

**POLITISCHES POSITIONSPAPIER**

# Klimagerechtes Bauen und bezahlbare Mieten

*CO<sub>2</sub>-armes Bauen und Wohnen ist ein zentraler Baustein im Maßnahmen-Mix des Berliner Senates, um die ambitionierten Klimaziele 2045 zu erreichen. Vom Berliner Gebäudesektor wird erwartet, hierzu einen Beitrag zu leisten. In Zeiten massiv steigender Baukosten stellen diese Anforderungen den Sektor jedoch vor große Herausforderungen. Neben der umfassenden energetischen Sanierung im Wohnungsbestand, können für die Erreichung der Klimaziele auch Begrünungsmaßnahmen von Gebäuden notwendig sein. Die Planbarkeit dieser Maßnahmen dürfen jedoch nicht an bürokratischen Hürden scheitern. Öffentliche Förderprogramme sind zudem unerlässlich, um die Baukosten und damit auch die Mietentwicklung zu dämpfen. Gleichzeitig sollte der Wohnungsneubau in den Blick genommen werden, damit künftig bereits in der Planungsphase hohe energetische Standards berücksichtigt werden können.*

## **Klimaschutz und bezahlbare Mieten – Zwei Faktoren der Nachhaltigkeit müssen vereinbar sein**

Der Berliner Senat verfolgt das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 und befindet sich mit diesem Anspruch im komplizierten Spagat. Denn Klimafreundlichkeit mit bezahlbarem Wohnen zu vereinen ist die stadtentwicklungspolitische Herausforderung unserer Zeit.

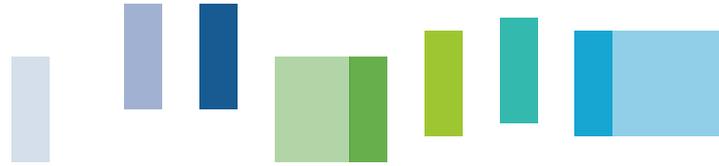
Zur Lösung dieser Aufgabe sind einerseits umfassende energetische Sanierungen im Wohnungsbestand notwendig. Zudem soll beim Wohnungsneubau der Anspruch eines hohen energetischen Standards zur Selbstverständlichkeit werden. Gleichzeitig sind Investitionen für effizienten Klimaschutz im und am Gebäude kostspielig und müssen über die Mieten abgedeckt werden können. Zusätzlich geraten die Baukosten wegen Rohstoffknappheit, Fachkräftemangel und langsamer Planungs- und Genehmigungsprozesse der Verwaltung zusätzlich unter Druck.

Die große Herausforderung zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen wird auch durch die Berliner Wirtschaft bekräftigt.



*Eine große Mehrheit von **88 Prozent** der befragten Unternehmen unterstützt das Ziel, dass **bis 2045 der klimaneutrale Neubau zur Regel wird. Mehr als die Hälfte (54 Prozent)** dieser Unternehmen sind jedoch **skeptisch**, ob dieses Ziel auch realistisch erreicht werden kann.*

Entscheidend ist aus Sicht der Berliner Unternehmen zudem, dass eine Akzeptanz für Klimaschutz nur gesichert werden kann, wenn auch die **Bezahlbarkeit der Mieten** gewährleistet ist. Hierbei sollte vor allem auf die preisdämpfenden Effekte des Wohnungsneubaus gesetzt werden.



Zudem sehen **40 Prozent** der befragten Unternehmen eine gut ausgestattete **öffentliche Förderung für klimagerechten Neubau und Sanierung** als den entscheidenden Faktor für die Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045.

### Eine Lösung für effizientes Bauen: Bürokratie abbauen und Verantwortung teilen

Die verstärkte Aufstellung und Festsetzung von Verboten und Verordnungen führt zu deutlichen Einschränkungen der Wirtschaftlichkeit von Immobilien. Das Vorgehen bei gesetzlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt sollte sich daher an engen zeitlichen und räumlichen Kriterien orientieren und auf das Nötigste beschränken, um notwendige Bauaktivitäten nicht zu behindern.

Ziel muss es sein, innovative und nachhaltige Produkte und Konzepte zuzulassen und Aufstockungsprogramme für Bestandsgebäude zu initiieren. Eine aktive Förderung und Ausweisung von Milieuschutzgebieten – mit dem Ziel, verstärkt über das bestehende Vorkaufsrecht der Bezirke in Milieuschutzgebieten Gebäude in den öffentlichen Bestand zu überführen – widerspricht dem Grundgedanken des Baugesetzes. Die eingesetzten öffentlichen Mittel sind an anderen Stellen, z. B. für die Infrastruktur, sinnvoller eingesetzt. Milieuschutzgebiete, die in die Eigentumsverhältnisse eingreifen, sind nur in besonderen Ausnahmefällen ein sinnvolles Instrument der Stadtentwicklung. Eine flächen-deckende Ausweisung sollte nicht zur Regel werden, da die Maßnahme einseitig auf die Erhaltung des Status quo abzielt.

Personalmangel, langwierige Einstellungsprozesse und Bauantragsverfahren: Die Lage in den Berliner Bauämtern verhindert die Erreichung von Neubauzielen. Auch im Bereich der Planung bestehen diese Herausforderungen. Ein Bebauungsplanverfahren dauert im Schnitt 3 bis 5 Jahre. Einfachere Bebauungsplanverfahren benötigen einen Zeitraum von 2 bis 3 Jahren, während komplizierte Bebauungsplanverfahren bis zu 8 Jahre dauern. Damit sind nicht zuletzt die Neubauziele von 20.000 Wohnungen/Jahr des Landes Berlin in Gefahr. Es gilt, alle personellen Kapazitäten auszuschöpfen, um diesen Flaschenhals zu beseitigen.

