



Materialien der WVB - Wohnraumversorgung Berlin

Ausgewählte Kennzahlen der landeseigenen Wohnungsunternehmen- Schulungsmaterial 2020



Impressum



Wohnraumversorgung Berlin

Anstalt öffentlichen Rechts
Schillstraße 10
10785 Berlin

Vertreten durch die Vorstände:

Dr. Ulrike Hamann
Volker Härtig

Verfasser*innen:

Carina Diesenreiter
Dr. Maximilian Vollmer

Auf der Grundlage der Beiträge der Referenten Mario Hilgenfeld und Jan Kuhnert.

Titelbild © Wohnraumversorgung Berlin - AÖR

Foto S. 5, 42, 44 © STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Berlin, 15. September 2021

Inhalt

Kennzahlen der landeseigenen Wohnungsunternehmen	6
Der Berliner Wohnungsmarkt	8
Die landeseigenen Wohnungsunternehmen und ihre Bestände	11
Rund ums Geld	16
Bestandserweiterung - Neubau und Ankauf von Wohnungen	26
Vermietung von Bestandswohnungen	33
Zusammenfassung	41
Relevante Berichte	42
Ansprechpartner*innen und Kontakte	44

Mieterratsschulungen der Wohnraumversorgung Berlin

Eine der zentralen Aufgaben der Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts ist die Unterstützung und Beratung der Mieterräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Aus diesem Grund führt die Wohnraumversorgung Berlin eine Reihe von Schulungs- und Informationsveranstaltungen für die Mieterräte zu wirtschaftlichen, wohnungs- und mietenpolitischen sowie rechtlichen und organisatorischen Fragen bei der Ausübung ihrer Aufgaben durch.

Die fünfte Schulungsveranstaltung widmete sich dem Thema:

„Ausgewählte Kennzahlen der landeseigenen Wohnungsunternehmen“

Die Veranstaltung fand am 23. September 2020, von 17.00 Uhr bis 19.30 Uhr im BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., in Berlin statt.

Das vorliegende Schulungsmaterial fasst die im Rahmen der Veranstaltung präsentierten Inhalte zusammen und soll den Mieterräten - aktuellen wie künftigen - als Nachschlagewerk zum Thema dienen. Die Ausführungen basieren auf den Vorträgen von Mario Hilgenfeld, Bereichsleiter Wohnungswirtschaft/-politik im BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und Jan Kuhnert, damaliges Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin AöR.

Bei den in diesem Schulungsmaterial dargestellten Zahlen handelt es sich um die zum Zeitpunkt der Schulung aktuellen Werte. Die Wohnraumversorgung Berlin veröffentlicht jährlich im Rahmen der Berichterstattung zur Kooperationsvereinbarung sowie zur wirtschaftlichen Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen aktuelle Werte der hier erläuterten Kennzahlen. Diese Berichte sind auf der Website der WVB abrufbar.



KENNZAHLEN DER LANDESEIGENEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Kennzahlen der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Kennzahlen liefern Informationen, die über relevante Sachverhalte und Entwicklungen Auskunft geben. Sie sind mit der Zielsetzung eines Systems verknüpft und beschreiben den Status bzw. die Leistung eines Systems. Die Ermittlung von Kennzahlen erfolgt zu bestimmten Stichtagen gemäß einer eindeutigen Messvorschrift bzw. einem eindeutigen Berechnungsvorgang¹. Somit ermöglichen Kennzahlen einen direkten Vergleich zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), beispielsweise beim Thema Neubau, bei der Entwicklung von Mieteinnahmen oder von Instandhaltungsaufwendungen. Durch einen mehrjährigen Vergleich von Kennzahlen können zeitliche Entwicklungen nachvollzogen werden.

