



Ökologisch, wirtschaftlich und sozial - Immobilien im Spannungsfeld

Die Komplexität der Herausforderungen, aber auch Lösungsansätze mit einem „Blick aufs Ganze“ stehen im Mittelpunkt der neuen gif im Fokus. Wie lassen sich Klimaschutz, Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit vereinen und die Transformation der Immobilienwirtschaft gestalten?



Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

**Berliner Mischung: Bedarfsgerechtes
Wohnumfeld, kooperativ und nachhaltig gebaut**

- Grit Schade -

Baulandent- wicklung - im Spannungsfeld von Wille und Weg

Die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum ist eine der großen sozialen Fragen unserer Zeit. Dafür wird Bauland benötigt. Es ist idealerweise in einer Prägung zu entwickeln und bereitzustellen, die sowohl den finanziellen Spielräumen der Bevölkerung mit kleinen und mittleren Einkommen Rechnung trägt, als auch den aktuellen baulichen Anforderungen entspricht.

Dies wird zur Herausforderung, wenn zugleich den gegenwärtigen Zielen eines ökologischen, klimafreundlichen und mobilitätsbewussten Bauens und (Stadt-)Lebens genüge getan werden soll.

Die Ressourcen der Städte und Gemeinden als Planungsträger kommen hier angesichts beengter personeller und finanzieller Kapazitäten mehr oder weniger schnell an Grenzen. Die Planung eines Vorhabens, die dazugehörige Bodenordnung, die Erschließung und die Schaffung der notwendigen Folgeeinrichtungen an sozialer Infrastruktur sind ohne die Einbeziehung leistungsfähiger Vorhabentragenden in angemessener Zeit kaum mehr durchführbar oder auskömmlich zu finanzieren.

Städtebauliche Verträge für ge- bundenes Bau- land und Infra- struktur

In der Bundeshauptstadt regelt seit 2014 stadtweit, einheitlich und transparent das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (im Folgenden: Berliner Modell) den Abschluss städtebaulicher Verträge zu Wohnungsneubauvorhaben von gesamtstädtischem Interesse. Soweit für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung neues Planungsrecht geschaffen werden muss, kommt es begleitend zum Bebauungsplanverfahren zu vertraglichen Vereinbarungen mit den Vorhabentragenden.

