



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

400.000 bezahlbare Wohnungen für Berlin im Landeseigentum

12.04.2016 Fachinformation

Der Berliner Senat hat eine "Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum" auf den Weg gebracht. Die Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurde am 12. April 2016 im Roten Rathaus vom Regierenden Bürgermeister Michael Müller, Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel und den Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften sowie BBU-Vorstand Maren Kern unterzeichnet.

„Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsnachfrage in Berlin sind die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zentrale Partner bei der Versorgung breiter Schichten der Berliner Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum“, sagte der **Regierende Bürgermeister von Berlin Michael Müller** bei der Unterzeichnung.

Der **Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel**, betonte den sozialen Anspruch der Wohnungsbaugesellschaften: „Wir dürfen bei aller Euphorie über das Wachstum Berlins nicht diejenigen aus dem Blick verlieren, die sich oftmals aus eigener Kraft nicht helfen können. Die Wohnungsbaugesellschaften sind der Garant für bezahlbare Wohnungen und sichere Mietverhältnisse.“

Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG und Sprecher der „Landeseigenen“: „Die landeseigenen Wohnungsunternehmen nehmen ihre Verantwortung wahr, mehr bezahlbaren Wohnraum für alle zu realisieren. Sie sind von entscheidender Bedeutung für die Entspannung des Wohnungsmarktes und den Erhalt lebenswerter, bunter Wohnviertel, auch in der Innenstadt.“

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind Mitglied im BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. **BBU-Vorstand Maren Kern** sagte anlässlich der Unterzeichnung: „Unsere Wohnungsunternehmen sorgen dafür, dass das rasante Wachstum Berlins ein Zuhause bekommt. Das können sie, weil sich die Rahmenbedingungen für Neubau in den letzten Jahren in die richtige Richtung bewegt haben. Besonders wichtig sind jetzt eine weitere Beschleunigung der Bauverfahren, eine Vereinfachung von Baustandards und ausreichend Baugrundstücke.“



Die mehrere Punkte umfassende Vereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen verankert die geplante Bestandserweiterung in der Geschäftspolitik der Unternehmen.

Die Unternehmen verpflichten sich, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um bis 2026 eine Bestandserweiterung um ca. 80.000 auf 400.000 Wohnungen im Eigentum der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu erreichen. Davon sollen ca. 26.600 durch Bestandsankauf erworben und 53.400 (inkl. 17.800 geförderter) neu gebaut werden. Um besonders den Bedarfgruppen, die sich am Berliner Wohnungsmarkt kaum selbst mit Wohnraum versorgen können, ein zusätzliches Wohnraumangebot bereitzustellen, werden von den Neubauten ca. 30% geförderte Wohnungen mit Einstiegsmieten von derzeit durchschnittlich 6,50 €/m² bei einer Spanne von 6,00 €/m² bis 7,50 €/m² errichtet. Der Senat verpflichtet sich, zur Steigerung der Beleihungs- und Baulandreserven bei den Wohnungsunternehmen verstärkt landeseigene Flächen an die Unternehmen zu übertragen. Erzielte Überschüsse der Wohnungsunternehmen verbleiben in den Unternehmen und werden zur Umsetzung der Roadmap eingesetzt. Der Senat wird in den jährlichen Zielbildern, die er für die Landesbeteiligungen als Steuerungsgrundlage erarbeitet, die erforderlichen finanz- und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen entsprechend des prognostizierten Wohnungswachstums festlegen. Über die Umsetzung der Roadmap berichten die Wohnungsunternehmen jährlich im Rahmen eines Neubau-Reporting, das den erreichten Sachstand dokumentiert, die wirtschaftliche Situation der Unternehmen einheitlich aufbereitet und Konsequenzen aus den Bewertungen der Controlling-Kennzahlen für die Steuerung des Wachstumsprozesses empfiehlt.

Die Bestandserweiterung basiert auf der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Unternehmen, die zu erhalten ist. Zur Realisierung von preiswertem Wohnraum auch im frei finanzierten Bereich sind Baukosten zu begrenzen. Dies erhöht das Angebot an Wohnungen für besondere soziale Bedarfgruppen, für die die landeseigenen Wohnungsunternehmen satzungsgemäß eine besondere Verantwortung besitzen und sichert langfristig die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaften. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften halten deshalb Bauwerkskostenobergrenzen von in der Regel 2.000 EUR/m²-Wohnfläche ein, wobei zusätzlich baukonstruktive Erschwernisse, markt- und gesetzlich bedingte Kostenerhöhungen zu berücksichtigen sind. Die Anstrengungen der Gesellschaften zur Bauwerkskostensenkung schließen die Standardisierung und Typenbildung von Bauelementen sowie experimentellen Wohnungsbau mit ein. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Senat stimmen darin überein, die Entwicklung der Baukosten regelmäßig zu evaluieren. Die Ziele der Roadmap berücksichtigen den Wohnungsbestand der landeseigenen berlinovomit ca. 20.000 Wohnungen. Es ergibt sich für alle Unternehmen ein kalkuliertes Gesamtvolumen der Bestandserweiterungsinvestition von ca. 11.5 Mrd. EUR bis 2026. Diese Investition ist der zentrale Beitrag der kommunalen Wohnungswirtschaft für eine spürbare Entlastung auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt.