In einigen Themenbereichen, beispielsweise beim Thema Vermietungsquoten, wird vorab ein bestimmter Zielwert definiert, der dem gewünschten Kennzahlenwert entspricht (bspw. Wiedervermietung von 60 % der freierwerdenden Bestandswohnungen an WBS-berechtigte Haushalte). Der Grad der Zielerreichung wird mittels Kennzahlen gemessen. Somit dienen Kennzahlen der Kontrolle der Einhaltung von Regeln und Zielvorgaben der LWU, die unter anderem in Gesetzen (WoVG Bln) oder in Vereinbarungen (Kooperationsvereinbarung, Roadmap) festgehalten sind.

Die Wohnraumversorgung Berlin – AÖR (WVB) kontrolliert mittels eines eigenen Monitorings die Einhaltung der im Wohnraumversorgungsgesetz und der Kooperationsvereinbarung festgelegten Vorgaben und veröffentlicht dazu seit 2017 einen jährlichen Bericht² über die Erfüllung der Vorgaben im zurückliegenden Jahr. Dieser enthält zentrale Kennzahlen, die einen Vergleich zwischen den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ermöglichen und die zeitliche Entwicklung der letzte vier Jahre sichtbar machen. Der Bericht beschränkt sich allerdings nur auf Angaben, die auf Vorgaben aus der Kooperationsvereinbarung des Senats mit den LWU beziehen.

¹ Gabler Wirtschaftslexikon: Definition: Was ist „Kennzahlen“?: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/kennzahlen-41897>. Lexoffice: Kennzahlen: <https://www.lexoffice.de/lexikon/kennzahlen/>. Controlling Blog: Kennzahlen im Controlling: <https://www.controlling-blog.de/betriebswirtschaftliche-kennzahlen-im-controlling/>.

² Zu finden unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen/vermietungsvorgaben.shtml

Der Bericht über die Kooperationsvereinbarung wird durch den „Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen“ ergänzt, der erstmalig im Dezember 2020 erschien³. Mit diesem Bericht, der künftig jährlich erscheinen wird, werden wichtige Kennzahlen über die betriebs-, finanz- und wohnungswirtschaftliche Lage der LWU und deren Zusammenhänge für die interessierte Öffentlichkeit aufbereitet und in einer allgemeinverständlichen Sprache erklärt.

Die hiermit dokumentierte fünfte Schulung für die Berliner Mieterräte bei den LWU enthält zentrale wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Kennzahlen aus beiden Berichten und wird ergänzt durch Kennzahlen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), der bis zum Jahr 2016 mit dem Berichtswesen zum wohnungswirtschaftlichen Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen beauftragt war. Seit der Übernahme der Berichtserstellung durch die WVB, gibt es zu den Zahlen im wohnungswirtschaftlichen Fachcontrolling eine enge Zusammenarbeit mit dem BBU, der die erforderlichen Daten erhebt und für die Interpretation durch die WVB entsprechend aufbereitet.

³ Download unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_fachcontrolling.shtml

Der Berliner Wohnungsmarkt

Berlin ist eine Mieterstadt. Der Gesamtwohnungsbestand in Berlin umfasste zum 31. Dezember 2019 ca. 1.968.315 Wohnungen. Davon waren rund 310.000 Wohnungen (ca. 15,7 %) selbstgenutztes Wohneigentum. Bei den übrigen 1.658.315 Wohnungen handelt es sich um Mietwohnungen, was einem Anteil von ca. 84 % am gesamten Wohnungsbestand Berlins entspricht⁴.

Die Eigentumsquote hat sich im Durchschnitt aller Bezirke von 32,5 Prozent im Jahr 2018 auf 33,2 Prozent im Jahr 2019 erhöht. Analog erhöhte sich die Quote vermieteter Eigentumswohnungen von 16,9 auf 17,5 Prozent. Die Quote der von den Eigentümern selbst genutzten Wohnungen blieb nahezu stabil: Sie lag bei 15,6 Prozent im Jahr 2018 und 15,7 Prozent im Jahr 2019.

