. Es ist davon auszugehen, dass derzeit 8 von 10 Anspruchsberechtigten auf die Zahlung von Wohngeld verzichten, da Verwaltungshürden zu hoch, ein Anspruch nicht bekannt oder systemische Fehlanreize gesetzt sind.

Als ersten Schritt zum Systemwechsel soll in einem Modellvorhaben die Ausreichung eines Modellprojekts gestartet werden – „Das Berliner Wohngeld“. Auch der Erwerb von Belegungsrechten von Bestandshaltern auf Zeit, ist ein sinnvoller Baustein zur Erhaltung der sozialen Durchmischung in Quartieren. Dabei erwirbt das Land Berlin das Recht auf Belegung von Wohnraum, welcher dann zu vergünstigten Konditionen vermietet wird. Die Mieteinnahmen des Vermieters setzen sich also aus dem Mietzins und dem vom Land bezahlten Entgelt für die Belegung zusammen. Dies ist ökonomisch sinnvoller als die Errichtung von Sozialbauten. Auch dieser Ansatz soll im Rahmen des Modellprojekts erprobt werden.

2. Neuausrichtung der Wohnungsbaugesellschaften

Zweck von staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und dem Vorhalten eines Wohnungsbestands im öffentlichen Eigentum kann nur die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Bürger sein, nicht die langfristige Subventionierung Nichtbedürftiger. Die Gesellschaften sollen daher noch konsequenter als bisher Wohnraum im

niedrigen Preissegment deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete anbieten. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen ein Konzept zur sozialen Durchmischung in ihrem Wohnungsbestand erstellen, welches diesen Faktoren Rechnung trägt.

D. Verwaltungsumbau-Offensive

Die Berliner Bauverwaltung soll neu aufgestellt werden, um verlässliche Entscheidungen „aus einem Guss“ zu ermöglichen.

1. Strukturreform

Die Zuständigkeit für das Bauplanungsrecht soll von den Bezirken voll auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung übergehen. Die betroffenen Bezirke sind im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen. Das schafft einheitliche, politische Vorgaben, welche die Interessen der gesamten Stadt angemessen berücksichtigen. „Verhinderer-Bezirke“ können so Planungsverfahren nicht länger herauszögern oder behindern.

Die Entscheidungen der Bezirke auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts sollen in Zukunft nicht mehr durch diese selbst überprüft werden, sondern durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, und zwar mit voller Fachaufsicht. Die bezirklichen Entscheidungen können dann auch im Hinblick auf ihre Zweckmäßigkeit überprüft werden.

Um dies zu ermöglichen, soll die personelle Ausstattung der Abteilungen I (Stadtplanung) und II (Städtebau und Projekte) maßgeblich erhöht werden.

2. Volle Digitalisierung der Planungs- und Genehmigungsprozesse

Ziel muss sein, die volle Digitalisierung des Planungs- und Genehmigungsprozesses zu erreichen. Dazu sollen – unter Einbeziehung der bereits bestehenden Systeme – eine einheitliche Plattform geschaffen werden, die nach dem Prinzip des Open-Data-Bauwilligen von der Planung bis zur Fertigstellung Hilfestellungen gibt und den Datenfluss mit der Bauverwaltung beschleunigt.

3. Verbessertes, digitales Baustellenmanagement

Der Senat wird aufgefordert, das Baustellenmanagement endlich zu digitalisieren und zu vereinheitlichen, damit Baustellen nicht immer wieder gleichzeitig oder gar mehrfach nacheinander zu Dauer-Staustellen werden. Das gilt insbesondere, wenn vielerorts die dringend notwendige FTTH/FTTB („Fibre to the Home/Fibre to the Building“) - Glasfaser-Verkabelung verlegt werden muss. Auch diese Informationen sind öffentlich zugänglich zu machen, sodass baubedingte Behinderungen möglichst minimiert werden.

4. Metropolregion Berlin-Brandenburg

Berlin ist im Vergleich zu anderen Metropolregionen zersiedelt und hat damit ein großes Nachverdichtungspotential. Andererseits macht dies auch einen Teil der Attraktivität der Stadt aus. Daher sollen auch die Potentiale im Berliner Umland erschlossen werden. Dabei müssen allerdings die Kosten für die Errichtung und den Vorhalt der sozialen Infrastruktur, die Folgen für die Steuersubstanz und die notwendigen verkehrlichen Erschließungen berücksichtigt werden. Berlin soll daher im Dialog mit dem Land Brandenburg einen Masterplan für die Metropolregion entwickeln, der künftige Entwicklungspotenziale und

Nutzungsmöglichkeiten aufzeigt, „Wachstumsachsen“ definiert und die konkreten Anforderungen an die Infrastruktur festlegt.

Begründung

Wohnungen sind in Berlin Mangelware: Seit Jahren schon wird es für Berliner und Neuberliner immer schwieriger, in unserer Stadt zuhause zu sein. Im Januar 2018 hat Berlin die Grenze von 3,7 Millionen Einwohnern überschritten, und jedes Jahr kommen 41.300 neue Einwohner hinzu. Das sind 114 neue Einwohner – täglich.