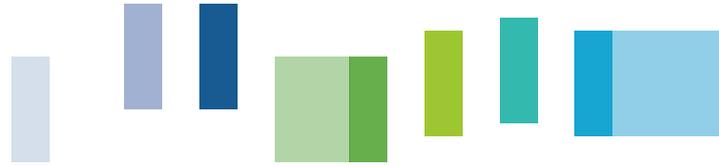
Deswegen sollte die Verwaltung auch auf die **hochqualifizierten und erfahrenen Kräfte außerhalb der Verwaltung** (Architektinnen und Architekten) zurückgreifen.

### Konflikt zwischen Wohnungsbau und Gewerbeflächenbau ganzheitlich lösen

Die wachsende Berliner Wirtschaft braucht benötigt Platz. Das erhöht den Druck auf die immer knapper werdenden Flächenpotenziale für Wohnraum und die Wirtschaft. Denn auch Händler, Gastronomen, die Kreativwirtschaft, Dienstleister – sowie nicht zuletzt die Industrie – benötigen Raum für Expansion und neue Ansiedlungen. Die Folge: Preise steigen und Flächenkonkurrenzen nehmen zu. Insbesondere der Kampf um die zentrumsnahen und infrastrukturell gut angebundenen Flächen ist voll entbrannt.

Nur über die Verankerung von Gewerbe- und Industrie-flächen im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe sowie im Flächennutzungsplan können Flächenpotenziale gegen konkurrierende Nutzungen gesichert werden. In B-Plänen können darüber hinaus bestimmte Nutzungsarten bestimmt werden. Dies bietet den zahlreichen Berliner Bestandsunternehmen eine sichere Perspektive für die Weiterführung sowie Expansionspläne.

Darüberhinaus benötigt Berlin aus Sicht der Wirtschaft für seine Gewerbestandorte ein **abgestimmtes Gesamtkonzept**, das für jeden Standort gezielt Auskunft darüber gibt, welches die kurz- und mittelfristigen Entwicklungsbedarfe und –ziele sind. Auch in puncto **Marketing- und Managementkonzept** wird ein ganzheitlicher Ansatz benötigt, mit dessen Hilfe die Ansiedlungs-, Vermarktungs- und Vernetzungsaktivitäten vor Ort in die Tat umgesetzt werden können.



### Neubauquartiere als 5-Minuten-Städte planen

Damit die Klimawende gelingen kann, sollte das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ Priorität erlangen. Das heißt: Bei allen Planungen für neue Entwicklungsräume muss die Nutzungsmischung im Sinne einer 5-Minuten-Stadt berücksichtigt werden, um den monostrukturellen Wohn-Siedlungsbau mit seinen negativen sozialen und ökologischen Auswirkungen zu verhindern. Eine Randbebauung des Tempelhofer Feldes könnte beispielsweise an dieser Stelle als „Modellstadt der kurzen Wege“ realisiert werden.

Im Hinblick auf Nachhaltigkeitsziele müssen Wege verkürzt und gewerbliche sowie soziale Angebote dezentralisiert werden. Dazu gehören neue Formen der Arbeitswelt wie Co-Working Spaces, gestapelte Produktion und Share-Economy. Hierbei ist es wichtig, dass die Planung der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur der immobilienwirtschaftlichen Optimierung vorangeht. Für eine nachhaltige stadtentwicklungspolitische Vision ist es zudem notwendig, den Metropolenraum Berlin-Brandenburg in seiner Gesamtheit zu betrachten.

Damit die 5-Minuten-Stadt in Berlin-Brandenburg zu einem Erfolg werden kann, muss in einem ersten Schritt ein entsprechender **Planungsgrundsatz definiert werden**. Dieser Planungsgrundsatz wird in der Folge bei allen Neuplanungen zur Regel.

### Handlungsempfehlungen im Überblick

- Klimaschutz und bezahlbares Wohnen in Einklang bringen
- Auf treibhausmindernde Sanierung fokussieren
- Zeitgemäßes Bauen und Sanieren befördern: Bebauungsplanverfahren verschlanken und Personalmangel in der Verwaltung zügig beheben
- Konflikt zwischen Wohnungsbau und Gewerbeflächenbau ganzheitlich lösen: Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtentwicklungsplan und Flächennutzungsplan verankern

### Ziele für die nachhaltige Entwicklung

Die vorliegende Position nimmt Bezug auf die folgenden Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen:



### Hintergrund Positionspapier



Die IHK Berlin bezieht Aspekte nachhaltiger Entwicklung explizit und transparent in die Vertretung des Gesamtinteresses der Berliner Wirtschaft ein. Die vorliegende Position spiegelt das differenzierte Meinungsbild der Berliner Wirtschaft samt Mehrheits- und Minderheitenmeinungen wider. Sie ist Ergebnis einer breit angelegten Konsultation der IHK-Mitgliedsunternehmen und anschließender Legitimierung durch die IHK-Vollversammlung. Externe Akteure wurden zu sozialen, ökologischen und ökonomischen Dimensionen von Nachhaltigkeit einbezogen und gehört.

ANSPRECHPARTNER:IN 

**Peter Rau**

Telefon: +49 30 31510-608

E-Mail: peter.rau@berlin.ihk.de