

Bad Mergentheim, den 19.4.2021

Pressebericht- vom liberalen Forum vom 14. April 2021

Thema: **derzeitige Wohnungspolitik in Ballungsräumen am Beispiel Berlin**

Das liberale Forum – gewohnt als Video-Schaltung – beschäftigte sich diesmal mit dem Thema „derzeitige Wohnungspolitik in Ballungsräumen am Beispiel Berlin“.

Kurt Breitenstein aus Tauberbischofsheim, der beruflich in der Grundstücks- und Projektentwicklung im Berliner Raum tätig ist, bemängelt gleich zu Anfang die Überregulierung des Wohnungsmarktes generell aber vor allem im rot-rot-grün geführten Berlin.

Wäre der Vortrag einen Tag später anberaumt worden, so wäre der Grundtenor in diesem Punkt sicher deutlich freundlicher gewesen: Das Bundesverfassungsgericht hat den Berliner Mietpreisdeckel als verfassungswidrig erkannt.

Der Mietpreisdeckel – so Breitenstein – wirkte in erster Linie wie eine Investitionsbremse. Gerade Berlin braucht aufgrund seiner besonderen Situation einen starken Ausbau der Wohnflächen.

Aus der Statistik kann man sehen, dass Berlin seit der Wende und vor allem nach dem Wechsel der Regierung von Bonn nach Berlin stetig gewachsen ist. Eine Armada von Politiker, Beamten, Künstler und Studenten. Viele Firmen aus Westdeutschland verlegten ihren Sitz in die Hauptstadt. In der Mitte Berlins, wo früher die Mauer verlief und eine große Brache war, entstand das Sony Center und Botschaften aus der ganzen Welt siedelten sich in Tiergarten an.

Zwischen 1995 und 2005 verzeichnete die Hauptstadt einen regen Bauboom, der danach kontinuierlich abgenommen hat. Platzmangel, fehlendes Baulückenkataster und die fehlende Bebauungsplanung sind die Ursachen.

Breitenstein kritisierte die Wohnungsbaupolitik in Berlin, die sich am wenigsten am Markt als vielmehr an ideologie-gesteuerten Vorstellungen orientierte. Gipfel dieser Politik ist die von den Grünen artikulierte Absage an die Wohnform des Einfamilienhauses. Auch aus Gründen des Klimaschutzes sollten Menschen nicht mehr als etwa 40 m² pro Person beanspruchen. Die Grünen setzen daher verstärkt auf eine Wohnraumverdichtung wie man es in Marzahn sehen kann.

Breitenstein plädiert hiergegen für eine Durchmischung der Wohnformen und beweist durch eigene Initiative, dass auch im Raum Berlin für Familien der Traum vom Eigenheim mit „Wiese, Trampolin und Hasenstall“ möglich ist.

Zum Beispiel hat Breitenstein ein Baugebiet mit 5 Hektar erschlossen auf dem bereits 50 Einfamilienhäuser stehen.

Im Vergleich zu anderen deutschen und europäischen Metropolen sind in Berlin – in manchen Regionen – die Mieten noch relativ günstig. Leider kommt dies nicht Familien oder mittelständischen Bürgern zugute. Vielmehr war dies der Kristallisationspunkt für Problemzonen.

Auch das Thema „Enteignung“ macht immer wieder die Runde. Die sicherste Methode zur Abschreckung von Investoren.

Für den Berliner Senat, die Regierung der deutschen Hauptstadt, ist das aktuelle Urteil zur Mietpreisbremse eine schallende Ohrfeige: Der sogenannte Mietendeckel, den der rot-rot-grüne Senat vor etwas mehr als einem Jahr beschlossen hat verstößt nach Ansicht des höchsten deutschen Gerichts gegen das Grundgesetz. Damit machten die Karlsruher Richter eines der zentralen Vorhaben der Stadtregierung zunichte. Deren umstrittenes Gesetz begrenzte die Höhe der Mieten aller vor 2014 gebauten Wohnungen. Der Senat macht eine Politik für eine Klientel, die es gewohnt ist, in attraktiven zentral gelegenen Wohnlagen zu leben und dafür einen Mietzins zu entrichten, der gemessen an Münchner, Stuttgarter oder Frankfurter Verhältnissen noch immer niedrig ist.

Breitenstein, der die Wohnungssituation in Berlin sehr gut kennt, meint, dass Berlin durchaus noch ausreichend Wohnraum schaffen kann ohne dass es am Ende wie Manhattan aussieht. Man müsste nur die Traufhöhe etwas anheben, dann könnten zusätzlich 200.000 Wohnungen gebaut werden. Das geht natürlich nicht, wenn man im Westteil der Stadt immer noch am Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 festhält.

Die Reduzierung der Grundsteuer und Grunderwerbsteuer könnte ebenfalls helfen, den angespannten Wohnungsmarkt zu verbessern.

Breitenstein hofft auf Impulse durch die bevorstehende Internationale Bauausstellung (IBA) 2025. Vielleicht führt diese internationale Veranstaltung zu einer Auflösung erstarrten Denkens und zu einer Öffnung zu neuen Arten des Bauens - auch für Berlin.