



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Wir bauen Berlin: Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zeigen sich leistungsstark und lassen Berlin sozial wachsen

05.09.2019 Fachinformation

Berlin wächst – und die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen wachsen kräftig mit. degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM haben 2018 Rekordsummen in den Neubau investiert und so viele neue Wohnungen fertiggestellt wie nie zuvor. Darüber hinaus wirken sie deutlich mietendämpfend und sind klar sozial ausgerichtet. Über die neuesten Zahlen zu Investitionen, Neubauvorhaben und Mieten informierten die sechs Unternehmen am 5. September 2019 auf einer Rundfahrt Berlins Regierenden Bürgermeister Michael Müller und Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher.

Mit Ende 2018 umfasst der Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften rund 310.000 Wohnungen. Gegenüber 2016 (rund 295.800 Wohnungen) ist das ein Zuwachs um 4,8 %.

Investitionen hoch wie nie

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften investierten 2018 rund 1,4 Milliarden Euro. Das waren gut 19 Prozent mehr als im Vorjahr. Rund 882 Millionen Euro davon (63 %) flossen in den Neubau – so viel wie noch nie seit Beginn der Datenerhebung 1991. Im Vorjahresvergleich lag die Zunahme bei mehr als 33 Prozent. Über 500 Millionen Euro wurden darüber hinaus in die Bestände für Instandhaltung und vorrangig energetische Modernisierung investiert. Auch im laufenden Jahr sollen die Neubauinvestitionen kräftig steigen: Geplant ist ein Zuwachs um knapp 43 Prozent auf rund 1,3 Milliarden Euro. Das Gesamtinvestitionsvolumen soll um gut 34 Prozent auf dann 1,8 Milliarden Euro klettern. Stand der Planungen ist Dezember 2018.

Neubauleistungen auf Wachstumskurs

Die Wohnungsbaugesellschaften bringen den Neubau weiter voran. Gemeinsames Ziel der Wohnungsbaugesellschaften und des Senats ist es, 30.000 Wohnungen bis 2021 zu bauen. Mehr und mehr werden die erzielten Fortschritte im Stadtraum sichtbar: 2018 stellten die Wohnungsbaugesellschaften mit 3.279 Wohnungen nochmals rund neun Prozent mehr Wohnungen fertig als im Vorjahr, in dem sie bereits ihren bisherigen Fertigstellungsrekord aus dem Jahr 1995 (2.995 Wohnungen) eingestellt hatten. In diesem Jahr sollen es mit 5.006 geplanten Fertigstellungen nochmals fast 53 Prozent mehr sein. Stand der Zahlenangaben ist der 30. April 2019.

Neun Prozent der 2018 von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erstvermieteten Wohnungen wiesen dabei eine Wohnfläche von bis zu 40 Quadratmetern auf, 35 Prozent zwischen 40 und 60 Quadratmetern, 41 Prozent zwischen 60 und 90 Quadratmetern und 15 Prozent von mehr als 90 Quadratmetern.

2018 haben die sechs Unternehmen den Grundstein für 5.754 neue Wohnungen gelegt. Gegenüber den Baubeginnen des Vorjahrs (5.042 Wohnungen) entsprach das einer Leistungssteigerung um über 14 Prozent. Rund 45 Prozent ihrer 2018 begonnenen Wohnungen entsteht unter Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung des Landes. Ohne Baugrundstück lag der Median der Baukosten für 2018 begonnene Projekte der sechs Unternehmen bei durchschnittlich 2.413 Euro/m² – und damit deutlich unter den

Baukosten der Berliner Vergleichsgruppe (2.853 €/m²).

Marzahn-Hellersdorf Spitzenreiter

Im Zeitraum 2017 bis 2021 sollen insgesamt 26.149 Wohnungen fertiggestellt werden, mit Baubeginnen sogar 31.566 Wohnungen. Die meisten Grundsteine sollen dabei in Marzahn-Hellersdorf gelegt werden (6.646 Wohnungen), gefolgt von Lichtenberg (6.133 Wohnungen), Treptow-Köpenick (5.523 Wohnungen) und Spandau (3.515 Wohnungen). Die Hälfte davon errichten die Wohnungsbaugesellschaften belegungsgebunden zu einer Nettokaltmiete von derzeit 6,50 Euro/m². Die andere Hälfte wird aktuell zu Mieten von durchschnittlich unter 10 Euro/m² angeboten.

Ankäufe weiter gesteigert

2018 haben die sechs Unternehmen im Einsatz für Mieterschutz und den Erhalt der sozialen Durchmischung 3.419 Bestandswohnungen angekauft. Das waren fast doppelt so viele wie 2017 (1.772 Wohnungen). 168 der 3.419 Wohnungen wurden unter Wahrnehmung des Vorkaufsrechts angekauft.

