

Gute Räume für alle!

Eine Informationskampagne anlässlich der Wahl zum Abgeordnetenhaus von Berlin 2021

Zehn wohnungspolitische Gründe für einen Politikwechsel in Berlin

IVD-Kampagne zur Berlin-Wahl 2021

Eine positive Vision für das Bauen und Wohnen in einer wachsenden Stadt

Im September 2021 stehen die Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus an. Dabei geht es auch um die Frage: Wie geht es mit dem angespannten Wohnungsmarkt in unserer Stadt weiter?

Rückblick

Die abgelaufene Legislaturperiode hat Berlin wohnungsbaupolitisch nicht vorangebracht – im Gegenteil. Die Zahl der Baugenehmigungen ist, entgegen dem bundesweiten Trend, seit Jahren rückläufig; statt eine vernünftige Wohnungsbaupolitik in Gang zu setzen, wurden Prozesse verlangsamt, Mieter und Vermieter politisch gegeneinander ausgespielt und Feindbilder zementiert.

Nicht zuletzt der mittlerweile krachend vor dem Bundesverfassungsgericht gescheiterte Mietendeckel und eine ökonomisch irrationale Vergesellschaftungsdebatte haben viele Investoren abgeschreckt. Die Folge: Der Neubau stagniert, die Wohnungsknappheit in der Hauptstadt verschärft sich weiter.

IVD-Kampagne zum Wahljahr

Der IVD Berlin-Brandenburg hat deshalb im Frühjahr dieses Jahres die Kampagne „Gute Räume für alle! 10 wohnungspolitische Gründe für einen Politikwechsel in Berlin,“ gestartet. Auf ein Brainstorming mit dem Vorstand und den Mitgliedern folgten

- Pressemitteilungen mit unseren Kernthemen, die in zweiwöchentlichem Rhythmus versandt wurden,
- entsprechende Posts auf Facebook, Twitter, XING und LinkedIn
- regelmäßige Mitgliederinformationen.

In der vorliegenden Broschüre haben wir unsere Forderungen noch einmal übersichtlich für Sie zusammengefasst. Sie reichen von der Erstellung eines Baulückenkatasters für ganz Berlin über eine bessere Digitalisierung und beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne und Baugenehmigungen bis zur finanziellen Entlastung für

Selbstnutzer und eine Kooperation mit den Gemeinden im Umland – und umfassen selbstverständlich auch unsere entschiedene Ablehnung jeglicher Vergesellschaftungspläne für Immobilien.

Vor allem aber fordern wir für Berlin, was in anderen Städten längst funktioniert: ein **Bündnis auf Augenhöhe**, in dem ideologiefrei und konstruktiv um die besten Lösungen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Wohnungsneubaus gerungen wird. Der IVD Berlin-Brandenburg versteht sich hier als wichtiger Impulsgeber und Brückenbauer.

In diesem Sinne möchten wir auch an Sie appellieren: Machen Sie von Ihrer Stimme Gebrauch; wirken Sie an einer anderen Stadtentwicklungspolitik mit und sorgen Sie mit dafür, dass wir gemeinsam eine positive, sozialverträgliche Vision für das Bauen und Wohnen in Berlin entwickeln und umsetzen können.

Zusammen statt gegeneinander

1. Ein Bündnis für das Wohnen schaffen

„Während in anderen Städten der Wohnungsbau Fahrt aufnimmt und den Anstieg der Mieten bremst, treten wir in Berlin auf der Stelle“, kritisiert Kerstin Huth, die Vorsitzende des IVD-Regionalverbandes Berlin-Brandenburg. Tatsächlich ist die **Zahl der Baugenehmigungen in Berlin nun das vierte Jahr in Folge rückläufig**. Ein Grund dafür ist, dass die Beteiligten nicht an einem Strang ziehen.

„Dabei haben wir im Grunde alle dasselbe Ziel: **guten und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen** zu schaffen. Das wünscht sich die Politik, das wünschen sich die Mieterinnen und Mieter, das wünscht sich die Immobilienwirtschaft“, so Huth. „Andere Städte machen es vor. Dort existieren Bündnisse, die **sehr gute Fertigstellungszahlen** hervorbringen – in allen Segmenten des Wohnungsbaus.“





"Der Berliner Wohnungsbau braucht mehr Stadtpatriotismus und weniger Ideologie. Das möchten wir gemeinsam mit allen Akteurinnen und Akteuren in einem Bündnis für das Wohnen verwirklichen."

