

WOHNPOLITIK

Bündnis für Wohnungsneubau will Bau-Turbo für Berlin – und plant 20.000 neue Wohnungen

Mit einer neuen Bündnisvereinbarung wollen Politik und Verbände jetzt Tempo beim Bauen – doch was ist dran am neuen Papier?



Yoko Rödel

16.07.2025, 15:06 Uhr



Seit Jahren angekündigt, will das Bündnis für Wohnungsneubau jetzt wirklich den Bau-Turbo in Berlin ankurbeln. Doch das neue Maßnahmenpapier sorgt für viel Kritik.

Benjamin Pritzkeleit

Seit Jahren wächst der Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt. Wegen hoher Baukosten und Zinsen, schleppender Planungs- und Genehmigungsverfahren und einer damit einhergehenden niedrigen Neubautätigkeit fehlen berlinweit inzwischen mehr als 150.000 Wohnungen.

Dieser Entwicklung möchte das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen entgegenwirken: Am Dienstag trafen sich Politik und Verbände im Roten Rathaus, um die seit 2022 bestehende Vereinbarung umfassend zu überarbeiten. In der neuen Fassung – teils auch als „Wohnungsbündnis 2.0“ bezeichnet – bekräftigen die Partner das Ziel, jährlich 20.000 neue Wohnungen in Berlin zu schaffen, davon 5000 im geförderten Bereich.

Ferner soll die Vereinbarung helfen, Genehmigungs- und Planungsprozesse zu optimieren,

neue und effizientere Standards bei Bauverfahren zu etablieren und dabei neue Impulse für den kostengünstigen Wohnungsbau zu setzen.

„Papier allein baut keine Wohnungen“

„Unsere Stadt braucht bezahlbare Wohnungen für alle Berliner“, sagte der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) nach der Unterzeichnung. Der Wohnraummangel sei immens. Man brauche den Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft, um beim Neubau endlich Tempo zu machen. „Wir können diese Herausforderung nicht im Gegeneinander wuppen, nur im Miteinander“, so Wegner.



Vertreter des Berliner Senats, der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, der privaten und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft, der Wohlfahrtsverbände sowie der Industrie- und Handelskammer Berlin bei der Unterzeichnung der neuen Bündnisvereinbarung im Roten Rathaus Senatskanzlei Berlin

Ob die neuen Ziele realistisch sind, bleibt jedoch offen. In der Vergangenheit wurden die angestrebten 20.000 Wohnungen pro Jahr immer wieder verfehlt – und das trotz Bündnis und politischer Versprechen. Lange Genehmigungsverfahren, überlastete Bezirksämter und steigende Baupreise führten zu Verzögerungen oder kompletten Projektstopps.

Robert Momberg, Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbandes Ost, fand daher deutliche Worte: „Die Bündnisfortschreibung ist ein wichtiges Bekenntnis. Aber Papier allein baut keine Wohnungen.“ Was fehle, seien verlässliche Förderzusagen, zügige Genehmigungsverfahren und eine konsequente Strategie zur Kostendämpfung. „Symbolpolitik und Koordinierungsgremien allein werden den Wohnraummangel nicht beheben.“

Gaebler: „Wir sind schon etwas besser geworden“

Bausenator Christian Gaebler (SPD) räumte ein, dass Berlin bislang hinter den eigenen Zielen zurückgeblieben ist. „Wir haben nicht so viel geschafft, wie wir wollten – aber wir

sind schon etwas besser geworden“, sagte er. Der Rückstand sei groß, die Herausforderungen immens – von gestiegenen Baukosten über Personalengpässe bis hin zu langwierigen Verfahren.

Gleichzeitig verwies er auf Fortschritte: „In den letzten drei Jahren sind 50.000 Wohnungen entstanden – das ist ein Zuhause für rund 100.000 Menschen.“ Zwar habe man die ursprünglich angepeilten 60.000 Einheiten verfehlt, „aber 83 Prozent Zielerreichung – die muss man bundesweit erst mal suchen“.