Bezirk	2018					2019				
	Wohnungsbestand	Eigentumsquote	Anzahl Selbstnutzer-Wohneinheiten	Quote Selbstnutzer-Wohneinheiten	Quote vermietete Eigentumswohnungen	Wohnungsbestand	Eigentumsquote	Anzahl Selbstnutzer-Wohneinheiten	Quote Selbstnutzer-Wohneinheiten	Quote vermietete Eigentumswohnungen
Mitte	198.948	31,1%	10.241	5,1%	25,9%	202.866	32,1%	10.600	5,2%	26,9%
Friedrichshain-Kreuzberg	153.614	35,3%	12.709	8,3%	27,1%	154.709	36,3%	13.100	8,5%	27,8%
Pankow	217.872	36,4%	33.595	15,4%	20,9%	220.120	37,3%	34.100	15,5%	21,8%
Charlottenburg-Wilmersdorf	185.828	40,6%	27.026	14,5%	26,0%	186.976	41,9%	27.500	14,7%	27,2%
Spandau	120.274	28,9%	19.570	16,3%	12,6%	121.041	29,1%	19.900	16,4%	12,7%
Steglitz-Zehlendorf	158.166	42,2%	42.897	27,1%	15,1%	158.709	42,8%	43.400	27,3%	15,4%
Tempelhof-Schöneberg	182.092	35,8%	33.001	18,1%	17,7%	183.123	36,3%	33.600	18,3%	17,9%
Neukölln	164.275	27,5%	23.607	14,4%	13,1%	165.108	28,7%	24.500	14,8%	13,8%
Treptow-Köpenick	143.371	33,5%	24.320	17,0%	16,5%	146.287	33,7%	24.600	16,8%	16,9%
Marzahn-Hellersdorf	137.664	25,5%	28.877	21,0%	4,5%	139.639	25,7%	29.100	20,8%	4,9%
Lichtenberg	155.515	15,8%	13.987	9,0%	6,8%	157.751	16,2%	14.200	9,0%	7,2%
Reinickendorf	131.633	33,2%	35.044	26,6%	6,6%	131.986	33,5%	35.400	26,8%	6,7%
Berlin	1.949.252	32,5%	304.965	15,6%	16,9%	1.968.315	33,2%	310.000	15,7%	17,5%

Quellen: Wohnungsbestand 2018 und 2019, Anzahl und Quote Selbstnutzer-Wohneinheiten 2018 AfS Berlin-Brandenburg, Rest: SenSW Fortschreibungen auf Basis Zensus 2011

Tabelle 1: Wohnungsbestand 2018 und 2019

Quelle: Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage vom 14. Juli 2020, Drucksache 18 / 24 216.

Laut einer Zusatzerhebung über die Wohnsituation im Rahmen des Mikrozensus 2014 waren rund 80 % der Berliner Haushalte Hauptmieter*innen ihrer Wohnungen und 4 % der Berliner Haushalte lebten zur Untermiete⁵.

⁴ Mehr Statistiken zum Berliner Wohnungsmarkt finden Sie in den jährlich erscheinenden Wohnungsmarktberichten der Investitionsbank Berlin. Zu finden unter: <https://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html>

⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Wohnraumbedarfsbericht Berlin. Endbericht 2019. S. 34

Aufgrund des großen Anteils an Berliner*innen, der zur Miete wohnt, ist die Versorgung mit bedarfsgerechtem und leistbarem Mietwohnraum besonders wichtig. Die sechs Wohnungsunternehmen des Landes Berlin – degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM – leisten einen großen Beitrag für den Erhalt und die Erweiterung des Bestands an leistbarem Wohnraum. Mit einer sozial orientierten Bestandsbewirtschaftung haben die Mieten der Unternehmen auch eine dämpfende Wirkung auf den gesamten Mietwohnungsmarkt Berlins.

Der Bestand der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen⁶ und der berlinovo⁷ umfasst heute ca. 338.000 Wohnungen. 190.000 Wohnungen sind darüber hinaus im Eigentum der Berliner Genossenschaften. Somit sind rund 528.000 Wohnungen, also knapp ein Drittel (32 %) aller Berliner Mietwohnungen, im Besitz von Bestandshalter*innen, die für eine soziale Wohnraumversorgung stehen und eine moderate Mietpreispolitik verfolgen. Hinzu kommen derzeit noch rund 95.000 Sozialwohnungen, wovon ca. 60.000 auf private Eigentümer*innen entfallen, sowie Wohnungen gemeinwohlorientierter Stiftungen, kirchliche Wohnungen und Trägerwohnungen. Damit erhöht sich der Bestand an sozial gebundenem Wohnraum auf rund 623.000 Wohnungen, was einem Anteil von rund 38 % aller Berliner Mietwohnungen entspricht.

