

Sage niemand, dass nicht gebaut wird

In diesem Artikel lassen wir mal die ganze berlintypische Meckerei beiseite. Fraglos ist es so, dass wir in unserer Stadt von allem mehr brauchen, mehr Lehrer, mehr Erzieher, mehr Sozialarbeiter in den Jugendämtern, mehr hier und dort und überhaupt und vor allem auch mehr Wohnungen. Sage aber niemand, dass in Berlin nicht gebaut wird.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) lud am 24. August zu einer Baurundfahrt kreuz und quer durch Berlin ein. Mit an Bord des Rundfahrtbusses der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) und Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) sowie die Chefs der landeseigenen Wohnungsunternehmen und last not least die Vertreter der Medien, für die diese Veranstaltung letztlich stattfand.



Müller und Lompscher waren auf Harmonie bedacht. Gegenseitig versicherte man sich der Wertschätzung und Unterstützung. Vergessen alle verbalen Rempeleien der Vergangenheit. Die ständigen Rücktrittsforderungen prallen an Lompscher ohnehin ab und Müller wird die Koalition nicht wegen dieser Personalie platzen lassen. Besonders beliebt bei den Journalisten waren passen zum Thema Harmonie deshalb Fotomotive, die Müller und Lompscher in den Schlafzimmern der besichtigten Musterwohnungen zeigen, wie hier in einem Wohncontainer für Studenten der HOWOGE in Treptow-Köpenick.

Aber beginnen wir die Rundfahrt am Anfang: Pankow, Bleicheroder Straße, GESOBAU, 351 Wohnungen bezugsfertig und schon vermietet. Der preiswerte Wohnraum zu 6,50 qm ist funktional eingerichtet, barrierefrei, kleine oder große Balkone oder Terrassen, der

Straßenbahnanschluss direkt vor der Tür, nur die überfliegenden Flugzeuge stören noch ein wenig die Begrüßungsreden, wie lange noch, weiß niemand.



Von Pankow führt die Fahrt nach Mitte zur Amrumer Straße, wo die Gewobag 176 Studenten-Apartments realisiert.



Hier ist noch Baustelle, nicht mehr lange. Bis zur Ortolofstraße in Treptow-Köpenick, wo die STADT UND LAND 406 Wohnungen baut, ist es ein weiter Weg. Die knappe Stunde wird für eine mobile Pressekonferenz im Bus verwendet. Diese nutzen Müller, Lompscher und Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU und Sprecher der landeseigenen Wohnungsgesellschaften für kurze Statements, die wir Ihnen nicht vorenthalten wollen.

Michael Müller: „Berlin wächst – und auf unserer zweiten Neubautour nach 2016 können die Bausenatorin und ich deutlich sehen, welche Anstrengungen unsere landeseigenen Wohnungsgesellschaften unternehmen, um die Stadt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Als Wissenschaftssenator freue ich mich natürlich besonders über die Neubauten für Studierende – hier besteht jedoch weiterhin hoher Bedarf. Wir dürfen nicht nachlassen, unsere Anstrengungen

für den Wohnungsneubau zu intensivieren. Planungen vorantreiben, Baurecht schaffen, Abläufe verbessern und Partner für bezahlbaren Wohnungsbau in der Stadt zu gewinnen, ist eine Gemeinschaftsaufgabe des gesamten Senats – und ich bin zuversichtlich, dass wir die ambitionierten Ziele der Koalition gemeinsam erreichen werden.“



Katrin Lompscher: *„Bei unserer heutigen Rundfahrt besuchen der Regierende Bürgermeister und ich sechs Projekte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – von Studentenapartments über Familienwohnungen bis hin zu speziellen Angeboten für Seniorinnen und Senioren. Das breite Angebot macht deutlich, dass Haushalte, die einen speziellen Bedarf an bezahlbaren, kleinen, altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen haben, bei der Neubauoffensive der städtischen Wohnungsbaugesellschaften besondere Beachtung finden. Alle Gesellschaften orientieren sich zudem an dem Anspruch, ihre Neubauten sowohl qualitativ als auch kostengünstig zu errichten. Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bleiben deshalb weiter die wichtigsten Partner des Berliner Senats bei der Aufgabe, zusätzlichen preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Damit leisten sie einen zentralen Beitrag für ein gutes, sozial gerechtes Miteinander in unserer Stadt.“*

Jörg Franzen: *„Eine wachsende Metropole wie Berlin bringt große Herausforderungen für den Senat und seine Partner mit sich. Dazu gehören bezahlbares Bauland, ausreichende Baukapazitäten, zügige Baugenehmigungsverfahren und ein gesamtgesellschaftlicher Konsens, der den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen nachdrücklich unterstützt. Es ist gut zu wissen, dass sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hierbei auf den Berliner Senat verlassen können, für den die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ein ganz wesentliches Ziel ist.“* Ein Journalist, der gehört haben wollte, dass private Investoren in Berlin nicht

freundliche genug behandelt würden, wurde von Michael Müller zurechtgewiesen. Auf Hörensagen gebe er nichts, der Senat spreche mit jedem, der in Berlin bauen wolle.



