

Verspekulierte Stadt

Auf einer Industriebrache in Berlin soll eine Modellstadt entstehen, aber das Projekt scheitert. Ein Paradebeispiel, wie aus Boden Geld gemacht wird.

Von Judith Lembke und Birgit Ochs

Im Wohnungsbau werden selten Märchen wahr, dieses hätte das Zeug dazu gehabt: die Geschichte, wie aus einem unansehnlichen Tanklager, das den Weg zur Spree versperrt, eine Mustersiedlung am Wasser wird. Ein dichtes, lebendiges Quartier ohne parkende Autos, in dem Menschen aus allen sozialen Schichten wohnen und arbeiten. Die Häuser wären nicht die üblichen beigen Schachteln gewesen, sondern Unikate, die ein Quartier mit Charakter formen. Entworfen von 33 namhaften Architekten.

Die Urheber der Berliner "Werkbundstadt am Spreebord" schienen aus einer Zeit zu stammen, als man noch daran glaubte, dass gute Architektur bessere Menschen formt. Der Deutsche Werkbund initiierte das Projekt. 1907 als Zusammenschluss von Architekten, Künstlern und Industriellen gegründet, revolutionierte er mit seinen Mustersiedlungen von Breslau bis Stuttgart das Wohnen in der Zwischenkriegszeit. Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wollte man 2014 die Geschichte fortschreiben und auf der knapp 2,9 Hektar großen Industriebrache 1100 Wohnungen für 2000 Bewohner bauen. Den damaligen Eigentümern um einen Hamburger Tanklager-Unternehmer war das recht wie dem zuständigen Bezirk billig.

Was die Sache kompliziert machte, waren nicht nur die vielen unterschiedlichen Akteure, sondern auch die Hürden, die es zu überwinden gilt, damit aus einem Tanklagergrundstück mit benachbartem Gewerbe ein Wohngebiet werden kann. Doch das Projekt begeisterte: die Beteiligten aus der Architektenschaft, die die Chance sahen, als Planer nicht nur Erfüllungsgehilfen von Investoren zu sein, sondern selbst ein Stück Stadt zu schaffen; die Grundstückseigner, die eine neue Perspektive für ihr relativ wertloses Land bekamen, und auch die Politik wegen des dringend benötigten Wohnraums. Sogar die in der Hauptstadt fast obligatorischen Bürgerinitiativen und Anwohnerproteste gegen Bauvorhaben blieben aus.

Trotzdem wird es die Werkbundstadt in Berlin nicht geben. Die Eigentümergesellschaft des Geländes hat unlängst die Zusammenarbeit mit dem Werkbund aufgekündigt. "Der Fall ist ein Paradebeispiel für die negativen Folgen der Bodenspekulation", sagt Christiane Thalgott. Die ehemalige Stadtbaurätin von München saß im Beirat des Werkbund-Vorhabens. Ihrer Ansicht nach zeigt die Entwicklungsgeschichte des Geländes exemplarisch, was in Deutschland schief läuft: "Eine Gruppe hat mit einem schönen Projekt dafür gesorgt, dass Baurecht geschaffen wird." Dadurch, dass man auf einem ehemaligen Industrieareal in Zukunft Wohnungen bauen darf, ist der Wert des Grundstücks deutlich gestiegen. Im Laufe der Jahre sind immer wieder Anteile an der Grundstücksgesellschaft weiterverkauft worden. Der Tanklager-Unternehmer ist 2017 ganz ausgestiegen und hat seinen Anteil entsprechend versilbert. "Der Boden ist für ein Vielfaches weiterverkauft worden, und die Allgemeinheit guckt in die Röhre", resümiert Planungsexpertin Thalgott.