Die Zahl der Sozialwohnungen nimmt aufgrund zeitlich befristeter und in den letzten Jahren vermehrt auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen ab. Seit 2006 ist ein Rückgang um ca. 50 % an Sozialwohnungen zu festzustellen⁸. Ein zentrales Ziel des Berliner Senats ist es jedoch, das Niveau von rund 100.000 Sozialmietwohnungen zukünftig stabil zu halten, was nur durch verstärkten Neubau von Sozialwohnungen gelingen kann.

Eine Ausweitung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbestands – eine der zentralen Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP Wohnen 2030)⁹ – soll auch durch eine konsequente Bestandserweiterung der landeseigenen Wohnungsunternehmen erfolgen.

⁶ Ende 2019 betrug der Gesamtbestand der LWU 322.918 Wohnungen (Bericht wirtschaftliche Lage 2019, S. 14)

⁷ Zu Ende 2019 hatte die berlinovo 15.243 Wohnungen in der Verwaltung (<https://www.berlinovo.de/de/seite/ueber-uns/unsere-kennzahlen>)

⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Wohnraumbedarfsbericht Berlin. Endbericht 2019. S. 27

⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Zu finden unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/StEPWohnen2030-Langfassung.pdf>

Der landeseigene Wohnungssektor in Berlin umfasste Anfang der 1990er Jahre rund 500.000 Wohnungen (bei 19 Gesellschaften). Aufgrund verschiedener politischer Vorgaben wurden über die Jahre zahlreiche Objekte und einzelne Gesellschaften, wie zum Beispiel die GEHAG (1998/2001 mit knapp 15.000 Wohnungen) sowie die GSW (2004 mit über 70.000 Wohnungen), durch den Berliner Senat vollständig privatisiert. Mit der „Roadmap“ (siehe Kapitel Bestandserweiterung) wurde ein stufenweiser Plan vereinbart, wie die Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen wieder wachsen sollen.

Die Landeseigenen Wohnungsunternehmen und ihre Bestände

Das Land Berlin hat sechs landeseigene Wohnungsunternehmen: Die Konzerne degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM. Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind große Wohnungsbestandshalter. Zusammengerechnet wären sie mit knapp 323.000 Wohnungen (Stand Ende 2019) das zweitgrößte Wohnungsunternehmen in Deutschland¹⁰.

Aufgabe der LWU gemäß dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) *„ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).“*

Zur Erfüllung dieser Aufgabe bauen die LWU in großem Umfang Wohnungen und kaufen auch Häuser und Siedlungen, in denen Menschen leben, die sich aufgrund drohender Mietsteigerungen ihre Wohnung vielleicht künftig nicht mehr leisten können. Mit ihrer Mietpreisgestaltung im Wohnungsbestand und im Neubau sollen die LWU dämpfend auf den Wohnungsmarkt in Berlin wirken. Ergänzend haben die LWU bei der Vermietung ihrer Wohnungen Regelungen zu beachten, die am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen mit preisgünstigem Wohnraum versorgen sollen. Diese Regelungen sind in der Kooperationsvereinbarung festgehalten. Der jährlich von der WVB herausgegebene Bericht zur Kooperationsvereinbarung gibt hierzu ausführlich Auskunft.

Kooperationsrelevanter Bestand

Folgende Tabelle zeigt den kooperationsrelevanten Bestand, also den Bestand an Wohnungen der sechs LWU innerhalb Berlins, für den die Regelungen der Kooperationsvereinbarung gilt¹¹.