Kerstin Huth, Vorsitzende des IVD-Regionalverbandes Berlin-Brandenburg

Verlässliche Basis für die nächsten Jahre schaffen

Der IVD Berlin-Brandenburg wünscht sich deshalb in der neuen Legislaturperiode ein **langfristiges und produktives Bündnis für das Wohnen** in Berlin unter Beteiligung der Senatsverwaltung, der Bezirke, der Immobilien- und Bauwirtschaft und des Mietervereins. Nach Einschätzung des IVD Berlin-Brandenburg haben die Bündnisse der Vergangenheit zu wenig auf Augenhöhe stattgefunden und zu wenig zählbare Ergebnisse gebracht. In einem neuen Bündnis sollen **Ziele und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbindlich festgelegt** werden, um eine verlässliche Basis für die nächsten Jahre zu schaffen. **Der IVD Berlin-Brandenburg versteht sich dabei als Brückenbauer**, weil seine Mitgliedsunternehmen Dienstleister sowohl für die Eigentümerinnen und Eigentümer als auch für die Mieterinnen und Mieter sind.

Der IVD Berlin-Brandenburg fordert deshalb:

1. Ein neues Bündnis für das Wohnen – auf Augenhöhe und mit einem geschärften Blick für Gemeinsamkeiten
2. Verbindliche Ziele und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Hamburg macht es vor

„Wir benötigen **mehr Stadtpatriotismus und weniger Klientelpolitik und Ideologie**, um uns den großen Herausforderungen einer wachsenden Metropole zu stellen“, erklärt Kerstin Huth. „Städte wie Hamburg machen uns vor, wie man in Bündnissen mit durchaus unterschiedlichen Positionen **gemeinsam Ziele**

erreichen kann.“ So wurden dank des „**Bündnisses für das Wohnen in Hamburg**“ in der Elbmetropole seit 2016 **jährlich 10.000 Wohnungen neu genehmigt**, darunter bis zu 3.000 im geförderten Wohnungsbau – **Tendenz steigend**. Eine Entwicklung, die sich Berlin zum Vorbild nehmen müsste.

Neubau stärken

2. Eine Willkommenskultur für Immobilien etablieren

„Jeder weiß: Wir brauchen mehr Wohnungen in Berlin. Denn nur so können wir **den Anstieg der Mieten bremsen und gute Räume für alle schaffen**“, sagt Kerstin Huth, die Vorsitzende des IVD Berlin-Brandenburg. **Doch die aktuelle Stadtentwicklungspolitik ist investitionsfeindlich, die Anzahl der Bebauungspläne hat sich in der letzten Amtszeit halbiert**. „Was wir tagtäglich erleben, ist eine mutwillige Verzögerungspolitik. **Es dauert viele Jahre, bis neue Bebauungspläne stehen**“, kritisiert sie.

„Die Bauaufsichtsämter sind teilweise nicht in der Lage, PDF-Dateien zu öffnen. Alle Dokumente müssen in Papierform vorliegen. Eines unserer Mitgliedsunternehmen musste ein Jahr auf die Beantwortung einer E-Mail warten. Die Liste dieser Ärgernisse ließe sich endlos fortsetzen. So können wir beim Wohnungsbau nicht vorankommen.“

Der IVD Berlin-Brandenburg fordert deshalb:

1. Beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne und Baugenehmigungen
2. Die Digitalisierung der Verwaltung
3. Prämien für Projekte, die schneller als geplant fertiggestellt werden
4. Eine bessere Steuerung von Bürgerbeteiligungsverfahren

Diese Maßnahmen fasst der IVD Berlin-Brandenburg unter dem Begriff „Willkommenskultur für Immobilien“ zusammen.

Mehr Wohnraum schaffen

„**Bürgerbeteiligung** ist wichtig und soll selbstverständlich beibehalten werden“, stellt Kerstin Huth klar. „**Aber sie muss besser gesteuert werden und darf nicht instrumentalisiert werden**, um Wohnungsbauprojekte zu verzögern oder abzuwürgen. Denn der Wohnungsneubau kommt letztlich immer der Allgemeinheit zugute.“

Tatsächlich ist die Gleichung simpel: **Mehr Angebot führt zu geringeren Preisanstiegen** bei den Mieten. So weisen die Marktforschungsinstitute in einigen Großstädten bereits **sinkende Mieten** nach. Wenn auch Berlin von einem entspannteren Wohnungsmarkt profitieren möchte,

braucht es daher eine „Willkommenskultur für Immobilien“, die veraltete Prozesse ablöst und Genehmigungsverfahren vereinfacht.

