



100 Jahre STADT UND LAND

Wie kommt man auf den Namen **STADT UND LAND** für eine Wohnungsgesellschaft, die zur Gründung vor 100 Jahren noch „*Märkische Scholle*“ hieß? Das wurde gestern Abend bei der offiziellen Geburtstagsfeier im **Club Theater Berlin**, dessen Räumlichkeiten ältere unter uns noch als einen der angesagtesten Clubs Berlins, dem **Adagio**, kennen, vom **Prime Time Theater** in einer szenischen Darstellung erklärt. Ob historisch belegbar, wissen wir nicht.



Anke Plättner und **Volker Wieprecht** führten durch das Programm, das mit einem Talk der beiden Geschäftsführer **Natascha Klimek** und **Ingo Malter** begann. Es folgte die Festansprache des Regierenden Bürgermeisters **Kai Wegner** und eine Auf-führung des **Prime Time Theaters**, in der es natürlich um Wohnungssuche ging. Mit Blick auf seinen Bausenator **Christian Gaebler** äußerte **Kai Wegner** die Hoffnung, doch noch irgendwann die Zielmarke von 20.000 Wohnungen pro Jahr bauen zu können, 2023 waren es knapp 16.000.



Foto: Die ehemaligen Bausenatoren **Michael Müller** und **Andreas Geisel** gehörten auch zu den Gästen, ebenso wie **Peter Strieder** und **Sebastian Scheel**.

Die Liste mit den Namen derer, die nicht anwesend waren, ist kürzer als die, die sich bei stürmischem und regnerischem Wetter auf den Weg zum Potsdamer Platz gemacht hatten. Der halbe Senat war angetreten, von Finanzsenator **Stefan Evers** bis Innensenatorin **Iris Spranger**. Und ansonsten alle, die in der Stadtgesellschaft unterwegs sind und auch Bezüge zur **STADT UND LAND** haben, wie **GASAG** Vorstand **Mattias Trunk** und **Kaweh Niroomand**, Geschäftsführer der **Berlin Recycling Volleys**, deren Förderung durch **SUL** auch weiterhin sichergestellt ist.



Foto: Und auch diese beiden Herren, **Sven Regen**, dessen Unternehmen **PIEREG Druckcenter Berlin** die Geschäftsberichte von **SUL** druckt, und **Ed Koch**, der, als er noch Veranstaltungskordinator des Jugendamtes Tempelhof-Schöneberg war, **STADT UND LAND 2017** als Sponsor für das bezirkliche Spielfest gewinnen konnte. Ein Engagement, das bis heute hält. Foto: Kathy Franke



Foto: **Ingo Malter** am Stand seines Unternehmens beim Spielfest 2018 mit der damaligen Bezirksbürgermeisterin **Angelika Schöttler** und Spielfest-Leiter **Philipp Mengel**.



Besser hätte man es nicht planen können, dass am eigentlichen Geburtstag von SUL, dem 7. Juli, das Spielfest stattfand und es natürlich eine Geburtstagstorte gab. Apfel-Streusel und

Zitrone. Die 500 Portionen fanden im Handumdrehen ihre Abnehmer.



So schön und wichtig das Spielfest auch sein mag, das STADT UND LAND **Festival der Riesendrachen** auf dem Tempelhofer Feld, stellt mit über 100.000 Besuchern alles andere in den Schatten. **Kai Wegner** nannte es das größte Familienfest Berlins.

„Ich sehe die STADT UND LAND auf einem guten Weg und blicke trotz aller Herausforderungen optimistisch in die Zukunft. Das Unternehmen wird zwar 100 Jahre alt, ist aber in vielerlei Hinsicht jünger als es jemals war.“, sagt **Ingo Malter**, seit dem 1. August 2010 Geschäftsführer des Unternehmens.