¹⁰ Das Wohnungsunternehmen mit dem größten Wohnungsbestand in Deutschland ist mit ca. 416.000 Wohnungen (2019) die Vonovia SE mit Sitz in Bochum. Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/185020/umfrage/groesste-boersennotierte-wohnmobiliengesellschaften/>

¹¹ Von den 322.918 Wohnungen der LWU lagen 2019 1.422 außerhalb von Berlin, zusätzlich werden weitere Zurechnungen vorgenommen, wodurch sich die Zahl von 322.493 Wohnungen ergibt, die den Regelungen der KoopV unterliegen (vgl. nachfolgende Tabelle).

	Gründungsjahr	Kooperationsrelevanter Bestand per 31.12.2019 (gesamt 322.493 Wohnungen)
 degewo Mehr Stadt. Mehr Leben.	1924	69.304 Wohnungen in Berlin
 GESOBAU	1900	42.390 Wohnungen in Berlin
 Gewobag Die ganze Vielfalt Berlins.	1919	69.587 Wohnungen in Berlin
 HOWOGE	1990	62.207 Wohnungen in Berlin
 STADT UND LAND Zimmer, Küche, Bad, Berlin.	1924	47.723 Wohnungen in Berlin
 WBM. Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	1990	31.282 Wohnungen in Berlin

Tabelle 2: Kooperationsrelevanter Bestand der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (Stichtag 31.12.2019)

Der kooperationsrelevante Bestand errechnet sich ausgehend vom bilanziellen Eigenbestand, der „als eigenes Risiko“ erfasst wird. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 hatten die landeseigenen Wohnungsunternehmen 322.918 Wohnungen (ohne Garagen, Stellplätze etc.) im Eigenbestand. Hiervon lagen 1.422 Wohnungen außerhalb Berlins. Um zum kooperationsrelevanten Bestand zu gelangen, werden die durch die LWU gepachteten Wohnungen hinzugerechnet, ebenso wie die verpachteten Wohnungen im Eigenbestand der LWU. Wohnungen, die in Form eines gemeinsamen Projekts zweier oder mehrerer Wohnungsunternehmen realisiert wurden, beispielsweise durch die „Mertenstraße 16 GmbH“, welche ein gemeinsames Projekt der degewo und der WBM ist, oder Wohnungen in Immobilienfonds, beispielsweise des Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30), sind dem kooperationsrelevanten Bestand zuzurechnen. Wohneinheiten für Studierende und Wohnungen in modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) sowie für Dritte verwaltete Wohnungen fallen nicht unter die Regelungen der KoopV und werden in Tabelle 3 als „weitere, nicht kooperationsrelevante Wohnungen“ erfasst.

Gesamtbestände an der KoopV unterliegenden Wohnungen 2016 bis 2019

Ermittlung der Bestände nach KoopV	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2018	Zugang 2019	Abgang 2019	Stand 31.12.2019
Wohnungen Eigenbestand (eigenes Risiko)	295.806	300.827	306.929	16.051	-62	322.918
+ gepachtete Wohnungen	126	126	126	0	0	126
+ verpachtete Wohnungen	84	86	86	0	0	86
+ weitere Wohnungen kooperationsrelevant	0	0	812	306	0	1.118
- Wohnungen außerhalb Berlins	1.245	1.240	1.238	184	0	1.422
- weitere Wohnungen nicht kooperationsrelevant	43	115	245	88	0	333
= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen	294.728	299.684	306.470	16.085	-62	322.493

Tabelle 3: Gesamtbestände der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (Stichtag 31.12.2019)
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Räumliche Verteilung

Die Wohnungen der sechs Unternehmen sind zumeist auf bestimmte Bezirke Berlins konzentriert. 72.800 Wohneinheiten, dies entspricht 22,57 %, befinden sich innerhalb des S-Bahn-Ringes. Außerhalb des S-Bahn-Ringes liegen 249.693 Wohneinheiten, was 77,43 % des Bestandes der LWU entspricht.