Wohnungsmangel wirksam bekämpfen

3. Flächenpotenziale besser nutzen



Michel Sawall
stellvertretender
Vorsitzender
IVD Berlin-Brandenburg

„Berlin hat einen Senat verdient, der sich für die Bürgerinnen und Bürger ernsthaft und nachhaltig für mehr Wohnraum einsetzt. Unverständlicherweise verfügt Berlin nicht über ein gesamtheitliches und bezirksübergreifendes Flächenregister für Baulücken und hat deshalb auch nicht den Überblick über die **eigentlichen Potenziale**“, kritisiert Michel Sawall, stellvertretender Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. Die Randbebauung des Tempelhofer Feldes oder der Pankower Anger sind zwei bekannte Beispiele für **Areale, die für den Wohnungsbau genutzt werden könnten**. „Doch es gibt noch viele weitere Flächen, die für den Wohnungsbau wunderbar geeignet wären, aber leider brachliegen. **Berlin könnte viel mehr Bauland ausweisen und auf dem freien Markt zur Verfügung stellen**“, so Sawall.

Der IVD Berlin-Brandenburg fordert deshalb:

1. Ein Baulückenkataster für ganz Berlin
2. Ausweisung von mehr Bauland, das dem freien Markt zur Verfügung gestellt wird
3. Gezielte Förderung von Maßnahmen zur Verdichtung und Aufstockung – auch in Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen
4. Die Rückumwandlung von Wohn- in Gewerbeimmobilien zu ermöglichen.

Flexible Lösungen ermöglichen

„Ein Immobilienkataster inklusive Mietdatenbank, wie von der Linken gefordert, halten wir für wenig zielführend. Erstens **entsteht dadurch keine einzige neue Wohnung**, zweitens ist schwer vorstellbar, wie das mit dem Datenschutz zu vereinbaren wäre“, sagt Michel Sawall.

Potenzial sieht er hingegen beispielsweise im Ausbau der Dachgeschosse und in der Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnungen: „Momentan können die Eigentümerinnen und Eigentümer zwar unter Umständen **Gewerbe- in Wohnraum umwandeln**. Der Weg zurück ist aber durch das Zweckentfremdungsverbot blockiert. Hier wären **flexible Lösungen** besser – beispielsweise über entsprechende Klauseln in der Baugenehmigung.“

Umdenken bei der Nutzung

Das neue **Baulandmobilisierungsgesetz**, das der Bundestag im Mai 2021 beschlossen hat, sieht ausdrücklich **mehr Flexibilität bei der Genehmigung von Dachgeschossausbauten und Anbauten** vor. Gerade in Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen waren solche Maßnahmen aber bisher in Berlin kaum umsetzbar.

Der IVD Berlin-Brandenburg hofft, dass durch das Baulandmobilisierungsgesetz hier ein Umdenken stattfindet und **künftig mehr Flächen für den Wohnungsneubau genutzt werden können**. Denn nur so lässt sich der **Wohnungsmangel in Berlin wirksam bekämpfen**.

Energetische Sanierungen

4. Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit vereinen

„Die Immobilienwirtschaft steht hinter dem Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2050. Das beweisen die **innovativen Neubauprojekte und die vielen Maßnahmen zur Modernisierung**“, sagt Christine Mögling aus dem Vorstand des IVD Berlin-Brandenburg.

In vielen Teilen Berlins widersprechen sich gegenwärtig aber der Bestands- und der Klimaschutz. So ist es in Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen schwierig bis unmöglich, überhaupt **Maßnahmen zur energetischen Optimierung** durchzuführen, weil die Gebäude und insbesondere die Miethöhen geschützt werden sollen.