Blättert man in der Chronik der Gesellschaft, dann zeigt sich natürlich, dass die Wechselbäder deutscher Geschichte um das kommunale Wohnungsbaunternehmen keinen Bogen gemacht haben. Inflation, Weltwirtschaftskrise, Krieg, Teilung, Wende, Mauerfall; dazwischen und danach Zeiten des Aufschwungs, des Neubeginns und des Umbaus. Die STADT UND LAND war immer mittendrin.

Zur Firmenphilosophie des Unternehmens gehört der Grundsatz, breite Schichten der Bevölkerung und besonders Menschen mit geringeren Einkommen mit Wohnraum zu versorgen.

Was mit dem Bau von 59 Wohnungen in Wittenau und Britz begann, fand in Neuenhagen in den Jahren 1928 bis 1930 in größerem Maßstab seine Fortsetzung: Raus aus der Enge und dem Mief der Berliner Mietskasernen – Licht, Luft und Sonne für alle, hieß es, als die Gartenheimsiedlung „Grüner Winkel“

entstand. Heute trägt sie den Namen Fallada-Siedlung, nach ihrem bekanntesten Bewohner, der hier eine recht glückliche und produktive Zeit verbrachte. Unter dem Dach der STADT UND LAND schrieb er seinen berühmten Roman „*Kleiner Mann, was nun?*“.

Ausdruck ihrer regen Bautätigkeit war die Tatsache, dass die SUL bereits Anfang der 30er Jahre ca. 2.400 Wohnungen in verschiedenen Ortsteilen von Groß-Berlin errichtet hat, so u. a. in Lichtenberg, Friedrichsfelde, Johannisthal, Neuenhagen, Pankow, Britz, Lichterfelde Süd und Wittenau. In Niederschöneweide und in Kleinmachnow baute das Unternehmen Einfamilienhäuser. Es entstanden vorbildliche Siedlungen für breite Bevölkerungsschichten.

Wichtige Stationen der Geschichte zeigten deren enge Verknüpfung mit den Geschicken der Stadt Berlin: Nahezu jede fünfte Wohnung der Gesellschaft war nach dem Zweiten Weltkrieg zerstört oder stark beschädigt; Enteignung im Osten und „Überleben“ unter der Obhut der GSW – von den ehemals 2.352 fast ausschließlich im Ostteil Berlins gelegenen Wohnungen verblieben nur noch 13 Wohnungen, zwei Garagen und ein Vorratsgrundstück im Westteil der Stadt im Besitz der Gesellschaft. Am 1. Januar 1958 wurde dann die STADT UND LAND wieder in die Eigenständigkeit entlassen mit rund 10.000 Wohnungen.

Die 1960er, 70er und 80er Jahre waren von intensivem Bauen und Sanieren geprägt – dafür standen Quartiere wie die John-Locke-Siedlung in Lichtenrade, die Rollberg- und die High-Deck-Siedlung in Neukölln oder die Landhäuser in Rudow.

Nach der Wiedervereinigung in den neunziger Jahren kam es zum Zusammenschluss mit der Wohnungsbaugesellschaft Treptow mbH und der umfassenden Sanierung deren Bestände. Wichtige Stationen dieses jüngsten Zeitabschnittes waren auch der Neubau der Siedlung Altglienicke und die Übernahme der Geschäftsbesorgung für die WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH mit ehemals rund 20.000 Wohnungen in der Großsiedlung Hellersdorf.

Die ersten der 2000-er Jahre waren geprägt von Modernisierung, Sanierung und Konsolidierung. Knappe öffentliche Kassen, der Abbau von Subventionen und der Rückzug des Staates aus der sozialen Verantwortung setzten die politischen Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit des Konzerns im Jahr 2005.

Der Markt wurde und wird bestimmt von fehlendem Wirtschaftswachstum, steigender Arbeitslosigkeit und einer demografischen Entwicklung der Bevölke-



rung, die durch Überalterung, Geburtenrückgang und Vereinsamung geprägt ist. Vor diesem Hintergrund verschärften sich die Wettbewerbsbedingungen am Berliner Immobilienmarkt weiter. Wachsende Leerstände und steigende Erlösausfälle waren die Folge.

