

Heiß und kalt bei STADT UND LAND



Auf das Tragen von festem Schuhwerk wurde schon in der Einladung zu der Jahrespressekonferenz von STADT UND LAND hingewiesen. Denn sie fand wieder auf der Baustelle des Neubaus in der Neuköllner Briese- Ecke Kienitzer Straße statt.



Während beim Richtfest im Januar mit Bausenatorin Katrin Lompscher nicht nur festes Schuhwerk, sondern auch angesichts der vorherrschenden Kälte warme Kleidung erforderlich war, zogen SuL-Chef Ingo Malter und der Leiter der Unternehmenskommunikation, Frank Hadamczik, bei heißen Temperaturen ihre Jacketts am 25. Juni nur für die Fotos an.

Von Januar bis heute hat sich viel getan, etliche Wohnungen sind schon fertig, getreu dem Motto des Unternehmens „Zimmer, Küche, Bad.“ Eine wirklich schöne Wohnanlage. Bis Ende des Jahres sollen die 77 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, 17 Atelierwohnungen und sieben Wohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen für Wohngemeinschaften fertig sein. Breite Gänge vor den Wohnungen machen es den Möbelpackern leicht. Sehr schön ist vor allem der Innenhof, der das Gemeinschaftsgefühl der

Bewohner fördern wird. Eine 27qm-Ein-Zimmer-Wohnung konnten wir uns schon ansehen. Ideal für Studenten oder Alleinstehende.



Wer die Wohnung betritt, ist gleich mittendrin. Rechts der Küchenteil, davor der Wohn- und Schlafbereich, hinter der Ausbuchtung befindet sich der sehr großzügige Sanitärebereich, auch für Rollstuhlfahrer sehr gut nutzbar.

Bei Pressekonferenzen ist es immer wichtig, bis zum Schluss zu bleiben, denn erst durch Nachfragen ist den Protagonisten so mach zitierfähiger Satz zu entlocken. Die Frage nach dem Mietendeckel, an dessen Eckpunktepapier die städtischen Wohnbautengesellschaften nicht beteiligt waren, jedenfalls nicht die STADT UND LAND, tauchte natürlich im Frageblock auf. Ingo Malter wünscht sich eine konstruktive Zusammenarbeit aller Akteure in der Phase der Gesetzesfindung. Es ist zu hoffen, dass Katrin Lompscher nicht allein ihrem Chefberater André Holm die Ausarbeitung des



Gesetzes zum Mietendeckel überlässt, sondern wirklich alle Akteure mit einbezieht. Die Frage, wie viel denn SuL an Berlin vom Gewinn abführen müsse, wird nicht dadurch besser, dass sie immer wieder gestellt wird. Und so beantwortete Ingo Malter diese Frage mit der immer gleichen Antwort. Nichts. Denn, das gesamte verdiente Geld wird in den Wohnungserhalt und Neubau investiert.

Vor einiger Zeit starteten die Wohnungsunternehmen eine **Tauschbörse**. Das ist **kein Erfolgsmodell** geworden, so Ingo Malter auf der Pressekonferenz. Drei bis viermal mehr Interessenten suchten eine größere Wohnung als eine kleinere. Das passt nicht zusammen. Bemerkenswert auch die Aussage, dass **Berlin nicht mehr die Metropole der ständigen Wohnungswechseler ist**. In Berlin gehörte es zum guten Ton, in gewissen Abständen umzuziehen. Die Umzugsfreudigkeit finden nicht mehr statt, so Malter. Schlecht für die Umzugsfirmen, aus Mietersicht aber verständlich. Wer eine Wohnung hat, gibt diese ungern auf.

Durch den Mietendeckel entgehen den Wohnungsgesellschaften natürlich auch **Einnahmen**. „**Unter den Bedingungen der Kooperationsvereinbarung hätten wir bis Ende 2019 ca. 3.500 bis 3.800 Mieterhöhungen aussprechen können**.“, so Ingo Malter. Das ist nicht erfolgt. Die Briefkästen der SuL-Mieter bleiben von Mieterhöhungsschreiben verschont.

So, nun aber zum Inhalt der Jahrespressekonferenz.