„Dieser Zielkonflikt muss aufgelöst werden“, so die Forderung von Christine Mögling. Nötig dafür ist eine andere Kostenverteilung. „In anderen Städten gibt es **Runde Tische der zuständigen Behörden mit der Wohnungswirtschaft**, wo solche Themen diskutiert werden“, sagt sie. „So ein Angebot würden wir uns in Berlin auch wünschen. Denn die Erfahrung zeigt: **Wenn gegeneinander gearbeitet wird anstatt miteinander, kommt man zu keinem guten Ergebnis**. Das gilt für den Wohnungsbau ebenso wie für den Klimaschutz.“

"PDFs können wir in der Bauaufsichtsbehörde nicht öffnen."

So wird das nichts mit dem Wohnungsbau.

Wir fordern eine Willkommenskultur für Immobilien.

Der IVD Berlin-Brandenburg



Der IVD Berlin-Brandenburg fordert deshalb:

1. Die Erleichterung von energetischen Maßnahmen, auch in Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen
2. Schnellere Genehmigungen für die Durchführung von energetischen Maßnahmen
3. Die Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen bei Eigentümerwechseln



Christine Mögling
Vorstand
IVD Berlin-Brandenburg

Realistisch bleiben

„Wir begrüßen die Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, mehr Wohnungen über Supermärkten zu bauen“, sagt Christine Mögling. „Nur dürfen damit keine unrealistischen Erwartungen – zum Beispiel an die Miethöhe – verknüpft werden. Auch auf dem Supermarktdach ist Bauen teuer.“

Feindbilder abbauen

5. Vermietung wertschätzen

„Vermieter leisten einen wichtigen Beitrag für die Stadt Berlin. Sie stellen Wohnraum zur Verfügung und halten ihn instand, treffen Vereinbarungen mit ihren Mietern, wenn es mit der Zahlung einmal schwierig ist, und tragen durch zahlreiche Maßnahmen zum Klimaschutz in der Stadt bei. **Dafür wird viel Zeit und Geld investiert**“, sagt Nils Werner, der Geschäftsführer des IVD Berlin-Brandenburg.

„Mieter und Vermieter sind keine Gegner, sondern Partner. Das gilt auch für Berlin.“



Nils Werner
Geschäftsführer des
IVD Berlin-Brandenburg

Vor allem Privatpersonen, die nur eine oder wenige Wohnungen vermieten, gehen dabei oft beträchtliche finanzielle Risiken ein. Dennoch wird ihr Beitrag für die Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit Wohnraum in der aktuellen Diskussion oft übersehen. „Stattdessen werden Mieter und Vermieter von Parteien auf Stimmenfang gegeneinander ausgespielt: raffgieriger Vermieter, ausgebeuteter Mieter“, kritisiert Werner das gängige Zerrbild. „Aber das geht an der Realität vorbei. **Mieter und Vermieter sind keine Gegner, sondern Partner**“, stellt er klar.

Eine **Versachlichung der Diskussion** ist daher dringend geboten. Schließlich sind Vermieter wie Mieter an langfristigen Mietverhältnissen interessiert, die meisten Mieterinnen und **Mieter sind Studien zufolge mit ihrer Wohnsituation zufrieden**. „Unsere Mitgliedsunternehmen – darunter viele Hausverwaltungen, die im Auftrag der Vermieter und für die Mieter agieren – möchten, dass das so bleibt. Deshalb setzen wir uns für faire Konditionen und eine ausgewogenere Wohnungspolitik für beide Seiten ein.“

Der IVD Berlin-Brandenburg fordert deshalb:

1. Ein Bündnis für das Wohnen, das private Vermieterinnen und Vermieter einbezieht
2. Mietspiegel, die den Markt realistisch abbilden
3. Die Achtung von Eigentümer- und Mieterrechten.

Privates Kapital ist notwendig, um wohnungspolitische Ziele zu erreichen

In Hamburg wurde letzte Woche die dritte Neuauflage des Bündnisses für das Wohnen unterzeichnet. Die Verbände der Wohnungswirtschaft sowie Politik und Verwaltung haben sich darin auf verbindliche Ziele und Konditionen für den Wohnungsbau geeinigt. „Den dortigen Beteiligten ist klar, dass privates Kapital und Engagement nötig sind, um die Stadt voranzubringen. **Das ist der richtige Blickwinkel**“, sagt Nils Werner. „In Berlin werden stattdessen seit einigen Jahren Feindbilder konstruiert, was zu verhärteten Fronten führt.“ Zudem scheinen **Eigentumsrechte bei einigen Parteien politisch keine Rolle mehr zu spielen**. Das schadet dem gemeinsamen Anliegen: einer hinreichenden Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit bezahlbarem Wohnraum.