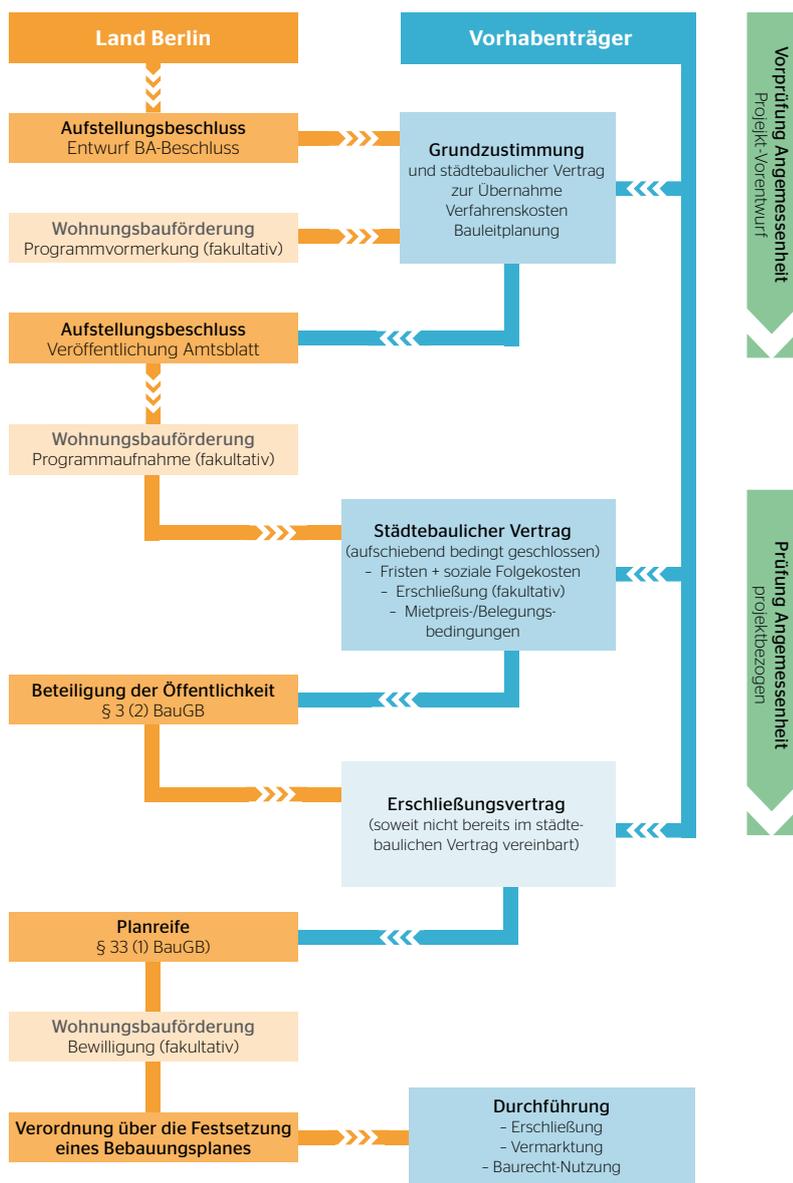


Abb.: Ablaufschema des Berliner Modells



Weiterhin sichern die Vorhabenträger eine Kostenübernahme von Plätzen in Kindertageseinrichtungen und von Grundschulplätzen zu, immer bezogen auf den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf. Dem gegenübergestellt wird in einer transparenten Ermittlung die modellhaft berechnete Steigerung des Bodenwerts, wie sie sich aus der Schaffung der neuen planungsrechtlichen Möglichkeiten im Vorhabengebiet ergibt. Das wirtschaftliche Potenzial der Bodenwerterhöhung bildet die äußere Belastungsgrenze für die Vorhabenträger, sodass stets ein angemessener städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

Sie werden an den durch das Vorhaben veranlassten Kosten beteiligt, übernehmen also Planungs- und Verfahrenskosten sowie die Kosten von Ordnungsmaßnahmen und werden anteilig an den Berlin entstehenden Aufwendungen für die technische, soziale und grüne Infrastruktur, also auch für wohnungsnahen Grünflächen und Spielplätze, beteiligt, soweit sie Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind.

Gleichzeitig werden die Vorhabenträger zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele verpflichtet: Zum Erhalt

und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur im Land Berlin, realisieren die Vorhabenträger einen quotalen Anteil der neu entstehenden Geschossfläche Wohnen mietpreis- und belegungsgebunden nach den baulichen Maßgaben der Wohnungsbauförderbestimmungen im Land Berlin (WFB). Nach deren aktuellem Stand (2019) wird ein Anteil von 30 % der Geschossfläche Wohnen ausschließlich an Personen vergeben, die die in Berlin geltenden Bestimmungen für die Einhaltung der unteren Einkommensgrenzen zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins einhalten.

Bisherige Bilanz und neue Motivation

Die Wohnungsbauleitstelle bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen begleitet dabei die Planungsträger auf Bezirks- und Senatsebene als Ansprechpartnerin für alle Akteure. Sie gibt mit der Leitlinie zum Berliner Modell eine stetig überarbeitete und aktualisierte, verschriftlichte Grundlage der Modellprinzipien heraus, in die Erfahrungen aus der Praxis einfließen. »



Die modellbezogenen Kennwerte werden laufend an die sich ebenfalls fortschreibenden wirtschaftlichen und statistischen Rahmenbedingungen angepasst.

Bis zum Januar 2022 wurden nach diesen Maßgaben bislang insgesamt 69 Verträge mit ca. 32.060 Wohneinheiten nach Berliner Modell, davon ca. 7.480 mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten mit einer Vereinbarung von ca. 2.540 Grundschulplätzen sowie ca. 2.680 Kitaplätzen geschlossen. Der Beitrag des Berliner Modells für eine gemischte Bevölkerungsstruktur und eine infrastrukturell bedarfsgerechte Standortentwicklung ist aus dem Bild der Metropole nicht mehr wegzudenken.

