

Es wird gebaut, an allen Ecken

In Berlin ist es typisch, immer von halbleeren Gläsern zu sprechen. Die Medien meckern ständig, dass zu wenig gebaut wird und die Opposition stimmt in den Klagegesang ein. Gerade deshalb ist es gut, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von Zeit zu Zeit zu einer Rundfahrt einladen, um zu zeigen, was geplant, im Bau oder schon fertig ist.



Foto: Ed Koch

Das sind die Buckower Felder heute früh um 9 Uhr.



Reicher Haase Assoziierte

Und so soll es hier 2024 aussehen. Die Rundfahrt heute führte von den Buckower Feldern über Johannisthal und Kreuzberg zum Prenzlauer Berg und Gesundbrunnen bis ins Märkische Viertel.



Foto: Ed Koch

Besonders interessant war der Termin für die Journalisten, weil erstmals der neue Stadtentwicklungs-

senator **Sebastian Scheel** (Linke) an der Rundfahrt teilnahm. Und so schicken die großen Zeitungen ihre besten Leute.



Foto: Stadt und Land

Am Modell versammelten sich Stadt und Land-Chef Ingo Malter, der Regierende Bürgermeister Michael Müller, Verkehrssenatorin Regine Günther und Bausenator Sebastian Scheel.

Berlin wächst – und die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften tragen kräftig dazu bei. de-gewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM haben auch 2019 wieder hohe Summen in die wachsende Stadt investiert – vor allem in den Neubau. Über ihr starkes Engagement für Berlin informierten die sechs Unternehmen heute Berlins Regierenden Bürgermeister **Michael Müller**, Stadtentwicklungssenator **Sebastian Scheel** und Umweltssenatorin **Regine Günther** auf einer Rundfahrt zu beispielhaften Neubauprojekten.

Ende Juni 2020 umfasste der kooperationsrelevante Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften rund 323.000 Wohnungen. Gegenüber 2016 (rd. 295.000 Wohnungen) ist das ein Zuwachs um gut neun Prozent. Zum Vergleich: Im gleichen Zeitraum ist der Mietwohnungsbestand insgesamt in Berlin um lediglich 1,9 Prozent gewachsen.

Investitionen bleiben auf Rekordstand

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften investierten 2019 rund 1,3 Milliarden Euro. Damit lagen sie fast gleichauf mit dem Rekordstand des Vorjahres (1,4 Mrd. €). Rund 850 Millionen Euro (61 %) davon flossen in den Neubau. Auch hier konnte der sehr hohe Vorjahreswert (882 Mio. €) nahezu gehalten werden. Gut 486 Millionen Euro wurden darüber hinaus in die Bestände für Instandhaltung und vorrangig energetische Modernisierung investiert.

Für 2020 war im Vorjahr – und damit vor der Coronapandemie – ein Gesamtinvestitionsvolumen von gut zwei Milliarden Euro geplant, von denen 1,4 Milliarden Euro in den Neubau fließen sollten.

Neubau und Zukäufe mit großem Sprung nach vorn

Auch beim Neubau sind die Unternehmen gut dabei. Mit 4.026 neuen Mietwohnungen haben sie 2019 die Bauleistungen aus dem Vorjahr (3.279) um nochmal fast 25 Prozent übertroffen. Für das laufende Jahr planen die Unternehmen die Fertigstellung von gut 5.200 neuen Mietwohnungen. 2019 haben die sechs Unternehmen mit dem Bau von rund 4.500 neuen Wohnungen begonnen. Darüber hinaus haben sie 2019 die Rekordzahl von rund 12.000 Wohnungen angekauft.

Rund sieben Prozent der 2019 von den Unternehmen erstvermieteten Wohnungen wiesen eine Wohnfläche von bis zu 40 Quadratmetern auf, jeweils fast 40 Prozent zwischen 40 und 60 Quadratmetern bzw. zwischen 60 und 90 Quadratmetern sowie rund 15 Prozent eine Fläche von mehr als 90 Quadratmetern.