Verfassungsziel verwirklichen

6. Mehr Wohneigentum ermöglichen

„Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. **Das Land fördert (...) die Bildung von Wohneigentum**“, heißt es in der Verfassung von

"Berlin hat einen Senat verdient, der sich ernsthaft für mehr Wohnraum einsetzt."

Wir fordern ein Baulückenkataster, um die Flächen in der Stadt besser für den Wohnungsbau nutzen zu können.

Der IVD Berlin-Brandenburg



Berlin. Tatsächlich wohnen aber nur 17,4 Prozent der Berlinerinnen und Berliner im Eigentum, bundesweit leben dagegen 46,5 Prozent aller Menschen in den eigenen vier Wänden. **73 Prozent derjenigen, die zur Miete wohnen, würden zudem Eigentum vorziehen.** Das ergab eine repräsentative Forsa-Umfrage aus dem Jahr 2021.

„Die allermeisten Berlinerinnen und Berliner würden lieber eine Immobilie kaufen, als ihr Leben lang Miete zu zahlen. **Dieser Aspekt kommt in der Stadtentwicklungspolitik viel zu kurz**“, kritisiert Kerstin Huth, Vorstandsvorsitzende des IVD Berlin-Brandenburg. „Egal, ob Enteignungsdebatte oder Mietendeckel: Die Diskussion in Berlin dreht sich immer um die Wahrung der bestehenden Mietverhältnisse. **Den Bedürfnissen der Menschen würde es langfristig viel mehr entgegenkommen, ihnen die Bildung von Wohneigentum zu erleichtern.**“

Deshalb fordert der IVD Berlin-Brandenburg:

1. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen weiterhin zu ermöglichen
2. Die Auflage eines Mietkaufprogramms
3. Mehr Flächen für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser in Randlagen
4. Finanzielle Erleichterungen für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum (siehe Kap. 6)

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Der IVD Berlin-Brandenburg tritt dafür ein, die **Umwandlung von Wohn- in Eigentumswohnungen** weiterhin zu

ermöglichen. „Das neue Baulandmobilisierungsgesetz enthält kein Verbot, sondern nur einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Wohnraum. Wir hoffen, dass die **Verwaltung mit entsprechendem Augenmaß vorgeht** und die Bildung von Wohneigentum im Sinne der Bürgerinnen und Bürger ermöglicht“, erklärt Kerstin Huth.

Immobilie als Schutz vor Altersarmut

„In Berlin hat man den Eindruck, dass es **politisch gewollt ist, dass die Menschen zur Miete wohnen bleiben**“, sagt Kerstin Huth. „Offensichtlich erhoffen sich einige Parteien dadurch ein gut greifendes Wahlkampfthema und eine stärkere Abhängigkeit ihrer Wählerinnen und Wähler. Langfristig wird das zum Problem werden, denn **Wohneigentum ist der beste Schutz vor Altersarmut.** Hier muss jetzt gegengesteuert werden.“

Kaufnebenkosten reduzieren

7. Immobilienkäufe finanziell fördern

„Immobilien sind der **Schlüssel zur Vermögensbildung**“, heißt es in einer aktuellen Pressemitteilung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Unter anderem schlägt das DIW eine Sozialkaufprämie vor. Dabei handelt es sich um einen **Zuschuss zum Eigenkapital für Haushalte mit niedrigem Einkommen**, die Immobilien erwerben möchten. „Eine sinnvolle Maßnahme“, lautet die Einschätzung von Markus Jurzik, Schatzmeister des IVD Berlin-Brandenburg. „Denn unsere Erfahrungen zeigen: **Das Eigenkapital ist für viele Menschen die größte Hürde beim Immobilienkauf.** Ein Förderprogramm mit entsprechenden Zuschüssen könnte hier Erleichterungen bringen.“

Steuererleichterungen für Selbstnutzer

Ein weiterer Hebel, um die Hürde des Eigenkapitals zu verringern, ist die **steuerliche Begünstigung des Erwerbs selbst genutzter Immobilien.** „Ein geringerer Grunderwerbsteuersatz wäre ein Schritt in die richtige Richtung“, so Markus Jurzik.

Tatsächlich macht die Grunderwerbsteuer den größten Teil der Kaufnebenkosten aus und erschwert damit die ohnehin meist schwierige Beschaffung des Eigenkapitals zusätzlich.

