



Baustellen-Marathon

Sechs Stunden, sechs Stationen, rund 70 Kilometer durch Berlin, von Charlottenburg über Pankow, Friedrichshain und Adlershof bis zur Gropiusstadt und Alt-Britz. Die städtischen Wohnungsgesellschaften stellten auf der inzwischen traditionellen Neubautour einige ihrer Projekte vor. Viel mehr als diese Vorhaben, dazu noch interessante Statistiken und Erläuterungen, sind in der **Neubaubroschüre** der Gesellschaften aufgeführt, die wir **diesem Newsletter beifügen**.

Wohnungsbau in Berlin ist Cheffinnensache, und so nahm während der gesamten Zeit die Regierende Bürgermeisterin **Franziska Giffey**, begleitet von Bausenator **Andreas Geisel**, an der Rundfahrt teil, so wie es in früheren Jahren schon ihr Vorgänger **Michael Müller** mehrfach getan hat, damals allerdings gemeinsam mit **Katrin Lompscher** von der Linken, die sich nicht gerade als Bauboomer einen Namen gemacht hat, sondern eher die Meinung vertrat, dass in Berlin schon genügend Menschen leben, warum also weiteren eine Wohnung bauen.



Erste Station war die Arcostraße in Charlottenburg. Hier baut Gewobag bis Herbst 2022 111 Wohnungen, 55 davon für Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein. Eine Kita, Gastronomie und Gewerbe werden ebenfalls angesiedelt. Zwischen 3.000 und 3.500 Euro kostet es, in Berlin einen Quadratmeter zu bauen. Nettokaltmiete mit WBS ab 6,50 Euro pro Quadratmeter. 56 Mieter mit marktüblichen Preisen finanzieren die geförderten Wohnungen mit. Der von **Andreas Geisel** in die Diskussion gebrachte Verkauf von Wohnungen, nicht an Heuschrecken in Luxemburg, sondern an Menschen, die sich verpflichten

müssen, die Wohnung auch für sich zu nutzen, schlägt hohe Wellen in der Koalition, die das Trauma des Verkaufs von städtischen Wohnungen in den früheren Jahren, noch nicht verdaut hat. Verständlich. Die Vorzeichen haben sich aber geändert, geht es doch nicht um das Verramschen ganzer Bestände, sondern um Einzelwohnungen, die es Mietern ermöglichen, ihre Wohnung zu erwerben. Mit dem erzielten Gewinn können, so der Plan, preiswerte Sozialwohnungen mitfinanziert werden.



Dieser sympathische Politiker von der Linken, ist strikt dagegen und will, dass die städtischen Gesellschaften möglichst nur Sozialwohnungen bauen. Über Finanzierungsmodelle macht sich der junge Mann mit der elektrifizierten Frisur weniger Gedanken. Sozialismus im Wohnungsbau

hat schon nicht in der DDR funktioniert und wird nirgendwo funktionieren. *Screenshot: rbb Abendschau*

Der Wohnungsbau steht immer auch wieder deshalb in der Kritik, weil nicht genügend und nicht schnell genug gebaut wird. Die Vorgabe der Politik, 20.000 neue Wohnungen in Berlin zu bauen, hält selbst der Bausenator für unrealistisch. Mit diesen Zielmarken setzt sich die Politik unnötiger Weise selbst unter Druck, wird sie doch ständig an den Zahlen gemessen. Es würde doch ausreichen, am Ende eines Jahre zu sagen, wie viele neue Wohnungen entstanden sind. Deshalb wollen wir uns in diesem Newsletter mit dem beschäftigen, was entstanden ist beziehungsweise, was sich im Entstehen befindet.

Wir haben uns zwei Beispiele herausgesucht, die wir Ihnen näher vorstellen möchten. Alle weiteren, wie geschrieben, finden Sie in der beigegefügte Broschüre.



„Hier wohnt Berlin.“, ist das Motto der GESOBAU. Wenn man sich anschaut, was bis Ende 2022 in der Pankower Mühlenstraße 24 A/B entstehen soll, wäre der Slogan „Hier möchte Berlin wohnen“, ange-



brachter. 107 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen zwischen 44 und 107 m² werden gebaut.



