



Bebauung von Tempelhof kostet 7,8 Milliarden – und ist „finanzierbar“

Auf dem ehemaligen Flughafen könnten 21.400 Wohnungen entstehen.
Der Berliner Morgenpost liegt exklusiv ein Prüfbericht der Investitionsbank Berlin vor.

Gilbert Schomaker

Berlin. Wohnungen für 50.000 Menschen auf dem Tempelhofer Feld: Das sieht ein neuer Vorschlag von Experten um die renommierten Architekten Hans Kollhoff und Tobias Nöfer vor. Nun gibt es eine Einschätzung der Investitionsbank Berlin (IBB), der Förderbank des Landes, für Finanzsenator Stefan Evers (CDU). Danach rechnet sich das Vorhaben. Die Zusammenfassung des Prüfberichts liegt der Berliner Morgenpost exklusiv vor. Darin heißt es: „Aus Sicht der IBB ist das Vorhaben grundsätzlich durchführbar und finanzierbar.“

Der Vorschlag der Architekten sieht vor, dass das Tempelhofer Feld am Rand mit 21.400 Wohnungen bebaut werden soll. Die Idee der Initiatoren sieht vor, dass der Bergmannkiez und der Schillerstraßenkiez weitergebaut werden sollen. Die Höhe der Häuser und ihre Art sollen der Bebauung in Kreuzberg und Neukölln angeglichen werden. So soll neuer zentraler Wohnraum für 50.000 Menschen entstehen. In der Mitte des Areals soll aber eine Fläche von 200 Hektar frei bleiben. Eine

Randbebauung ist allerdings umstritten, weil ein Volksentscheid die Bebauung des Tempelhofer Feldes ausgeschlossen hat. Wegen der akuten Wohnungsnot und der anstehenden Wahl ist aber erneut Schwung in die Diskussion gekommen. Berlins Regierender Bürgermeister Kai Wegner (CDU) und CDU-Fraktionschef Dirk Stettner unterstützen das Vorhaben. Wegner hatte Finanzsenator Evers gebeten, die Angaben der Architekten auf ihre finanzielle Solidität zu überprüfen. Dieser Prüfbericht der IBB liegt nun vor.

Größter Kostenblock entfällt auf Hochbau der Wohngebäude

Die Investitionsbank kommt auf Gesamtkosten für die Erschließung und Bebauung von 7,8 Milliarden Euro, wobei der größte Kostenblock auf den Hochbau der Wohngebäude entfällt. Die Architekten hatten Kosten von neun Milliarden Euro angegeben. Die IBB ist sich sicher: „Der wesentliche Teil dieser Kosten kann durch die erzielbaren Mieten erwirtschaftet werden.“ Die Finanzierungsmodelle sehen Mieteinnahmen über mehrere Jahrzehnte vor. Details dazu finden sich in

der Zusammenfassung allerdings nicht. Auch nicht, mit welchen konkreten Mieten die IBB rechnet und zu welchem Zinssatz Kredite aufgenommen werden.

Neben den Kosten für die Errichtung der Gebäude ist eine entscheidende Frage auch, wie viel Eigenkapital aufgewendet werden müsste. Die IBB kommt in ihren Berechnungen bei 30 Prozent geförderten und 70 Prozent frei finanzierbaren Wohnungen auf 1,969 Milliarden Euro. Zur Refinanzierung könnte ein Teil der Fläche als Erbbaurecht ausgewiesen werden. Danach gebe es einen „erheblichen Rückfluss von Eigenkapital (zum Beispiel 2,868 Milliarden Euro bei einer Abgabe von 30 Prozent)“, so die IBB.

Zusammenfassend kommt die IBB zu dem Schluss, dass auch volkswirtschaftlich die Bebauung einen deutlichen Effekt hätte. Das Bruttoinlandsprodukt könnte um acht Milliarden Euro steigen. Zudem könnten „einige Tausend zumindest temporär zusätzliche Arbeitsplätze“ entstehen.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) hatte kürzlich eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Insa ver-

öffentlicht. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin sind demnach inzwischen 60 Prozent der Grünen-Wähler für eine „maßvolle Randbebauung des Tempelhofer Feldes“. Unter den Anhängerinnen und Anhängern der CDU sind es 73 Prozent. 66 Prozent der SPD-nahen Berlinerinnen und Berliner befürworten die Randbebauung, gefolgt von den Linken-Wählern mit 61 Prozent. Über alle Parteipräferenzen hinweg liegt die Zustimmung bei fast 59 Prozent, lediglich 25 Prozent der Befragten lehnen eine Erschließung der Randflächen für den Wohnungsbau ab.

Der Spitzenkandidat der Grünen für die Abgeordnetenhauswahl, Werner Graf, sprach sich gegen eine Randbebauung aus. Er setzt auf andere, noch freie Flächen in der Stadt. Der Regierende Bürgermeister Wegner schrieb dagegen auf der Plattform X: „Die CDU Berlin war und ist bereit, eine verantwortungsvolle Entwicklung auf Berlins größter innerstädtischer Freifläche zu ermöglichen.“ CDU-Fraktionschef Dirk Stettner will eine Bebauung bei möglichen Koalitionsverhandlungen nach der Wahl durchsetzen.