Der IVD Berlin-Brandenburg plädiert daher dafür, die **Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer auf Bundesebene ganz abzuschaffen.** „Hier könnte das Land Berlin einen Impuls über eine Bundesratsinitiative setzen“, empfiehlt Markus Jurzik. Ein geringerer Hebesatz für die Grundsteuer würde zudem **finanzielle Erleichterung bringen – und zwar sowohl für Eigentümerinnen und Eigentümer als auch für Mieterinnen und Mieter.** „Berlin ist bei jeglichen Immobiliensteuern Hochsteuerland“, kritisiert Jurzik.

Wohneigentum statt Wahlkampfaktik!

Wohneigentum fördert die Unabhängigkeit der Menschen und ist die sicherste Altersvorsorge. Berlin hat mit 17,4% die niedrigste Eigentumsquote Deutschlands. Es scheint politisch gewollt zu sein, dass die Menschen zur Miete wohnen. Denn die Stadtentwicklungspolitik fördert die Eigentumbildung nicht, sondern erschwert sie systematisch.

Der IVD Berlin-Brandenburg



tage, würden dem Handel nützen und die Menschenströme entzerren. Es wäre schön, wenn der Berliner Senat sich bei der Gewährung von Rechten flexibel zeigen würde.“

Für Gastronomiebetriebe wünscht sich der IVD Berlin-Brandenburg die Möglichkeit, **Außenflächen stärker zu nutzen**. Auch das würde dem Infektionsschutz ebenso zugutekommen wie den Betreiberinnen und Betreibern.

Der IVD Berlin-Brandenburg fordert deshalb:

1. Die Ausweitung von Öffnungszeiten für den Einzelhandel
2. Die Nutzung von Außenflächen für die Gastronomie ermöglichen
3. Angemessene Park- und Haltezonen für Gewerbetunden und -lieferanten

Der IVD Berlin-Brandenburg fordert deshalb:

1. Finanzielle Zuschüsse zum Immobilienkauf für Haushalte mit niedrigem Einkommen
2. Eine Senkung der Grundsteuer
3. Eine Abschaffung der Grunderwerbsteuer für Selbstnutzerinnen und -nutzer

Unterstützung durch die Politik

„Dass so viele Betriebe trotz der Pandemie ihre Standorte halten konnten, ist auch den Vermieterinnen und Vermietern zu verdanken. **Die allermeisten von ihnen sind den Mietern entgegenkommen, wenn es pandemiebedingt Zahlungsschwierigkeiten gab**“, sagt Stephan Grupe. „Es sollte selbstverständlich sein, dass vonseiten der Politik nun ebenfalls alles unternommen wird, um den betroffenen Unternehmen zu helfen. Dazu gehört es auch, bei der **Verkehrsplanung ihre Interessen zu berücksichtigen**. Es kann zum Beispiel nicht sein, dass der Senat Parkplätze rund um Einkaufsstraßen zu Busspuren und Fahrradwegen umfunktioniert. Für Kundinnen und Kunden und auch zur Warenlieferung benötigen wir dringend angemessene Park- und Haltezonen.“

Wichtiger Beitrag zur Wohnqualität

„Gewachsene Kieze mit funktionierendem Einzelhandel und gastronomischen Angeboten sind **wichtige Voraussetzungen für eine gute Wohnqualität**“, ergänzt Kerstin Huth, die Vorstandsvorsitzende des IVD Berlin-Brandenburg. „Eine vorausschauende Stadtentwicklung muss dieses Zusammenspiel berücksichtigen.“

Leben im Grünen

9. Den ländlichen Raum mitdenken

Im August 2021 veröffentlichten der Projekt- und Gebietsentwickler BPD und das Analyseunternehmen bulwiengesa zum dritten Mal die „Wohnwetterkarte“, die die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland darstellt.