STADT UND LAND-Chef Ingo Malter erklärt der Besichtigungsgruppe das Vorhaben in Treptow-Köpenick. Das Unternehmen baut hier in einem bestehenden Wohngebiet mit Einfamilienhäusern Gebäude, die sich einfügen und nicht mehr als drei Etagen aufweisen.



Die Bauweisen sind schlicht. Praktisch, rechteckig, gut. Ohne Schnörkel. Wer preiswerte Wohnungen anbieten will, muss preiswert bauen. Zum Gruppenfoto auf der SuL-Baustelle versammeln sich alle Vorstände der landeseigenen Gesellschaften.

Dass Berlin groß ist, wissen wir selbst. Wie groß aber, merkt man erst, wenn man in der Stadt unterwegs ist. Zwar befindet sich die nächste Station der Rundfahrt auch in Treptow-Köpenick, aber bis zur Joachimstraße, wo die degewo 133 Wohnungen baut, ist es ein weiter Weg. Hinzu kommt der Freitagnachmittagsverkehr. Auch die Eichbuschstraße liegt in Treptow-Köpenick, aber nicht gleich um die Ecke. Die HOWOGE errichtet hier 369 Studenten-Apartments aus Schiffs-

container. 25 qm Wohnfläche, alles drin, rund 450 Euro warm mit superschnellem Internetanschluss. Der Student muss nicht viel mehr als seinen Laptop mitbringen, um einziehen zu können.



Frankie & Johnny heißt die Studentenanlage. Letzte Station der gut fünfständigen Busfahrt ist die Eckertstraße in Mitte, wo die WBM 89 Wohnungen baut. Mit halbstündiger Verspätung wird das Ziel erreicht.



„Berlin wächst – und mit der Stadt wachsen auch die Bestände der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM.“, steht in der Pressemitteilung des BBU. „In diesem Jahr planen sie Investitionen von fast 1,8 Milliarden Euro – ein Rekordstand. Damit setzen sie mit aller Kraft ihre Neubaufensive fort, mit der sie dem Wachstum der Stadt ein Zuhause geben wollen. Allein in den fünf Jahren zwischen 2012 und 2017 steigerten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihre Investitionen von rund 532 Millionen auf gut 1,1 Milliarden Euro pro Jahr, davon mehr als die Hälfte (661 Mio. €) im Neubausegment. Von 2017 auf 2018 planen sie eine Steigerung ihrer Gesamtinvestitionen um 56 Prozent, bei den Neubauiinvestitionen sogar um 81 Prozent.“

„Lichtenberg ist Neubau-Spitzenreiter. Mit den Investitionen treiben die Unternehmen eines der größten Bauprogramme der jüngeren Berliner Geschichte weiter voran: bis 2021 sollen in 211 Projekten rund 32.000

neue Mietwohnungen auf den Weg gebracht werden. Die meisten dieser neuen Mietwohnungen sollen im Bezirk Lichtenberg entstehen (6.043), gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (5.618), Treptow-Köpenick (4.407) und Spandau (3.927). Die Hälfte davon errichten die Wohnungsbaugesellschaften belegungsgebunden zu einer Nettokaltmiete von 6,50 Euro/m². Die andere Hälfte wird zu Mieten von durchschnittlich unter 10 Euro/m² angeboten.

Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 5,98 Euro/m² lagen die Bestandsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2017 um 41 Cent je Quadratmeter unter dem Mietspiegeldurchschnitt (6,39 €/m²). Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das auf das Jahr gerechnet eine im Vergleich zum Marktdurchschnitt niedrigere Belastung von fast 300 Euro. Noch deutlicher wird der mietendämpfende Effekt der Unternehmen mit Blick auf die Wiedervermietungsmieten: Hier lagen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit 7,09 Euro/m² um fast 30 Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau (9,79 €/m²). Entsprechend niedrig ist bei ihnen der Leerstand, der Ende 2017 mit nur noch 2,1 Prozent so tief lag wie nie zuvor seit Beginn der Erfassung dieser Zahlen durch den BBU im Jahr 1991.“



Es geht voran. Aber, Berlin wäre nicht Berlin, wenn nicht an irgendeiner Ecke demonstriert würde. Die schnelle Eingreifgruppe von CDU-Generalsekretär Stefan Evers, die immer da auftaucht, wo dem Senat mal die Meinung gesagt werden muss, war auch zu Beginn der Rundfahrt in Pankow präsent. Die gut gepflegten Leute der Jungen Union meinen, dass sogar ALDI schneller baue als er Senat. Doch wer möchte schon bei ALDI wohnen. Stefan Evers äußerte sich beim Sommerfest der Berliner SPD am Abend zufrieden mit dem Einsatz der JU: „Es sind doch schöne Bilder entstanden.“ Aber hätten die fünf Demonstranten nicht morgens um 10 Uhr eigentlich im Hörsaal sitzen müssen?

Ed Koch (auch Fotos)