Durch seinen städtebaulichen Ansatz bietet das Berliner Modell einen einheitlichen und transparent hergeleiteten Beitrag für eine sozial verträgliche Stadtentwicklung. Routinemäßige Verfahren tragen zur zügigen Bearbeitung bei, der bodenwertorientierte Berechnungsmodus bietet gleichbehandelnde Kalkulierbarkeit der Kosten, Lasten und Bindungen

für die Vorhabenträger. In diesem Geist erwächst aus dem Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung im Stadtstaat Berlin die Aufgabe zur Weiterentwicklung des „bewährten Berliner Modells“. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen verfolgt dies derzeit mit zwei Entwicklungsperspektiven:

Das mittlere Einkommenssegment als weitere Zielgruppe

Zum einen soll die bisherige Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum im unteren Preissegment (30 % der Geschossfläche Wohnen) um eine Quote im 2. Förderweg (gemäß den Vereinbarungen im „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ vom 20. Juni 2022 im Umfang von 20 % der Geschossfläche Wohnen) gemäß

den WFB ergänzt werden, damit auch den Problemen bei der Wohnraumversorgung für Empfänger mittlerer Einkommen Rechnung getragen werden kann. Die WFB 2022 sehen für Wohnungsbauvorhaben im Land Berlin eine erhebliche Anhebung der Förderintensität vor, um die Bau- und Grundstückskostenentwicklung seit Pandemiebeginn zu berücksichtigen. Das künftige Förderniveau soll ferner durch eine jährliche Anpassung der Förderhöhen die jeweils herrschende Markt- und Kostensituation noch sachnäher abbilden. Durch die Stärkung des 2. Förderwegs und weiterer Flexibilisierungen werden auch mittlere Einkommensgruppen gefördert.

Klimaschutz und sozialverträgliche Mieten - unvereinbar?!

Um dabei Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens nicht zu einem Widerspruch werden zu lassen, wurden bereits auf Bundesebene neue Förderbudgets für energetisch hochwertigen Neubau und energetische Modernisierung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bereitgestellt. Den daraus dem Land Berlin zur Verfügung stehenden Mitteln wird eine Kofinanzierung auf Landesseite bereitgestellt. Basierend darauf soll ein neues Berliner Förderprogramm erarbeitet werden, das bezahlbaren Wohnraum und investive Anreize zum Klimaschutz in einer Förderkulisse vereinigen soll.

Bezahlbare Mieten auch im Gewerbe für ein attraktives Quartier

Zum anderen soll die Anwendung des Berliner Modells auf das Gewerbe geprüft werden. Auch im gewerblichen Mietsektor führt die aktuelle Mietenentwicklung zu Verdrängung insbesondere kleiner Bestandsbetriebe. Zugleich zeigen aktuell insbesondere großräumliche Stadtentwicklungsvorhaben, dass attraktive Neubauquartiere eine ortsnahe und stabile Standortaussicht für gewerbliche (Klein-)Versorger des täglichen Bedarfs „mitdenken“ müssen. Ein Konzept zur Gewährleistung darstellbarer Mietzinsen auch für

weniger wirtschaftskräftige Gewerbetreibende ist in Berlin ein aktuell dringendes städtebauliches Erfordernis. Die rechtssichere Umsetzung eines solchen Konzepts setzt allerdings voraus, den städtebaulichen Bedarf und die Gestaltungsmaßgaben für jeden Einzelfall im Vorhinein fachlich herzu-leiten. Das gewerbliche Mietsegment kennzeichnet sich insoweit über noch deutlich standortspezifischere und weniger generalisierbare Parameter. Derzeit wird geprüft, ob sich auch zu einem Berliner Modell für Gewerbe genauso einheitliche, transparente, kalkulierbare Prinzipien finden lassen, wie sie für die Baulandentwicklung für Vorhaben mit Wohnnutzung in der Stadt prägend geworden sind. ●

Grit Schade

Leiterin der Wohnungsbauleitstelle
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen in Berlin
Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

wohnungsbauleitstelle@senstadt.berlin.de