Demnach reicht der Berliner Ballungsraum mittlerweile weit in das Umland hinein: entlang der Wachstumsachsen Richtung Leipzig (A9) und Dresden (A13)

Zuschüsse statt Kredite

Die meisten Förderprogramme der Investitionsbank Berlin (IBB) zielen auf Maßnahmen zur energetischen Optimierung oder den altersgerechten Umbau von Gebäuden. „Der Kauf von **Wohneigentum wird nur in Form eines Kredits unterstützt**, der für viele Menschen nicht günstiger sein dürfte als ein herkömmlicher Bankkredit“, sagt Markus Jurzik. „Das ist schade, denn **Wohneigentum schützt vor Altersarmut**. Gerade in Berlin brauchen wir eine bessere Förderung von Käuferinnen und Käufern.“

Mehr Rechte für Einzelhandel und Gastronomie

8. Gewerbemietern entgegenkommen

Einzelhandel und Gastronomie wurden durch die **Corona-Pandemie** besonders schwer getroffen. „Dem Einzelhandel in den Einkaufsstraßen, die touristisch geprägt sind, geht es sehr schlecht. Insbesondere die Hotspots und Top-Lagen wie die Friedrichstraße, die Tauentzienstraße oder der Hackesche Markt haben unter den Folgen der Corona-Pandemie zu leiden“, weiß Stephan Grupe, Einzelhandelsspezialist des IVD Berlin-Brandenburg. Deshalb fordert der Verband flexiblere Öffnungszeiten. „**Weitere Verkaufstage, inklusive verkaufsoffener Sonn-**



Markus Jurzik
Schatzmeister
IVD Berlin-Brandenburg



Stephan Grupe
Einzelhandelsspezialist



Dirk Wohltorf
Vizepräsident
IVD Bundesverband

sowie nach Norden entlang der B96. Zudem gewinnt der Landkreis Oder-Spree durch die Ansiedlung von Tesla nun merklich an Attraktivität.

„Der Berliner Wohnungsmarkt darf **nicht losgelöst vom Umland** betrachtet werden. Wir sehen, dass **die Nachfrage auch außerhalb der Stadtgrenzen sehr hoch** ist. Gute Angebote dort können dabei helfen, den sehr angespannten Markt in der Stadt zu entlasten. Insofern muss **eine kluge Stadtentwicklungspolitik das Umland einbeziehen**“, sagt Dirk Wohltorf, Vizepräsident des IVD Bundesverbands und langjähriger Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg.

Deshalb fordert der IVD Berlin-Brandenburg:

1. Eine systematische Zusammenarbeit mit den Umland-Kommunen
2. Eine bessere Vernetzung, insbesondere entlang der Hauptachsen
3. Mehr Flächen für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser in Randlagen
4. Bessere Voraussetzungen für einen funktionierenden Pendlerverkehr
5. Den weiteren Ausbau des Glasfasernetzes.

Förderung für Umzugswillige

„Während der Corona-Pandemie haben viele Menschen festgestellt, dass Homeoffice und Remote Work echte Alternativen zum Büro darstellen. Insofern wird die **Nachfrage nach Baugrundstücken, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern im Umland**

noch merklich steigen“, lautet die Einschätzung von Dirk Wohltorf. „Das Leben dort wird umso attraktiver, je besser die Anbindung an Berlin funktioniert und je schneller das Internet im ländlichen Raum ist.“

Tatsächlich haben **viele Berlinerinnen und Berliner während des Lockdowns festgestellt, welche Möglichkeiten das Leben auf dem Land bietet**. Insbesondere für viele junge Menschen war das Stadtleben lange Zeit perfekt. Mit der Geburt der Kinder verschieben sich jedoch die eigenen Prioritäten: weg von den Kneipen, Restaurants und Clubs, hin zum eigenen Garten oder der Kita mit eigenem Spielplatz.

„Wer lange Fahrtstrecken auf sich nimmt, um im eigenen Haus leben zu können und durch Wohneigentum für das Alter vorzusorgen, sollte politische Aufmerksamkeit und Förderung erfahren“, so Dirk Wohltorf. Davon profitieren am Ende auch die überzeugten Großstädterinnen und Großstädter: Nehmen die Umzugswilligen doch etwas vom **Nachfragedruck nach Wohnraum in den Metropolen weg**.

Neubau statt Entschädigung **10. Enteignungen verhindern**

Gleichzeitig mit der Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus stimmen die Berlinerinnen und Berliner am 26. September 2021 über die **Volksinitiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“** ab. Deren Forderung: große Wohnungskonzerne enteignen und die Immobilien vergesellschaften.

