

Sinken die Mieten durch die Bebauung des Tempelhofer Feldes?

26.04.2013 22:00

Die Antwort ist ein klares NEIN!

Wird es mehr bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit durchschnittlichem oder sogar geringem Einkommen geben? Die Antwort ist ein klares NEIN!

Im Gegenteil: Die Mieten steigen kräftig weiter!

In der [Berliner Zeitung vom 04.01.2013](#) argumentierte der Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD), dass "...wenn es keine Bebauung des Tempelhofer Feldes geben dürfe, könnten dort auch keine dringend benötigten Wohnungen errichtet werden...Dies könne nicht im Interesse der Bürger sein."

Von welchen Bürgern ist hier eigentlich die Rede? Von Ihnen vielleicht?

Welche Miete können Sie tatsächlich bezahlen?

Das Land Berlin gibt für Hartz IV-Empfänger und für Menschen, die Grundsicherung im Alter beziehen, die Mietobergrenzen vor. Diese liegen derzeit zwischen [4,86 und 4,93 € nettokalt](#). Die Obergrenze für [Wohngeldbezieher](#) liegt übrigens bei ca. 5,75 € nettokalt.

Dafür kann in Berlin aber keine Wohnung neu angemietet werden. Bei Neuvermietungen sind (so der Immobilienverband Deutschland [IVD Berlin-Brandenburg](#)) durchschnittlich 5,80 € nettokalt zu bezahlen. In [Standardwohnlagen sind es 6,20 € und in Vorzugswohnlagen 7,50 € pro Quadratmeter](#). In den guten Lagen, zu denen auch bald die Wohngebiete um das Tempelhofer Feld gehören werden, rechnet der IVD mit Steigerungen von 10-15%!

Was kostet eine Neubau-Wohnung?

Neubau-Wohnungen kosten aber nach dem [Berliner Mietspiegel 2011](#) ab 7,29 bis 8,19 € als Mittelwert (Die Spitze liegt bei 10,23 €). Die Bauindustrie Berlin-Brandenburg geht davon aus, dass ohne eine Förderung eine Neubau-Wohnung nicht unter einer [Miete von 8,50 € nettokalt](#) gebaut werden könne.

Aber wenn in Wohnungsbestand schon jetzt Wohnungen auch für 14,50 € vermietet werden können, warum sollten die Wohnungsunternehmen freiwillig nur 8,50 € kassieren wollen? "*Die vom IVD prognostizierte „Spaltung“ des Berliner Mietwohnungsmarktes setzt sich weiter fort. In den City-Lagen und nachgefragten Trendlagen übersteigt die Nachfrage deutlich das Angebot...*" Die Nachfrage nach Wohnungen bestimmt den Preis, nicht jedoch politisches Wunschenken.

Gibt es ein neues Wohnungsbau-Förderprogramm für preisgünstige Wohnungen?

Im Vergleich zwischen dem, was der Senat den Transferleistungsbeziehern an Mieten zugesteht und dem, was am Berliner Markt bezahlt werden muss, wird schnell klar, dass auch am Tempelhofer Feld nicht Wohnungen für alle, sondern nur Wohnungen für Wohlhabende und Reiche gebaut werden könnten.

Also braucht es ein Förderprogramm - für mindestens 450 Mio. €

Das hat auch Ralf Schönball, ein profunder Kenner der Wohnungslage in Berlin sehr gut im [TAGESSPIEGEL](#) beschrieben: *"Bezahlbare Wohnungen für Berliner mit durchschnittlichem oder sogar geringem Haushaltseinkommen, Neubauten zur Entlastung des Wohnungsmarktes– damit rechtfertigt der Senat die geplante Randbebauung des Tempelhofer Feldes. Doch das dürfte am Geld scheitern."*

Nach Schätzungen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) werden mindestens 450 Mio. € benötigt, ["damit auch einkommensschwache Haushalte die Chance auf eine Neubauwohnung haben..."](#). Aber: „Trotz enorm hohen Fördermitteleinsatzes ist der soziale Wohnungsbau heute alles andere als sozial“, [kritisierte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild](#).

450 Mio. € in einem Zeitraum von 10 Jahren wird der Berliner Finanzsenator bestimmt nicht finanzieren. Berlin steht schließlich wegen seiner extremen Verschuldung unter Aufsicht des [Stabilitätsrats zur Vermeidung von Haushaltsnotlagen](#) beim Bundesfinanzminister.

Ein Förderprogramm für günstigen Wohnraum wird es nicht geben!

Auch der Stadtentwicklungssenator konnte am [03.11.2012](#) noch nicht erklären, wie für alle bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könnte: *"Wirksame Instrumente, mit denen private Projektentwickler an ihre Zusagen gebunden werden können, langfristig günstigen Wohnraum in Teilen ihrer Neubauten zu erhalten, sind bisher nicht bekannt."* [DER TAGESSPIEGEL vom 03.11.2012 "Wohnen am Flugfeld teurer als erwartet - Planer wollen Bauland nicht billig abgeben"](#).

Der Staatssekretär [Ephraim Gothe](#) hat bei der Präsentation des Masterplans am 6.03.2013 verraten, wie es gehen könnte: Die Investoren bieten auch ein paar Wohnungen zu günstigen Preisen in ihren Häusern an (natürlich nur zeitlich befristet), dafür bekommen sie dann ein paar Stockwerke mehr genehmigt. So würden dann statt 7 Stockwerke eben fix 10 Stockwerke als "Randbebauung" am Tempelhofer Feld genehmigt. Aber auch diese wenigen (befristet verbilligten) Wohnungen werden den Wohnungsmarkt nicht entlasten.

Nun wird klar von welchen Bürgerinteressen der Stadtentwicklungssenator spricht: Er meint Bürgerinnen und Bürger, die Mieten ab 14 € aufwärts bezahlen können.

Sinken die Mieten durch die Bebauung des Tempelhofer Feldes? Die Antwort ist ein klares NEIN!

Wird es mehr bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit durchschnittlichem oder sogar geringem Einkommen geben? Die Antwort ist ein klares NEIN!

Im Gegenteil die Mieten steigen kräftig weiter! [Neubauboom in Berlin - Preise steigen trotzdem](#). Im Innenstadtbereich sind die Neuvermietungen seit 2008 um 70-80% gestiegen.

[Neuvermietungen Wo Sie sich Berlin \(noch\) leisten können](#)

"Randbemerkung" vom 26.04.2013 [RMF]