Neben dem Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen in absoluten Zahlen ist insbesondere deren Anteil am Mietwohnungsbestand in den einzelnen Bezirken relevant. Ein hoher Anteil kann einen stärkeren mietpreisdämpfenden Einfluss landeseigener Wohnungen bedeuten. In der Hälfte der Bezirke liegt der Anteil der LWU am Gesamtmietwohnungsbestand zwischen knapp 15 % und 20 %, jedoch gibt es auch einige Ausreißer. In den Bezirken Steglitz-Zehlendorf (4,5 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (9,6 %) ist der Anteil landeseigener Wohnungen am geringsten. Einen höheren Marktanteil haben die LWU in den beiden Bezirken Treptow-Köpenick mit 26 % und Reinickendorf bei 27 %. Die beiden Bezirke mit den größten Anteilen der LWU am Gesamtmietwohnungsbestand sind Marzahn-Hellersdorf mit einem Anteil von 35,4 % und Lichtenberg mit 39,7 %. Der Anteil der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist also im Osten deutlich höher als im Westen Berlins.

Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand 2019

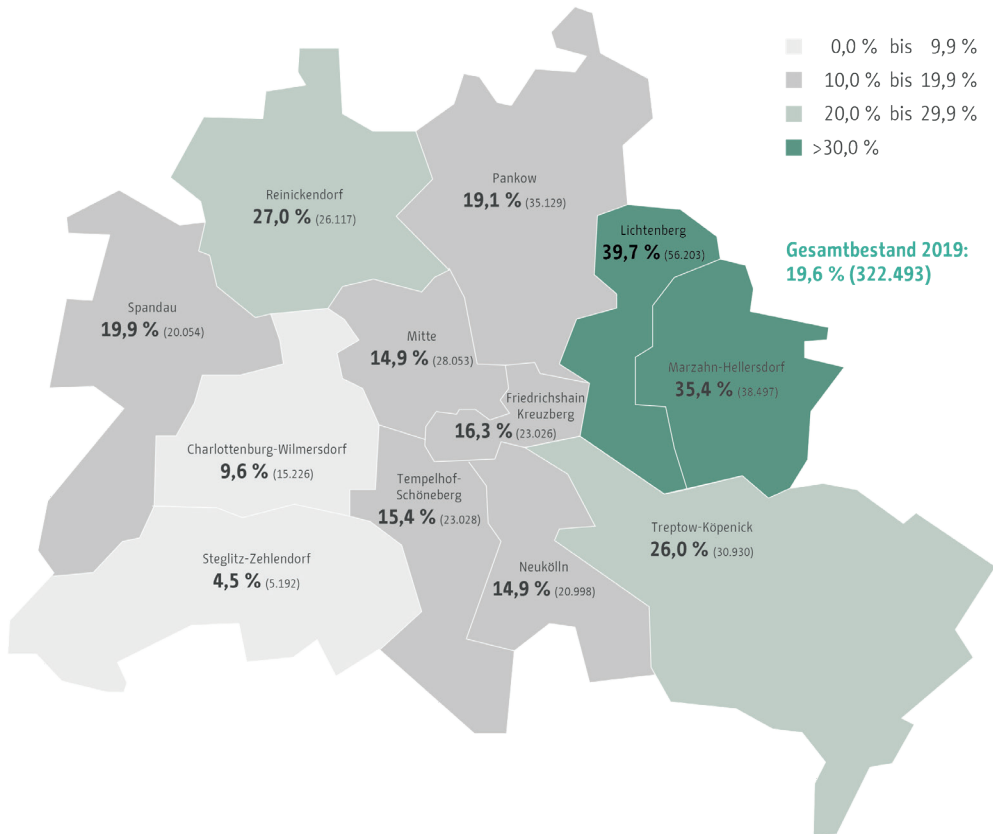


Abbildung 1: Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand 2019
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Wohnungsgrößen

Über die Hälfte der Wohnungen (51,8 %) verfügt über ein bis zwei Räume. Dreiraumwohnungen machen ein gutes Drittel (35,1 %) des Gesamtbestandes aus, wohingegen Wohnungen mit vier und mehr Räumen mit einem Anteil von 13,1 % eher selten sind. Insbesondere das Segment größerer Wohnungen gilt es auch in Zukunft weiter auszubauen. So stellt etwa der 2019 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen herausgegebene Wohnraumbedarfsbericht Berlin für die Versorgung von Personen mit Wohnberechtigungsschein ein Angebotsdefizit für Einpersonenhaushalte sowie für besonders große Haushalte fest¹².