Die **Berliner Regierungsparteien ziehen die Vergesellschaftung von Immobilien ausdrücklich in Betracht** oder positionieren sich zumindest nicht eindeutig dagegen. Das allerdings **widerspricht der Berliner Landesverfassung**. Denn diese hat bewusst nicht den Artikel 15 des Grundgesetzes übernommen, in dem es heißt, dass „Grund und Boden (...) zum Zwecke der Vergesellschaftung (...) in Grundeigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden“ können. Auf diesen Artikel beruft sich die Volksinitiative.

„Die **Erfahrungen der sozialistischen Wohnungsverwaltung** sollen sich in Berlin nicht wiederholen. Es ist **kein Zufall, dass die Berliner Verfassung die Möglichkeit der Vergesellschaftung nicht vorsieht**“, sagt Kerstin Huth, Vorstandsvorsitzende des IVD Berlin-Brandenburg.

„Abgesehen davon würden die **immensen Entschädigungssummen**, die im Falle einer Enteignung an die Wohnungskonzerne zu zahlen wären, die Stadt hart treffen. Niemand kann sagen, wie diese **Zahlungen** und in der Folge die **Instandhaltung der Häuser finanziert werden sollen**.“

Enteignung ist die Rolle rückwärts – und schafft nicht eine neue Wohnung.

Die Erfahrungen der sozialistischen Wohnungsverwaltung sollen sich in Berlin nicht wiederholen. Wir sind uns sicher: Es ist kein Zufall, dass die Berliner Verfassung die Möglichkeit der Vergesellschaftung nicht vorsieht.

Der IVD Berlin-Brandenburg





Über den IVD Berlin-Brandenburg

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit insgesamt ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, deutschlandweit der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft.

In Berlin und Brandenburg führt der Regional- und Hauptstadtverband des IVD mehr als 600 Unternehmen im Mitgliederbestand. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Berlin-Brandenburg e.V.“

www.ivd.berlin

Eigentümerwechsel kein Mittel gegen Wohnungsmangel

Betroffen von einer **Vergesellschaftung** wären mehr als **240.000 Mietwohnungen** in Berlin. Nach Berechnungen des Berliner Senats würde sich die **Entschädigung dafür auf 28,8 bis 36 Milliarden Euro** belaufen.

„Vergesellschaftung ist die Rolle rückwärts, weil nicht eine einzige neue Wohnung entsteht. Diese werden aber dringend benötigt. Man stelle sich vor, die Stadt würde **finanzielle Mittel in der Höhe der Entschädigungszahlung für Neubau einsetzen**. Es könnten tatsächlich etwa 200.000 Wohnungen davon gebaut werden. Berlin hätte das Problem der Unterversorgung mit Wohnraum und die daraus resultierenden Mietsteigerungen sofort im Griff“ so Kerstin Huth.

Dialog statt Konfrontation

Der IVD Berlin-Brandenburg wünscht sich einen **Dialog von Politik und Verwaltung mit der Immobilienwirtschaft** anstelle des Konfrontationskurses der letzten Jahre.

„Letzten Endes haben wir dasselbe Ziel: **Entlastung für den Berliner Wohnungsmarkt**. Dieses Ziel können wir am besten gemeinsam erreichen – mit verbindlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen“, sagt Kerstin Huth. „Hierfür brauchen wir einen **Kurswechsel in der Politik** oder zumindest echte Gesprächsbereitschaft bei den Verantwortlichen.“

Deshalb fordert der IVD Berlin-Brandenburg:

1. Keine Enteignung und Vergesellschaftung von Immobilien
2. Öffentliche Gelder statt für Entschädigungszahlungen für den Wohnungsbau nutzen

Gute Räume für alle!

Zehn wohnungspolitische Gründe für einen Politikwechsel in Berlin:

1. Ein Bündnis für das Wohnen schaffen
2. Eine Willkommenskultur für Immobilien etablieren
3. Flächenpotenziale besser nutzen
4. Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit vereinen
5. Vermietung wertschätzen
6. Mehr Wohneigentum ermöglichen
7. Immobilienkäufe finanziell fördern
8. Gewerbemietern entgegenkommen
9. Den ländlichen Raum mitdenken
10. Enteignungen verhindern

Herausgeber:

Immobilienverband Deutschland (IVD) – Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Berlin-Brandenburg e. V., Vorsitzende: Kerstin Huth, Geschäftsführer: Nils Werner, Tel.: +49 (0)30 / 89 73 53 64, E-Mail: info@ivd.berlin