Marzahn-Hellersdorf Spitzenreiter

Im Zeitraum 2017 bis 2021 wollen die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt 32.756 Wohnungen fertiggestellt oder auf den Weg gebracht haben. Klare Neubauschwerpunkte liegen dabei in Marzahn-Hellersdorf (7.978 Wohnungen), gefolgt von Treptow-Köpenick (6.234), Lichtenberg (6.035) und Spandau (3.293). Einen großen Anteil davon errichten die Wohnungsbaugesellschaften belegungsgebunden zu einer Nettokaltmiete ab 6,50 Euro/m². Die übrigen Wohnungen werden aktuell immer noch zu Mieten von durchschnittlich unter 10 Euro/m² angeboten – trotz permanent steigender Baukosten.

Klare soziale Ausrichtung

Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,22 Euro/m² lagen die Bestandsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2019 um 50 Cent je Quadratmeter unter dem Mietspiegeldurchschnitt (6,72 €/m²). Noch deutlicher wird der mietendämpfende Effekt der Unternehmen mit Blick auf die Wiedervermietungsmieten: Hier lagen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit 7,43 Euro/m² um fast 30 Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau (10,45 €/m², Berlin Hyp Wohnungsmarktreport 2020). Rund 61 Prozent der 2019 von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wiedervermieteten 15.201 Wohnungen wurden an Haushalte mit WBS-Berechtigung vermietet.

Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin: *„Berlin wird trotz Corona und den damit verbundenen Veränderungen und Auswirkungen weiter wachsen. Darum halten wir an unserem Ziel fest, so schnell es geht neue Wohnungen zu schaffen. Wir realisieren weiterhin mit Hochdruck Neubauprojekte,*

damit Wohnen in Berlin bezahlbar bleibt. Bauen bleibt neben dem Kauf von Wohnungen und der Deckelung von Mieten das wichtigste Instrument für bezahlbares Wohnen. Unsere Investitionen in die Infrastruktur Berlins wollen wir auch vor dem Hintergrund der finanziellen Verschiebungen durch die Pandemie nicht verringern. Eine wichtige Rolle beim Realisieren unserer Wohnungsbaupolitik haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Wir erhalten durch sie die Vielfalt der Quartiere und fördern innovative Ansätze im Bereich des modularen und klimaschonenden Bauens. Wir schaffen damit die Grundlage zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, denn Wohnen in der Stadt soll für alle möglich sein. Mit den Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin als verlässliche und starke Partner können wir die lebenswerte und soziale Zukunft Berlins gemeinsam gestalten.“

Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen: *„Berlin braucht bezahlbaren Neubau in lebendigen, lebenswerten Quartieren. Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind und bleiben bei dieser großen Aufgabe unsere wichtigsten Partner. Sie ergänzen gewachsene Strukturen, entwickeln bestehende Kieze weiter und schaffen neue Stadtquartiere. Dabei sind ihre Lösungen so vielfältig wie unsere Stadt. Seit Beginn dieser Legislatur ist die Bau- und Planungspipeline der landeseigenen Unternehmen stetig gewachsen und umfasst aktuell 478 Projekten mit 62.432 Wohnungen. Das ist ein Plus von deutlich über 1.000 Wohnungen, allein seit Beginn dieses Jahres. Für diesen Einsatz möchte ich mich bei allen Beteiligten bedanken und sichere ihnen gleichzeitig meine volle Unterstützung für ihre künftigen Projekte und alle damit verbundenen Herausforderungen zu.“*

Regine Günther, Berlins Senatorin für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: *„Öffentliches Bauen sollte vorbildliches Bauen sein: mit guten Anschlüssen an ÖPNV, mit klimaschonender Energieversorgung, mit effizienter Heizung und Dämmung und mit klimangepasster Infrastruktur. Das gelingt uns bei vielen Projekten unserer Wohnungsbaugesellschaften immer besser, aber es gilt, künftig jedes neu zu erschließende Areal konsequent auch nach Klimaschutzaspekten durchzuplanen. Innovativer Klimaschutz und sozialer Wohnungsbau gehören zusammen. Berlin sollte hier Maßstäbe setzen.“*

Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG und Sprecher der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften: *„Die sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen haben große Aufgaben zu stemmen. Wir bauen gegen den Wohnungsmangel an, sichern bezahlbares Wohnen für alle Berlinerinnen und Berliner, sorgen für sozialen Zusammenhalt*

in unseren Quartieren, engagieren uns für gute Bildungschancen, setzen uns für Integration ein und stehen für Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Wir sind insbesondere auch beim so wichtigen Neubau extrem leistungsstark aufgestellt und können bei entsprechenden Rahmenbedingungen noch mehr und noch schneller Projekte realisieren. Umso mehr freuen wir uns, dass wir heute vielfältige Beispiele unserer Leistungskraft vorstellen können. Bei dieser Vielzahl von Herausforderungen liegt allerdings auf der Hand: Solche Leistungen können nur wirtschaftlich gut aufgestellte Unternehmen erbringen. Deshalb ist es wichtig, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nachhaltig solide aufgestellt bleiben."



Foto: Stadt und Land

Mit Abstand, aber dennoch Hand und Hand versammelten sich die Vorstände der Gesellschaften mit der Politik an einem besonders schönen Bauprojekt der HOWOGE in Johannisthal. Das Haus links hat eine Außenfassade aus Holz.

Die CDU-Fraktion verschickte heute um 12:00 und um 12:07 Uhr gleich zwei Pressemitteilungen mit gleichem Inhalt aber zwei verschiedenen Überschriften:

Bau-Offensive für alle statt bauen für wenige Einseitiges Bauen stoppen

Dem Regierenden Bürgermeister gaben sie mit auf den Weg, auch wenn um 12:00 Uhr die Rundfahrt schon fast zu Ende war:

„Der Regierende Bürgermeister darf sich bei seiner heutigen Tour bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht auf Sightseeing beschränken. Er muss endlich Antworten geben, wann und wie er den Rückstand seines Senats beim Neubau aufholen will. Von einer Neubau-Offensive ist weit und breit nichts zu sehen, von einem Neustart durch den Senatorenwechsel ebenso wenig.

Unsere Stadt wächst, das Angebot bezahlbarer Wohnungen sinkt. Wir wollen Wohnraum für alle in der Stadt. Wir wollen das einseitige Bauen stoppen. Für

uns gehört die Schaffung bezahlbarer Wohnungen für alle Berliner zur wichtigsten sozialen Frage der Stadt. Wir brauchen deutlich mehr Anstrengungen beim Neubau in einer guten sozialen Mischung: 25 Prozent Wohnungen für geringere Einkommen mit 6,50 Euro/qm, zehn Prozent Eigentumsquote, architektonisch ansprechend und mit der notwendigen Infrastruktur wie Kitas, Schulen, Nahverkehr. Familien wollen wir den Kauf durch vergünstigte Darlehen ermöglichen.

Es kann nicht sein, dass gerade in der Innenstadt Wohnungen auch der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften verhindert werden. Bezahlbare Wohnungen für Familien und Singles müssen in der gesamten Stadt entstehen.



CDU Berlin

*Die CDU-Fraktion will die Fesseln der Bauverhinderungsverwaltung sprengen und für den notwendigen Neubau sorgen: Bauen für alle statt bauen für wenige." Um das zu unterstreichen haben der CDU-Vorsitzende **Kai Wegner** und Generalsekretär **Stefan Evers** schon mal symbolisch vor der Senatsbauverwaltung die Ketten, die um einen Bagger gelegt waren, durchtrennt. Na, dann kanns ja losgehen: Bauen, Bauen, Bauen...*

Quelle: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
bearbeitet und kommentiert: Ed Koch