Wie in diesem Fall läuft es oft und nicht nur in Berlin. Nun aber regt sich in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt zunehmend Unmut über das Phänomen, dass der Wert eines Grundstücks in entsprechender Lage in die Höhe schnellst, sobald Baurecht besteht. Vom "Kampf um den Boden" sprechen längst nicht mehr nur Politiker und Sympathisanten der Partei "Die Linke". Denn der teure Grund ist einer der wesentlichen Treiber der Wohnungspreise und Mieten - und erhitzt die Gemüter in Zeiten, in denen bezahlbarer Wohnraum nicht mehr nur in der Lokalpolitik ein Topthema ist. In München, Deutschlands mit Abstand teuerstem Wohnungsmarkt, entfallen in der absoluten Spitzenlage teilweise bis zu 70 Prozent der Baukosten auf den Grundstückspreis. In Frankfurt, Deutschlands Wohnungsmarkt-Hot-Spot Nummer zwei, sind in der Innenstadt die Baulandpreise im Geschosswohnungsbau zwischen 2008 und 2018 um stattliche 250 Prozent gestiegen. Planungsdezernent Mike Josef will nun nicht mehr hinnehmen, dass die Eigentümer allein Kasse machen, die Allgemeinheit aber Straßen, Kindergärten und Theater finanziert und zudem auch noch fürs Wohngeld aufkommt. Geht es nach dem Sozialdemokraten, folgt die Stadt künftig dem Beispiel Münchens. Die bayerische Landeshauptstadt versucht gegenzusteuern, in dem sie zwei Drittel des Wertzuwachses abschöpft.

Baurecht schaffen und mit Gewinn von einem zum anderen weiterverkaufen - dieses Spiel wird vor allem in der Hauptstadt, deren Wachstumspotential am Immobilienmarkt aus Sicht der nationalen und internationalen Marktbeobachter noch längst nicht ausgereizt ist, häufig gespielt. Das genaue Ausmaß ist nicht bekannt. "Datenmäßig ist das schwierig, die Besitzverhältnisse sind nicht immer transparent", sagt Michael Voigtländer vom Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. "Aber schauen Sie sich nur die Wohnungsbaugenehmigungen an", ergänzt der Immobilienökonom. Von den jährlich mehr als 10 000 erteilten Genehmigungen werden regelmäßig deutlich weniger realisiert.

Nach Ansicht von Thalgott ist ein großes Problem in Deutschland, dass Baurecht am Grundstück "klebt". Das macht die Bodenspekulation für Investoren so attraktiv: abwarten und nichts tun lohnt sich. Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, in dem auch besagtes Grundstück liegt, haben sich die Preise für Wohnungsbaugrundstücke von 900 Euro im Jahr 2014 auf aktuell 4000 Euro je Quadratmeter mehr als vervierfacht.

"Die Preisexplosion hat begonnen, als die Italiener ihr Geldwäschegesetz verschärft haben", sagt Oliver Schruoffeneger, der fürs Bauen zuständige Bezirksstadtrat. Italienische und osteuropäische Geldwäsche, eine sichere Anlage für amerikanische Pensionskassen und reiche Familien aus China: Haus und Grund in deutschen Großstädten sind seit der Finanzkrise in den Blick des globalen Anlagekapitals geraten. Seitdem müssen Mieter und junge Familien mit Eigentumswunsch nicht mehr nur mit anderen Mietern und Käufern konkurrieren, sondern auch mit Großinvestoren, die sichere Renditen in Zeiten niedriger Zinsen suchen.