Abbildung: GESOBAU

„Mit 50 Prozent geförderten Wohnungen zu Nettokaltmieten ab 6,50 Euro/m² ermöglicht die GESOBAU Familien, Singles, Seniorinnen und Senioren mit WBS, eine Wohnung in ihrem bevorzugten Quartier zu beziehen. Herzstück der Wohnanlage bildet eine 100 m² große **Community Area**, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern für gemeinschaftliche Aktivitäten dienen soll. Ein **Coworking-Bereich mit Café-Angebot** findet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Insgesamt vier **hinzumietbare Arbeitsräume** können von den Mieterinnen und Mietern flexibel gebucht und als separater Arbeitsplatz unweit der eigenen Wohnung genutzt werden. Die Möglichkeit zur Anmietung einer zweiten Wohnung im gleichen Gebäude, z.B. für die Großeltern, ist ideal für **generationsübergreifendes, aber selbstbestimmtes Wohnen**. In Kooperation mit einem Carsharing-Anbieter werden zwei Pkw und vier E-Fahrräder sowie ein E-Lastenrad bereitgestellt. Abgerundet wird das Urban-Living-Konzept durch einen **Gemeinschaftsgarten im Innenhof**, in dem **Hobbygärtnerinnen und -gärtner ihr Gemüse selbst ziehen können**.“ Dass sich vor dem Gebäude Kinderspielplätze befinden und es an der S-Bahn-Trasse liegt, gehört in einer Großstadt dazu und schreckt offenbar auch nicht die 1.500 Interessenten ab, die sich bereits für die 107 Wohnungen beworben haben.

Das zweite Beispiel, das wir erwähnen möchten, bezieht sich nicht durch eine besonders hohe Anzahl an Wohnungen, sondern durch die Bauweise. Das STADT UND LAND-Projekt befindet sich im beschaulichen Alt-Britz, dort ist eine **fünfgeschossige Bebauung mit 36 Mietwohnungen** geplant. Die beiden

Gebäude werden in unterschiedlicher Bauweise als „Nachhaltigkeitspiloten“ errichtet und wissenschaftlich von der TU Berlin, der Universität Stuttgart und der TU Braunschweig begleitet.



Die Baustoffe werden vorgestellt



Andreas Geisel und **Franziska Giffey**, assistiert von den Geschäftsführern der STADT UND LAND, **Natascha Klimek** und **Ingo Malter** greifen symbolisch zur Kelle.



Abbildung: STADT UND LAND

Ein Gebäude wird in Holzbauweise ausgeführt, das andere als Ziegelbau. Ausgewählte Parameter der verschiedenen Bauweisen werden langfristig miteinander verglichen und ausgewertet. Ziel des Projektes ist es aufzuzeigen, wieviel CO₂ durch die Verwendung von ökologischen Baustoffen wie z.B. Holz, Lehm und Recycling-Material im Vergleich zu kon-



ventionellen Materialien – bei eingehaltenen Anforderungen des Wärme-, Schall- und Brandschutzes – eingespart werden kann, um für die Zukunft grundsätzliche Erkenntnisse für die Umsetzung im Geschosswohnungsbau zu erhalten.

Die Erkenntnisse aus diesem Projekt werden sehr wahrscheinlich erst folgenden Generationen zugutekommen. Irgendwann muss man aber schließlich damit anfangen.

Wie sehen sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften selbst?

„degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM haben große Erfolge für ein wachsendes und nachhaltiges Berlin erzielt. Sie haben Rekordsummen investiert und Wohnungen im Umfang von Eberswalde, Eisenach oder Bernau neu gebaut – aber auch ihren Wohnungsbestand weiter modernisiert und die CO₂-Emissionen ihrer Wohnungen deutlich reduziert. Angesichts von Baukosten- und Energiepreisexplosion sowie gestiegener Zinsen bleiben die Herausforderungen aber enorm.



Die Cheffinnen und Chefs der landeseigenen Gesellschaften gemeinsam mit Franziska Giffey und Andreas Geisel sowie Maren Kern, der Vorsitzenden des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Foto: Christoph Schieder

In den fünf Jahren zwischen 2017 und 2021 haben die sechs Unternehmen in Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin rund 6,9 Milliarden Euro investiert, davon rund 4,4 Milliarden Euro in den Neubau. Dabei haben die Unternehmen bei ihren Neubauinvestitionen 2021 erstmals die Grenze von einer Milliarde Euro durchbrochen. Damit wurden von den Landeseigenen in jeder Stunde des vergangenen Jahres rechnerisch gut 114.000 Euro in bezahlbare und nachhaltige Neubauwohnungen investiert. Im laufenden Jahr sollen die Gesamt-Investitionen sogar noch steigen und mit dann rund 2,2 Milliarden Euro (+ 39 %) ein neues Allzeit-Hoch erreichen.