¹² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Wohnraumbedarfsbericht Berlin. Endbericht 2019. S. 121

Leerstand und Fluktuation

In den vergangenen Jahren ist der Wohnungsleerstand bei den sechs LWU deutlich gesunken. Die geringe Leerstandsquote ist Ergebnis der intensiven Bemühungen um schnelle Wiedervermietung nach einer Kündigung oder Neuvermietung nach Neubaufertigstellung. Sie ist aber auch Ausdruck der zunehmenden Anspannung des Berliner Mietwohnungsmarktes. Seit 2010 kann der stetig wachsende Zuzug nach Berlin nicht mehr durch ein im gleichem Maße wachsendes Wohnungsangebot aufgefangen werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 standen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen 6.437 Wohnungen leer¹³. Daraus ergibt sich rechnerisch eine durchschnittliche Gesamt-Leerstandsquote der LWU von 2,0 %. Ende 2018 lag der Leerstand ebenfalls bei 2,0 %.

Um die Versorgung aller Haushalte mit einer angemessenen Wohnung zu gewährleisten, reicht ein numerischer Ausgleich zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte nicht aus. Es wird eine Leerstandsreserve, auch Fluktuationsreserve genannt, benötigt. Eine gewisse Flexibilität des Wohnungsmarkts ist notwendig, damit, neben dem normalen Umzugsgeschehen, kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufgefangen werden oder Haushalte für den Abriss zu Neubauzwecken oder Modernisierungen (temporär) umziehen können. Häufig ist hier von etwa 3 % der Wohnungen die Rede, wobei der Wert je nach Quelle zwischen 2 % und 7 % variiert. Je weiter die Fluktuationsreserve unter diese Spanne sinkt, umso schwieriger wird es, eine neue Wohnung zu finden.

Die Fluktuations- bzw. Wiedervermietungsrate beschreibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wiedervermietungen und dem Gesamtwohnungsbestand. Die Fluktuationsrate lag 2019 im Durchschnitt der sechs Unternehmen bei 4,7 %, im Jahr 2016 lag sie noch bei 6,5 %.

¹³ Die Leerstandszahlen umfassen alle Wohnungen der LWU des jeweiligen Eigenbestands. Der Leerstand ist vorrangig durch Herrichtungsarbeiten nach Mieterauszug oder geplante Modernisierungen sowie die schrittweise Vermietung größerer Neubauvorhaben bedingt. Die von den Unternehmen für Dritte verwalteten Bestände sind in diesem Zusammenhang zu vernachlässigen.

Rund ums Geld

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen veröffentlichen jedes Jahr einen Jahresabschluss nach dem Handelsgesetzbuch (HGB)¹⁴. Der Jahresabschluss zeigt alle Vermögensgegenstände und Schulden eines Unternehmens sowie seine vollständigen Aufwendungen und Erträge der LWU zum Abschlussstichtag 31. Dezember eines Jahres. Da die Anzahl der Wohnungen zwischen den Unternehmen stark variiert, können die absoluten Zahlen aus den Jahresabschlüssen der LWU nicht direkt miteinander verglichen werden. Ein Vergleich wird erst durch die Bildung von Kennzahlen möglich, in dem etwa einzelne Bilanzpositionen auf die Anzahl der Wohnungen oder die verwaltete Wohnflächen umgerechnet werden.

Hausbewirtschaftung (HBW)

Die Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes ist das Kerngeschäft der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Der Hausbewirtschaftung (HBW) werden alle diejenigen Erträge und Aufwendungen zugerechnet, die bei den LWU durch die Bewirtschaftung des eigenen sowie des gepachteten Immobilienbestandes entstanden sind. Als Differenz ergibt sich dann das Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Einen starken Einfluss auf das HBW-Ergebnis haben insbesondere größere Instandhaltungsmaßnahmen, die in den Jahren unterschiedlich eingeplant werden.