Klare soziale Ausrichtung

Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,09 Euro/m² lagen die Bestandsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2018 um 63 Cent je Quadratmeter unter dem Mietspiegeldurchschnitt (6,72 €/m²). Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das auf das Jahr gerechnet eine im Vergleich zum Marktdurchschnitt niedrigere Belastung von mehr als 450 Euro für Mieterinnen und Mieter. Noch deutlicher wird der mietendämpfende Effekt der Unternehmen mit Blick auf die Wieder-vermietungsmieten: Hier lagen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit 7,43 Euro/m² um gut 26 Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau (10,32 €/m², Zahl IBB-Wohnungsmarktbericht 2018). Entsprechend niedrig ist bei ihnen der Leerstand, der Ende 2018 – trotz der gleichzeitigen zahlreichen Neubaufertigstellungen – auf seinem Rekordtief von nur 2,1 Prozent verharrte (inklusive strategischer Leerstände und Umsetzwohnungen).

Rund 61 Prozent der 2018 von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wiedervermieteten 15.226 Wohnungen wurden an Haushalte mit WBS-Berechtigung vermietet, fast 40 Prozent davon an besondere Bedarfsgruppen (erweiterte Definition). 951 Wohnungen gingen dabei an junge Leute in der Ausbildung.

Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller: „Die Wohnungspolitik des Senats besteht aus drei Elementen: Bauen, kaufen, deckeln. Bauen und neuen Wohnraum schaffen hat hierbei die oberste Priorität. Bezahlbares Wohnen gehört zu den zentralen Zielen, die die Koalition verabredet hat und deshalb hat der Senat die Anstrengungen für Neubau seit dem Beginn dieser Legislaturperiode noch einmal deutlich gesteigert. Die wichtigste Rolle hierbei haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Unsere Investitionen in Neubau sind beispiellos und wir schaffen damit die Grundlage zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Wir wollen diese Anstrengungen für Neubau noch einmal steigern und zusammen mit den anderen Instrumenten die Mieten sozialverträglich halten.“

Berlins Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher: „Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache: die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind nicht nur unsere wichtigsten Partner, wenn es um die Schaffung von leistbarem Wohnraum in unserer Stadt geht, sie halten auch Wort. Wir haben uns gemeinsam ehrgeizige Ziele gesetzt, sowohl was die Errichtung von Neubau betrifft, als auch beim Thema Ankauf und soziale Bestandsbewirtschaftung – und die Landeseigenen liefern. Eine Entspannung des Wohnungsmarktes wird uns jedoch nur gelingen, wenn alle Akteure weiter an einem Strang ziehen und ihren Beitrag zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben leisten. Private Investoren schließe ich an dieser Stelle explizit mit ein. Künftig werden deshalb auch die gemeinsamen Projekte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit privaten Bauträgern und Entwicklern im Rahmen des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung eine größere Bedeutung erlangen.“

Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG und Sprecher der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften: „Das ungebrochene Wachstum in all seinen Facetten zu

bewältigen, ist die derzeit größte Aufgabe für ein weiterhin soziales Berlin. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind hier besonders gefordert. Dem kommen sie mit Rekordinvestitionen und Rekordfertigstellungen auch nach. Allerdings nehmen die Herausforderungen dabei weiter zu: angefangen bei zu geringen Baukapazitäten und stark steigenden Preisen für Bauleistungen und Bauland über für die Quartiersentwicklung wichtige Infrastrukturthemen und eine ausgelastete öffentliche Verwaltung bis hin zu den sich abzeichnenden neuen Sparnotwendigkeiten im Landeshaushalt. Daneben haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auch noch eine Vielzahl weiterer Aufgaben zu stemmen, allen voran in der Quartiersentwicklung und der Integration. Umso wichtiger ist es deshalb, dass alle relevanten Akteurinnen und Akteure an einem Strang ziehen, damit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im notwendigen Umfang gelingt.“

Foto: Gruppenfoto zur Neubautour der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften am 5. September 2019 (v.l.n.r.): Christina Geib (WBM), Jörg Franzen (GESOBAU), Sandra Wehrmann (degewo), Snezana Michaelis (Gewobag), Michael Müller (Regierender Bürgermeister von Berlin), Markus Terboven (Gewobag), Katrin Lompscher (Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen), Ulrich Schiller (HOWOGE), Maren Kern (BBU), Ingo Malter (STADT UND LAND)

Copyright: Nils Hasenau



<https://bbu.de/beitraege/wir-bauen-berlin-landeseigene-wohnungsbaugesellschaften-zeigen-sich-leistungstark-und-lassen-berlin-sozial-wachsen>