

BERLIN BAUT ERNEUT WENIGER WOHNUNGEN

VON THOMAS DOLL

Wirklich überrascht hat die schlechte Nachricht von Bausenator Christian Gaebler (SPD) Anfang Dezember niemanden mehr. Trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach vor allem bezahlbaren Wohnungen, kommt der Neubau im zweiten Jahr in Folge nicht in Schwung. Und auch für 2024 werden sich die Fertigstellungszahlen nicht verbessern, so schätzen es übereinstimmend mehrere Verbände und auch Branchenkenner ein. Das ist kein Wunder, denn ein Fünftel der Immobilienunternehmen verschiebt oder streicht geplante bzw. bereits genehmigte Projekte. Auf die längste Phase eines anhaltenden Booms folgt die annähernd schwerste Krise der Nachkriegszeit.

Viele Marktteilnehmer benennen als Hauptgrund die gestiegenen Zinsen in relativ kurzer Zeit. Richtig ist, dass die gestiegenen Kapitalkosten fast alle Kalkulationen, in denen Fremdkapital eine Rolle spielt, durcheinandergewirbelt haben. Andere Protagonisten halten zurecht dagegen, dass es auch in Zeiten noch höherer Zinsen eine deutlich höhere Bautätigkeit in Berlin und Brandenburg gegeben hat. Das ist statistisch belegbar und erwiesen. Allerdings gab es in den boomenden 1990-er Jahren eine sehr auskömmliche Förderkulisse im öffentlich-geförderten sozialen Wohnungsbau, zu der der Berliner Senat mit den zuletzt vorgelegten Wohnungsbauförderungsbestimmungen wieder zurückkehren will. Ein anderes entscheidendes Instrument war die steuerliche Sonderabschreibung, deren Nutzen damals und heute unbestritten bleibt.



Projektentwicklung der TREUCON Gruppe im Eichenring in Panketal bei Berlin-Buch: Hier entstehen bis Sommer 2024 insgesamt 221 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten und 17 Einheiten im gewerblichen Wohnen. Endverwerber ist die städtische HOWOGE

Einen wesentlichen Schub würde es aber bringen, wenn Antrags- und Genehmigungsprozesse für Bebauungspläne und für Baugenehmigungen zeitlich stark verkürzt werden. Eine überbordende Bürokratie beklagen vor allem die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in den Genehmigungsbehörden selbst, so dass langwierige Verfahren und die kostspieligen Maximalanforderungen an den Neubau vielen Projektentwicklern die Projekte verhageln. Wenn Kapital Geld kostet, muss der Zeitfaktor vom Planungsbeginn bis zur Projektübergabe deutlich verkürzt werden. Nur dann könnte es mit der Prognose des Bausenators klappen, dass wir ab 2025 eine deutliche Entspannung bekommen. Gaebler wörtlich „Die Durststrecke hält 2024 noch an, danach geht es aber wieder aufwärts, das sagen mir Projektentwickler und die Investitionsbank Berlin“. Die Berlinerinnen und Berliner, die händeringend eine Wohnung suchen, werden das sehr gern hören. Also doch 20.000 Wohnungen ab 2026 – wir werden sehen.