In den fünf Jahren zwischen 2017 und 2021 wurden von den sechs Unternehmen rund 20.100 Wohnungen fertiggestellt. 2021 wurden gut 3.300 neue

Wohnungen durch die Landeseigenen fertiggestellt. Spitzenreiter bei den städtischen Baufertigstellungen waren die Bezirke Spandau (719 Wohnungen) und Lichtenberg (683 Wohnungen), gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (499 Wohnungen) und Reinickendorf (388 Wohnungen). Für 2022 ist die Fertigstellung von weiteren rund 7.000 Wohnungen geplant.

Auf Grundlage der jüngst durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. auf wissenschaftlicher Basis ausgewerteten Ergebnisse der 2011 und 2012 zwischen Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften abgeschlossenen freiwilligen Klimaschutzabkommen wird belegt: die durchschnittlichen CO₂-Emissionen je Wohnung sind bei ihnen in diesem Zeitraum um gut 26 Prozent reduziert worden. Dank der Verringerung der Emissionen je Wohnung von 1,65 auf 1,22 Tonnen pro Jahr wird Berlins Klimabilanz um rund 45 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr entlastet. Die in den freiwilligen Klimaschutzvereinbarungen getroffenen Absprachen konnten damit übererfüllt werden.

Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,29 Euro/Quadratmeter lagen die Bestandsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2021 um 50 Cent je Quadratmeter unter dem Mietspiegeldurchschnitt (6,79 Euro/ Quadratmeter). Noch deutlicher wird der mietendämpfende Effekt der Unternehmen mit Blick auf die Wiedervermietungsmieten: Hier lagen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit 7,25 Euro/ Quadratmeter um gut 30 Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau (10,55 Euro/ Quadratmeter, IBB Wohnungsmarktbericht 2021, Median).

Statements bei der Rundfahrt



Foto: Auf dem Weg nach oben, Giffey und Kern im Aufzug zum Dach einer Baustelle.

Franziska Giffey: „Berlin ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter: Mehr als 80 Prozent der Haushalte wohnen zur Miete. Wir wollen bis

Ende 2026 durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen 35.000 neue Wohnungen schaffen. In diesem Jahr sind wir mit 2.400 fertiggestellten Wohnungen zur Jahresmitte auf einem guten Weg. Trotzdem müssen wir sehen, dass der Wohnungsbau insbesondere mit den aktuellen Baukostensteigerungen und Lieferengpässen eine riesige Herausforderung ist.



Dennoch hat Berlin heute gezeigt, wie der klimagerechte Umbau der Stadt, der Bau bezahlbarer Wohnraum und lebenswerter Quartiere mit guter Anbindung und kurzen Wegen für die Berlinerinnen und Berliner gelingen kann. Die landeseigenen Unternehmen bauen mit aller Kraft weiter, das Land Berlin wird seiner Verantwortung gerecht. Dafür machen wir uns weiter stark."



Andreas Geisel: *„Die landeseigenen Wohnungsbau- gesellschaften garantieren eine sozial gerechte Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit bezahlbarem Wohnraum. Die Erfolge im geförderten Wohnungsbau müssen wir noch*

weiter ausbauen. Wir müssen uns lösen von der Vorstellung, dass wir mit dreigeschossigen Wohnhäusern die Wohnungsnot lösen können. Die Devise in Zeiten des Klimawandels muss lauten: Wenn wir neue Areale bebauen, dann höher und dichter, um möglichst wenig Fläche zu versiegeln und möglichst vielen Menschen bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können."

Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG und Sprecher der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften: *„In den letzten fünf Jahren haben wir sehr viel erreicht. Besonders stolz sind wir darauf, dass wir bei allem, was die großen Neubauerfolge uns abverlangen, immer auch das große Ganze im Blick behalten. Bezahlbares Wohnen, messbarer Klimaschutz, starke Kieze und soziale Verantwortung: das alles steht dafür, dass wir Berlin zusammenhalten. Das ist in diesen immer schwierigeren Zeiten umso wichtiger. Auch wir städtische Wohnungsbau- gesellschaften stehen vor enormen Herausforderungen. Explodierende Bau- und Energiekosten, Engpässe bei Fachkräften und Baumaterial, steigende Finanzierungskosten und knappes Bauland sind Steine auf dem Weg zu einem entspannten Wohnungsmarkt. Mit ihnen umzugehen, ist eine wesentliche Aufgabe des im Juni abgeschlossenen ‚Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin‘. Wir alle müssen Hand in Hand unermüdlich dafür arbeiten, dass das gelingt."*



Zusammenstellung, Kommentierung, Fotos: Ed Koch