

„DER MIETENDECKEL IST UNSOZIAL“

IM GESPRÄCH MIT THOMAS DOLL,
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER
DER TREUCON REAL ESTATE GMBH



In Zeiten von Wohnungsnot und Wuchermieten sehen sich die politisch Verantwortlichen zunehmend unter Druck gesetzt, eine Lösung für die angespannte Wohnraumsituation in der Hauptstadt zu finden. Welche Alternativen es zum umstrittenen Mietendeckel gibt, liefert uns der TREUCON-Geschäftsführer und Immobilienexperte Thomas Doll.

Die hitzige Debatte rund um den beschlossenen Mietendeckel bringt die Rekommunalisierung von Wohnraum in Berlin zurück ins Gespräch. Inwieweit partizipieren Sie an diesem Trend?

Die TREUCON ist eines der Unternehmen, das in den vergangenen 30 Jahren zahlenmäßig sehr viel im Bereich der Rekommunalisierung gemacht hat. Das hängt damit zusammen, dass wir in den 1990er Jahren gemeinsam mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften

viele Vorhaben initiiert und umgesetzt haben. Ich finde Rekommunalisierung immer dann wichtig, wenn es darum geht, ehemals öffentlich geförderte Wohnanlagen, in denen eine schützenswerte Klientel an Mietern lebt, im Bereich der landeseigenen Gesellschaften zu belassen. Allerdings muss man auch das Gebot der Wirtschaftlichkeit im Auge behalten. Denn Rekommunalisierung wird aus Steuergeldern finanziert und betrifft letztlich das Geld, das die Berliner Bürgerinnen und Bürger erwirtschaften.

Welche politischen Rahmenbedingungen müssten Ihrer Meinung nach geschaffen werden, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu haben?

Die Abschaffung der Wohnungsbauförderung und der daraus resultierende Verdrängungswettbewerb in den Westberliner Kiezen hat dazu geführt, dass wir heute wieder über eine echte Wohnungsnot diskutieren. Die politisch Verantwortlichen müssten sich mit der Investitionsbank Berlin, den Verantwortlichen bei der Senatsverwaltung für Finanzen und auch dem Senat für Bau- und Wohnungswesen zusammensetzen und ein Fördermodell für die wirklich niedrigen Einkommen sowie für Familien, die sich im Bereich der mittleren Einkommen befinden und heute überhaupt keine Förderung bekommen, entwickeln. Außerdem müss-



Das gemeinsame Neubauprojekt der des Projektentwicklers TREUCON Gruppe Berlin und Kondor Wessels, Flämingsstraße 70 in Berlin-Marzahn, wurde drei Monate vor dem Fertigstellungstermin an die HOWOGO Wohnungsbaugesellschaft übergeben

te man in Berlin gerade in den urbanen Bereichen freie Grundstücke über sogenannte Konzeptverfahren vergeben. Damit hat das Land Berlin die Möglichkeit, eigene Wünsche in die Bebauungspläne einzubringen. Der Mietendeckel dagegen ist ein unsoziales Instrument, das weder Einkommen noch soziale Bedürftigkeit berücksichtigt und keine Wohnungen schafft. Meine Prognose ist deshalb: das Mietendeckelgesetz wird vor den deutschen Gerichten keinen Bestand haben, weil er massive Strickfehler hat.

Sehen Sie im Wohnungsbau derzeit Berlin oder Brandenburg weiter vorn?

Während in Brandenburg in Bezug auf Bauvorhaben eine ausgewogene Gesprächsatmosphäre herrscht, steht man in Berlin oft vor großen Schwierigkeiten. In vielen Fällen bekommt man als Projektentwickler zwar die Zusage für den Bau von Wohnanlagen, aber nicht für die dazugehörigen PKW-Stellplätze. Die größten Hemmnisse in Berlin sind also weder Bauland noch Preise – das alles dominierende Thema ist der Verkehr. Auch in Pankow, wo wir gerade gemeinsam mit einer der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaften

den Bau von 1.900 Wohnungen ab dem Jahr 2025 planen, ist die Verkehrsplanung der größte Neubauerhinderer. Deshalb hat Brandenburg gerade gefühlt die Nase vorn.

Welchen guten Rat hätten Sie an die politischen Verantwortlichen in der Berliner Landesregierung?

Die Bearbeitung der Bebauungsplanverfahren muss in Zukunft zügiger vorangehen. Partizipation ist gut, aber aus der Beteiligung der Öffentlichkeit muss auch ein Bauvorhaben erwachsen. Ich wünsche mir insbesondere mehr Pragmatismus und mehr Zusammenarbeit bei den Themen Verkehr und Natur. Selbstverständlich brauchen wir eine vernünftige Verkehrsplanung und müssen auf den Naturschutz Rücksicht nehmen. Es lässt sich aber auch nicht verleugnen, dass wir in signifikanten Größenordnungen bis zum Jahr 2030 Neubau benötigen. Ansonsten verliert Berlin diese Bevölkerungsschichten an das Land Brandenburg. Auch wir werden uns stärker rund um den BER gruppieren, wenn wir das Gefühl haben, dass es in Berlin nicht mehr weitergeht. (awi)