Die strategische Ausrichtung der Geschäftstätigkeit galt in diesen Jahren unverändert der nachhaltigen Entschuldung. Sie zielte darauf ab, die Zins- und Tilgungslast weiter zu reduzieren. Im Mittelpunkt standen die Bewirtschaftung und die Pflege der Bestände. Umfangreiche Maßnahmen dienten der Bestandsaufwertung, dem zielgruppenorientierten Marketing, dem Ausschöpfen von Mieterhöhungspotenzialen und dem stringenten Kostenmanagement. Gleichzeitig wurden anspruchsvolle Sanierungsprojekte in diesen Jahren abgeschlossen, darunter das insgesamt 1.849 Wohnungen umfassende Grabenviertel in Hellersdorf und die Neuköllner „Siedlung der Düfte“ rund um die Holzmindener Straße mit ihren 334 Wohnungen in 6- und 8-geschossigen Gebäuden.

2010 waren rund 90.000 Menschen bei der STADT UND LAND zu Hause. Der Wohnungsmarkt war ein anderer als heute: Das Angebot war weit größer als die Nachfrage. Vor allem am Stadtrand. Das Unternehmen setzte auf Kampagnen: Das kommunale Wohnungsunternehmen warb für den Wohnstandort Hellersdorf fernab von Lärm und hektischem Innenstadttreiben. Hauptfigur der Kampagne war dieser sympathische Jedermann, der auf humorvolle Art und Weise mit den vielen Alltagsproblemen des Großstadtlebens konfrontiert wurde. Die Lösung seiner Probleme lautet stets: „Zieh nach Hellersdorf“.

Ab 2012 erfolgte der Umschwung auf Wachstum, wengleich der Entschuldungskurs fortgesetzt wurde. Erstmals seit vielen Jahren erhöhte die Gesellschaft durch einen Zukauf ihren Wohnungsbestand. Sie erwarb 341 Wohnungen in vier Wohnanlagen in Neukölln und Tempelhof-Schöneberg. 2013 wies sie einen Leerstand von 2,7 Prozent aus. Der Berliner Wohnungsmarkt hatte in den letzten Jahren einen Paradigmenwechsel vollzogen. Waren die so genannten Nullerjahre noch von einem Angebotsüberhang geprägt, so überstieg jetzt die Wohnungsnachfrage das Angebot. Berlinweit war kaum noch Wohnungsleerstand zu verzeichnen.

Im Jahr 2014 startete die STADT UND LAND mit einem Wohnungsbestand von 39.370 Einheiten ihre Wachstumsstrategie. Im Jahr 2024 verfügt das Unternehmen über 52.500 Wohnungen, was einer

Steigerung von etwa 33 Prozent entspricht. Bis 2033 soll dieser Bestand durch Ankauf und Neubau auf 56.254 Wohnungen erweitert werden. Im Planungszeitraum 2024 bis 2033 ist der Baubeginn für weitere 3.854 Wohnungen vorgesehen sowie ein Investitionsvolumen von rund einer Milliarde Euro für den Ankauf und den Neubau bezahlbaren Wohnraums geplant.

Die Gesellschaft bietet die ganze Vielfalt des Wohnens in der Hauptstadt, heute gibt sie rund 100.000 Menschen ein Zuhause. Die Bestände werden sozial und umweltorientiert bewirtschaftet. Und nicht nur das. Bei SUL finden die unterschiedlichsten Menschen auch ihr berufliches Zuhause, von der Technikerin über den Cloudspezialisten bis zur Projektleitung im Neubau. Durch ihre Arbeit leisten die über 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen entscheidenden Beitrag zur sozialen Stadtentwicklung und dem Erhalt lebenswerter Kieze.

Ed Koch

(auch Fotos)
Quelle: SUL

Anhängend übersenden wir Ihnen drei frühere Beiträge über Projekte von STADT UND LAND, neue Häuser, neue Typen und energetische Sanierung der Bestände.