Die Nachfrage ist immens, das Angebot hingegen dürftig. Erstmals seit 2010 war die Anzahl der Baugenehmigungen in Berlin sogar rückläufig: Im Jahr 2017 wurden in Berlin gerade einmal 24.743 Wohnungen – davon 21.562 im Neubau – genehmigt. Besonders die Umwidmung von anderen Flächen in Wohnraum ist um 19,4 Prozent dramatisch eingebrochen.

Schon jetzt sind die Preise in Berlin hoch – Tendenz weiter steigend. Wohnen ist somit zu einer zentralen sozialen Frage geworden. Gebaut wird allerdings kaum in unserer Stadt. Die Ursache für diese eklatante Fehlentwicklung liegt maßgeblich in der verfehlten Politik des Berliner Senats. Seit Jahren konzentriert sich die Senatsverwaltung – im Einklang mit den jeweiligen Bezirken und Bundesregierungen – darauf, mit immer neuen Regulierungen den Neubau an Wohnungen immer unattraktiver zu machen. Eine Auswahl: Immer weitere Energieeinsparvorgaben für Neubau und Modernisierungen, untaugliche Milieuschutzverordnungen, die wohlklingende, aber unwirksame „Mietpreisbremse“, Grunderwerbsteuer-Anhebungen, das Erschweren von Dachgeschoss-Ausbauten, das willkürliche Ausüben von Vorkaufsrechten bei Grundstückstransaktionen oder die beim Senat beliebte Mietspiegelkosmetik.

Bauwillige, seien es Privatpersonen oder professionelle Immobilienentwickler, sehen sich mit Planungsunsicherheit, politisch gewollter Obstruktion und an Willkür grenzenden Verwaltungsverfahren konfrontiert. Dies führt dazu, dass Bauvorhaben länger dauern und somit teurer werden, was sich wiederum auf die späteren Mietpreise auswirkt. Und im schlimmsten Fall werden Bauvorhaben bereits im Planungsstadium erstickt. Das muss endlich ein Ende haben!

Verursacher der Misere sind dabei nicht die Neuberlinerinnen und -berliner und ihre Nachfrage nach Wohnungen. Es ist die Totalverweigerung der politisch Verantwortlichen auf allen Ebenen, die immer mehr dazu führt, dass unsere Stadt ihre Einzigartigkeit und Leichtigkeit verliert. Statt neuen Wohnraum beispielsweise auf dem Gelände südöstlich des S-Bahnhofs Westkreuz zu schaffen, soll hier eine weitere Grünfläche entstehen: Statt Heimat für Tausende, eine ungepflegte Brache mehr in unserer Stadt. Oder auch die Entwicklung des Gebiets der Elisabeth-Aue in Pankow. Hier und auf angrenzenden Flächen könnte ein ganz neues Stadtquartier mit Wohnungen für zehntausende Menschen entstehen.

Die seit 2014 neu aufgelegte und 2018 ergänzte soziale Wohnraumförderung verfehlt ihre Ziele sowohl in der Sache als auch in der Menge. Sie fördert objektbezogen und wiederholt damit die Fehler der Berliner Vergangenheit.

Die desolante Situation am Berliner Wohnungsmarkt ist hausgemacht, im letzten Jahrzehnt hat es die Berliner Politik verschlafen zu erkennen, dass Berlin rasant wächst und daher alle verfügbaren Stellschrauben zu nutzen sind, um das Angebot an Wohnraum auszuweiten.

1. Fast 30 Jahre nach der Wiedervereinigung beider Stadthälften ist seit Jahren ein Nachholeffekt eingetreten, der in den innerstädtischen Lagen zu einem Anstieg des Mietpreisniveaus führt und so schon in den 90er Jahren von allen Experten erwartet wurde.
2. Die Versäumnisse der Wohnungspolitik der letzten 15 Jahre sind nicht über Nacht revidierbar. Es wird bis zu zehn Jahre dauern, um den Angebotsrückstand in der Metropolregion aufzuholen – aber nur, wenn wir sofort anfangen, Wohnungen zu bauen.
3. Die Versprechen von R2G, eine „soziale Wohnungspolitik“ zu betreiben bzw. bundesrechtliche Normen ändern zu wollen, sind nur Nebelkerzen, um von der eigenen Entscheidungsunfähigkeit oder der dem Mangel an Entscheidungswillen abzulenken.

Der weit überwiegende Teil von Wohnungen wird in Berlin von privaten Projektentwicklern bzw. Investoren errichtet. Das muss auch in Zukunft so bleiben, denn ausreichend mehr Wohnraum kann von staatlicher Seite nicht zur Verfügung gestellt werden. Nur wenn Politik und Verwaltung diesen grundsätzlichen Wirkmechanismus verstehen, zu Unterstützern von privaten Baumaßnahmen werden und diese nicht als Bedrohung betrachten, kann der unbedingt notwendige Wohnraum in allen Stadtteilen, Lagen und Preissegmenten geschaffen werden.

Berlin, den 9. Oktober 2018

Czaja, Förster
und die weiteren Mitglieder
der Fraktion der FDP im Abgeordnetenhaus von Berlin