Immobilienökonom Voigtländer nennt die Bodenpolitik daher eine "zentrale Stellschraube", um eine solche Preisrally zu vermeiden und die Kosten im Neubau niedriger zu halten. In der Diskussion um die Reform der Grundsteuer hat er das Konzept der Bodenwertsteuer favorisiert. Bei diesem werden bebaute und unbebaute Grundstücke nach dem ermittelten Bodenwert gleich hoch besteuert. Das verteuert Spekulation und schafft den Anreiz, zügiger zu bauen. Es gibt aber auch noch andere Möglichkeiten, Grundstücke nicht zum Spekulationsobjekt zu machen, indem die Kommunen einen rechtlich verbindlichen Rahmen vorgeben. Der kann nicht nur vorsehen, dass die Stadt vom Wertzuwachs des Baulands profitiert wie etwa in München. Zudem können die Städte mit dem sogenannten Entwicklungsrecht arbeiten und durchsetzen, dass das Recht zu bauen erlischt, wenn der Eigentümer es innerhalb eines bestimmten zeitlichen Rahmens nicht nutzt. Ein anderes Modell, um Bodenspekulation zu verhindern, ist, dass Kommunen ihr Land nicht verkaufen, sondern in Erbpacht an denjenigen geben, der es bebauen will. Das setzt allerdings voraus, dass die Städte noch nennenswerte Flächen in ihrem Besitz haben.

Im Fall der Berliner "Werkbundstadt" gab es all das nicht. Projektmanagementgesellschaft, Architekten und Bezirk hatten lediglich eine Zielvereinbarung geschlossen - rechtlich unverbindlich. Der hohe Preis, den die jetzigen Grundstückseigentümer Investa Real Estate und Baywobau gezahlt haben, zwingt die Projektentwickler, möglichst billig zu bauen, um die Wohnungen dann umso teurer zu verkaufen. Nur so können sie eine Marge erzielen. Zwar müssen, wie in Berlin vorgeschrieben, 30 Prozent Sozialwohnungen sein, eine Kita entstehen und Infrastrukturabgaben geleistet werden. Doch die Idee eines Quartiers für alle Bürger mit hoher architektonischer Qualität und vielen sozialen Einrichtungen wird nicht verwirklicht. Zwar wird auf dem Tanklager im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wohl irgendwann gewohnt, aber in denselben hellen Klötzen wie überall.

Dementsprechend groß ist der Frust bei vielen Beteiligten. Der Berliner Werkbund hat sich über das Projekt tief zerstritten, mittlerweile häufen sich die Austritte. Nach Ansicht des Architekten Paul Kahlfeldt, des ehemaligen Bundesvorsitzenden des Werkbundes, auf dessen Idee das Vorhaben am Spreebord zurückgeht, haben auch die langwierigen Genehmigungsverfahren in Berlin zum Scheitern beigetragen. "Aus einem Tanklager ein Wohngebiet zu machen ist ein kaum steuerbarer Prozess mit vielen Unwägbarkeiten", klagt Kahlfeldt. Die erste Idee, das Grundstück zu parzellieren, damit jeder Architekt entweder aus eigener Kraft oder mit Investor seinen Entwurf bauen kann, musste man fallenlassen, weil die Banken nicht mitgespielt hätten. Auch deshalb kommen in Deutschland bei großen Immobilienprojekten am Ende immer dieselben Großinvestoren mit viel Kapital im Rücken zum Zuge, die die finanzielle Kraft haben, einen langwierigen Planungsprozess durchzustehen.

Allein der zuständige Baustadtrat des Bezirks, Oliver Schruoffeneger, zeigt sich gelassen: "Es wird ja gebaut, keine Werkbundstadt, aber das Projekt ‚Am Spreebord‘." Anders gesagt: Es werden Wohnungen entstehen, vor allem das ist für seine Wähler wichtig. Wie sie aussehen, ist zweitrangig. Beim Thema Bodenspekulation sei er ohnehin ohnmächtig, solange der Bund nicht die Rechtslage ändere. "Wir brauchen ganz dringend ein Instrumentarium, das bodenwirtschaftlich Grenzen setzt", sagt Schruoffeneger, der nach eigener Aussage tatenlos zusehen muss, wie auf Charlottenburger Grund Geld aus aller Welt gewaschen wird und die Spekulation die Mieten und Kaufpreise für die Bewohner in schwindelerregende Höhen treibt.

Bildunterschrift: Foto Getty, Bearbeitung F.A.S.

Dicht und sozial gemischt: So hätte die Werkbundstadt aussehen können. Foto S. J. Mueller