Nun gehe es darum, die bisherigen Maßnahmen wirksam umzusetzen. Begleitet habe das Bündnis nicht nur das Schneller-Bauen-Gesetz, sondern auch neue Bundesinitiativen wie den Wohnungsbau-Turbo. Ziel sei es, Verfahren zu vereinfachen, Planungszeiten zu verkürzen und standardisierte Bauweisen zu fördern – etwa im System- und Modulbau.

Auch das Landesprogramm „EinfachBauenBerlin“ soll Tempo ins Bauen bringen – mit typisierten Verfahren und kostengünstigeren Bauweisen bei gleichbleibender Qualität. Kritiker bezweifeln jedoch, dass etwaige Maßnahmen ausreichen, denn es fehle weiterhin an Grundstücken und auch konkrete Förderzusagen lassen auf sich warten.

Mietendeckel ohne Wirkung

Für Berliner Mieter gibt es zumindest einen kleinen Lichtblick: Die Mieten bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen künftig nur noch um maximal elf Prozent innerhalb von drei Jahren steigen dürfen – ein Versuch, Verdrängung zu verhindern und Quartiere sozial durchmischt zu halten.

Auch für Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) soll es künftig einen klaren Mietendeckel geben: Laut Bündnisvereinbarung darf die Miete nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens betragen.

In der Realität dürfte diese Regel vielerorts kaum Wirkung zeigen. Das Angebot an preisgebundenem Wohnraum ist begrenzt, die Nachfrage enorm. Selbst in geförderten Neubauten liegen die Warmmieten oft über der Belastungsgrenze, nicht zuletzt wegen gestiegener Betriebskosten.

Grüne werfen Gaebler „Kuschelkurs mit Konzernen“ vor

Bei der Berliner Opposition sorgt das neue Maßnahmenpapier für viel Kritik: Die Grünen werfen Wegner und Gaebler vor, sich als Problemlöser zu inszenieren, während sich an der realen Wohnungsnot wenig ändere. Katrin Schmidberger, wohnungspolitische Sprecherin der Grünen-Fraktion, spricht von einem „PR-Gag“ und wirft dem Senat einen „Kuschelkurs mit renditegetriebenen Konzernen“ vor.



Die Opposition kritisiert das neue Maßnahmenpapier des Bündnisses scharf. Die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen, Katrin Schmidberger, wirft Gaebler einen „Kuschelkurs mit Konzernen“ vor.
Markus Wächter/Berliner Zeitung

„CDU und SPD sichern systematisch die Profite der Immobilienwirtschaft, während sie gleichzeitig den Mieterschutz ausbremsen und den Volksentscheid zur Vergesellschaftung blockieren“, so Schmidberger. Sie fordert ein Wohnungskataster, klare Sanktionen bei Regelverstößen und ein zentrales Landesamt für Wohnungswesen, das die Kontrolle und Durchsetzung übernimmt.

Auch am Bündnis selbst gibt es Kritik: Und das nicht nur, weil wichtige Akteure wie der Berliner Mieterverein oder der Zentrale Immobilien-Ausschuss (ZIA) nie Teil des Bündnisses waren. Denn inzwischen sind frühere Beteiligte – wie Adler oder Vonovia – ausgestiegen; das Bündnis wird nun als „Verbändebündnis“ und nur noch mit Akteuren von Dachverbänden und landeseigenen Unternehmen sowie Wohlfahrtsorganisationen fortgeführt. Es fehle ihm damit an Schlagkraft, die definierten Ziele in die Tat umzusetzen.

Strukturelle Fragen bleiben ungelöst

Fachleute sind sich einig: Um die Wohnungsnot in Berlin wirksam zu lindern, brauche es mehr als ein Positionspapier. Gefordert wird ein radikaler Bürokratieabbau, einheitliche und bezirksübergreifende Genehmigungsstandards und mehr Planungssicherheit für Investoren, Genossenschaften und kommunale Träger.

Auch die Förderung von System- und Modulbau durch Typengenehmigungen könnte helfen, Verfahren zu verkürzen und Baukosten zu senken. Doch von einer solchen Strategie sei man in Berlin noch weit entfernt. Fest steht: Papier allein baut keine Wohnung. Ob das neue Bündnis mehr ist als ein symbolischer Schulterschluss, wird die Zukunft zeigen.

Dieser Artikel wurde auf berliner-zeitung.de veröffentlicht.