

Pressemitteilung vom 14. Juni 2023

## Berlin Hyp Marktbriefing: Preisgünstigen Wohnraum bauen - wie kann das auch heute gelingen?

**Am 14. Juni 2023 haben Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp und Ulrich Schiller, Geschäftsführer der kommunalen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH im Berlin Hyp Marktbriefing darüber diskutiert, wie trotz widriger Umstände auch heute im preisbewussten Segment gebaut werden kann. Im Zentrum stand die Frage, welchen Beitrag die Immobilienfinanzierung leisten kann und was die Immobilienbranche selbst dafür tun kann, dass der Wohnungsbau wieder an Fahrt gewinnt.**

Es fehlen in Deutschland prognostiziert rund 700.000 Wohnungen bis 2025, doch die Bauaktivitäten stehen weitgehend still. Neben stark gestiegenen Baukosten und sprunghaft gestiegenen Zinsen gibt es hierfür zahlreiche gute Gründe. Der Ruf nach der Politik ist ebenfalls laut geworden. Es gibt viele Stellschrauben, von Beschleunigung der Verfahren bis hin zur Vereinfachung und Vereinheitlichung von Bauordnungen, an denen gedreht werden kann. Im Zentrum des Gesprächs standen neben den allgemeinen und regulatorischen Rahmenbedingungen technische Aspekte sowie auch die Perspektive der Nutzer und der Gesellschaft.

Hier die Kernthesen zusammengefasst:

### **Thesen Ulrich Schiller:**

"Wir müssen uns von der Vorstellung verabschieden, DIE eine Lösung zu finden, um dann so weiterzumachen wie bisher. Das wird nicht passieren. Wir brauchen mehr Dichte, wir brauchen mehr Höhe. Wir müssen Gebäude als kleine Städte denken, die ihre eigene Energie erzeugen, verschiedene Nutzungen abdecken und in denen Ressourcen – vom Werkzeug bis zum Elektroauto geteilt – werden. Das erfordert eine Änderung des Mindsets und das Mitwirken jedes einzelnen. Ansonsten werden wir weder die Energiewende noch die Neubaukrise bewältigen."

"Grund und Boden sind ein großer Faktor, was die Baukosten betrifft. Die HOWOGE hat Grundstücksreserven zum einen in den Beständen selbst, zum anderen durch Zukäufe aus der Vergangenheit. Nimmt man die Grundstückskosten aus der Gleichung heraus und errichtet kompakte Wohnungen, dichte Quartiere, die auf vorhandene Infrastrukturen aufsetzen, ist es für uns aktuell noch möglich, bezahlbaren Wohnraum zu bauen."

„Für die HOWOGE sind der standardisierte Einsatz von Materialien oder auch definierte Ausstattungsstandards schon lange relevante

Instrumente, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus setzen wir bei allen Neubauprojekten auf den Ansatz des seriellen Planens und Bauens.“

"Die HOWOGE ist als landeseigene Gesellschaft nicht renditeorientiert und verfügt über eine solide Kapitalstruktur. Trotz dessen ist unsere Leistungsfähigkeit auch endlich, das muss man ehrlich sagen. Das heißt, wir werden ernsthaft hinterfragen müssen, welches Preisschild wir in Zukunft an den Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ heften wollen und können."

"Große, rein kommunal geprägte Quartiere sind aus meiner Sicht nicht erstrebenswert. Wir brauchen bunte Quartiere, mit einer hohen Durchmischung und unterschiedlichen Einkommen. Das ist nicht nur aus sozialen Gründen wichtig, sondern auch hinsichtlich der Versorgung. Wir haben in Quartieren mit geringer Kaufkraft beispielsweise große Probleme, Ärzte anzusiedeln. Auch soziale Infrastruktur hat es in diesem Kontext nicht leicht, ebenso kleine Gewerbe. Es spricht aus meiner Sicht nichts dagegen, wenn auch Eigentumswohnungen oder Wohnungen im freifinanzierten Segment Teil von kommunalem Quartiersentwicklungen sind."

#### **Thesen Sascha Klaus:**

"Jeder muss einen Beitrag leisten. Die Finanzbranche muss entsprechende Produkte anbieten. Die Berlin Hyp hat bereits ihr Angebot an nachhaltigen Kreditprodukten ausgeweitet und ist bereits letztes Jahr mit ihrem ersten Social Bond an den Markt gegangen. Jetzt ist die Ausgestaltung eines entsprechenden Aktivproduktes in der Finalisierung."

"Gleichzeitig mit den Baukosten sind die Bauzinsen innerhalb sehr kurzer Zeit von einem sehr niedrigen Niveau ausgehend stark gestiegen. Die Höhe der Bauzinsen selbst ist jedoch weit von einem historischen Hoch entfernt. Im Zusammenspiel mit ebenfalls gestiegenen regulatorischen Anforderungen verändert das die Ausgangslage für Investoren und Bauherren. Es ist jetzt deutlich mehr Eigenkapital erforderlich, um die gestiegenen Fremdkapitalkosten zu kompensieren."

"Der Markt befindet sich weiter noch in der Rekalibrierungsphase. Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern klaffen auseinander und müssen wieder zueinander finden. Solide und nachhaltige Projekte sind auch weiterhin finanzierbar. Ohnehin knapp kalkulierte Projekte müssen einer kritischen Betrachtung unterzogen werden."

"Mein Wunsch an die Politik ist nicht neu:  
Eine Vereinheitlichung der Bauverordnungen sowie Lockerungen der Bauvorschriften würden dazu beitragen, dass der Wohnungsbau wieder deutlich an Fahrt gewinnt. Digitale Schnittstellen in den Bauämtern würden Genehmigungsprozesse deutlich beschleunigen. Es ist jetzt höchste Zeit zu handeln, Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Auch energetische Anforderungen sollten mit

Augenmaß auf einem guten ökologischen Niveau standardisiert werden, um kalkulierbare Rahmenbedingungen zu schaffen. Dabei ist meiner Meinung nach Technologieoffenheit sehr wichtig."

**Pressekontakte:****HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Annemarie Rosenfeld  
Stellv. Pressesprecherin  
Telefon 030 5464-2492  
presse@howoge.de  
www.howoge.de

**Berlin Hyp**

Nicole Hanke  
Leiterin Kommunikation und Marketing  
Telefon 030 2599 9123  
[nicole.hanke@berlinhyp.de](mailto:nicole.hanke@berlinhyp.de)

**HOWOGE**

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist eines der sechs kommunalen Wohnungsunternehmen des Landes Berlin. Mit einem eigenen Wohnungsbestand von rund 75.400 Wohnungen (Stand 31.12.2022) gehört das Unternehmen zu den größten Vermietern deutschlandweit. Die HOWOGE will ihr Wohnungsportfolio insbesondere durch Neubau mittel- bis langfristig auf rund 100.000 Wohnungen erweitern. Als Teil der Berliner Schulbauoffensive übernimmt die HOWOGE zudem für das Land Berlin Neubauten und Großsanierungen von Schulen.

„Wir gestalten das Berlin der Zukunft lebenswert. Mehr als gewohnt.“

**Berlin Hyp**

Die Berlin Hyp ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mitvoranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 155 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.