Um den Mietwohnungsmarkt in Berlin nachhaltig zu entlasten, erweitert die STADT UND LAND ihren Bestand und schafft neuen Wohnraum. Seit 2014 hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft den Bestand von damals rund 39.000 bereits auf derzeit 47.000 Wohnungen erhöht – mehr als 1.600 Wohnungen wurden neu errichtet, über 2.700 befinden sich aktuell im Bau und rund 3.000 in der konkreten Planung.

Der Berliner Markt wird immer enger – nicht nur für die Mieterinnen und Mieter, auch für die Wohnungsunternehmen in Punkto Ankauf. Zum einen muss man intensiv suchen, um überhaupt geeignete Portfolien zu finden, zum anderen müssen sich Ankäufe für ein kommunales Unternehmen wirtschaftlich darstellen lassen. In den letzten Jahren hat SuL rund 7.000 Wohnungen angekauft. Ziel ist es, den Bestand bis zum Jahr 2026 durch Neubau und Ankauf auf dann 55.500 Wohnungen zu erhöhen. Hierfür investiert die STADT UND LAND rund 1,7 Mrd. €. „Wir bauen neu, kaufen an, sanieren, modernisieren und tun damit alles in unserer Macht stehende, um den Mietwohnungsmarkt zu entlasten und unseren aktuellen sowie zukünftigen Mieterinnen und Mietern ein bezahlbares Zuhause zu bieten. Um unsere

Wachstumsziele zu erreichen, schöpfen wir dabei alle Möglichkeiten des Neubaus und Ankaufs aus. Wir bauen kostengünstig und seriell mit einem Typenhaus-Konzept in Marzahn-Hellersdorf, gehen ungewöhnliche und moderne Wege wie in der Neuköllner Briesestraße und sanieren Stück für Stück neu angekaufte Wohnungen wie im Kosmosviertel“, sagte Ingo Malter auf der Jahrespressekonferenz.

Der Konzern verwaltete per 31.12.2018 insgesamt rund 69.000 Mieteinheiten, darunter mehr als 45.000 Wohnungen im eigenen Bestand. Der Ankauf von 1.812 Wohnungen im Kosmosviertel ist hier noch nicht eingerechnet.

Das Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2018 fiel erneut positiv aus. Die Bilanzsumme lag zum Jahresende 2018 bei 2.524 Mio. €, das entspricht einem Zuwachs von 302 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Das Eigenkapital stieg von 660 Mio. € um 54 Mio. € auf 714 Mio. €, die Eigenkapitalquote lag im Geschäftsjahr 2018 bei 28,3 % nach 29,7 % in 2017. Der Konzernjahresüberschuss betrug 48,8 Mio. €.

Die Hälfte der seit 2017 von der STADT UND LAND neu gebauten Wohnungen wurden und werden mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte vermietet. Die übrigen 50 % im freifinanzierten Neubauanteil werden durchschnittlich unter 10 €/m² monatlich vermietet. Im Bestand werden 60 % der zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet, maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete, ein Viertel davon an besondere Bedarfsgruppen, wie Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Studenten, betreutes Wohnen und vergleichbare Bedarfsgruppen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand des Konzerns STADT UND LAND ist moderat von 5,78 €/m² in 2017 auf 6,00 €/m² im Jahr 2018 gestiegen, Im Berliner Durchschnitt waren es im vergangenen Jahr laut Mietspiegel 6,72 €/m². In der Neuvermietung liegt die STADT UND LAND aktuell bei durchschnittlich 7,35 €/m² netto kalt. Die Angebotsmieten am freien Markt liegen demgegenüber fast 3 €/m² höher, bei 10,32 €/m². Die Leerstandsquote bei der STADT UND LAND beträgt, bereinigt um die Neubauwohnungen, 2,3 %, vorwiegend bedingt durch sanierungsbedingte Leerstände, freie Monate bei Mieterwechseln und Nutzung von Wohnungen als Sanierungs-Umsetzwohnungen.

Ed Koch

Quelle: STADT UND LAND

Fotos: STADT UND LAND Christian Kruppa – Ed Koch

www.stadtundland.de

2