Diese Hausbewirtschaftungsergebnisse können von sich verändernden Sondereinflüssen geprägt sein. Um einen aussagekräftigeren Vergleich zwischen den LWU zu ermöglichen, werden die Hausbewirtschaftungsergebnisse um bestimmte Einflüsse bereinigt, um so das operative HBW-Ergebnis festzustellen. Solche Einflüsse sind beispielsweise Wertveränderungen am Immobilienbestand, die über außerplanmäßige Abschreibungen oder Zuschreibungen abgebildet werden sowie alle Aufwendungen und Erträge, die Vorjahre betreffen.

¹⁴ Darüber hinaus veröffentlicht die Gewobag einen Jahresabschluss nach dem internationalen Standard IFRS, da sie auf dem Kapitalmarkt Schuldscheindarlehen im großen Umfang (1,35 Mrd. € in 2019) aufgenommen hat.

Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis 2015–2019

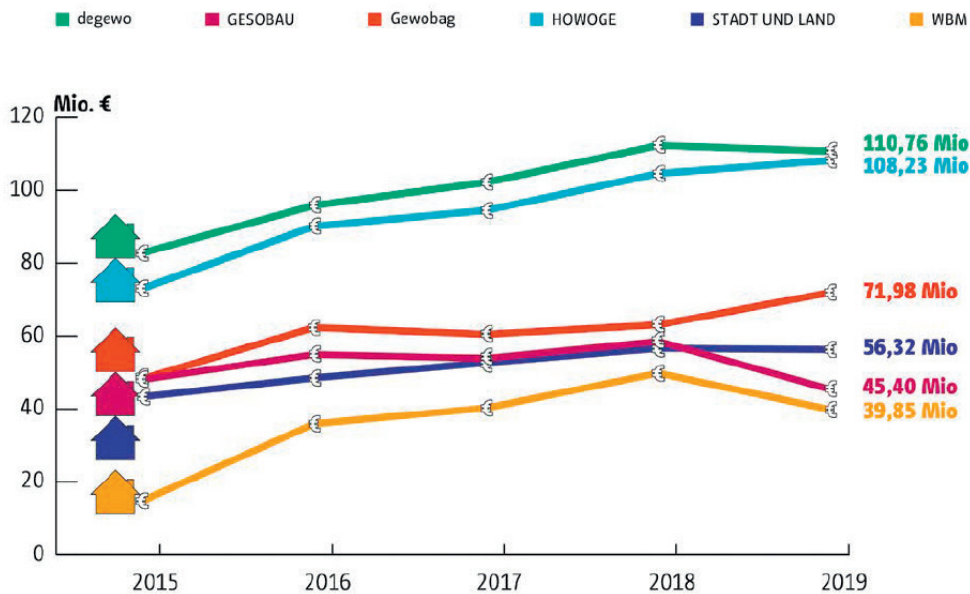


Abbildung 2: Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis 2015 - 2019 ohne Sondereinflüsse
 Quelle: Wirtschaftlich solide - sozial orientiert - Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019 S. 34

Die Jahre 2015 bis 2018 zeigen im Trend bei allen LWU steigende Ergebnisse im operativen Bereich der Hausbewirtschaftung, während die Entwicklung im Jahr 2019 bei den LWU uneinheitlich war.

Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse werden die Umsätze bezeichnet, die ein Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit erzielt. Bei den LWU sind das überwiegend die Mieten ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die Mieten werden in vollem Umfang ausgewiesen unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen wegen Leerstand und dem Ergebnis der Umlagenabrechnung sowie von Mietverzichten (freiwillig gewährte Mietnachlässe und Mietminderungen auf Grund von Modernisierungs- oder Baumaßnahmen im Haus). Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien, beispielsweise für Instandhaltung, Personal oder Zinsen, sind davon nicht abgezogen.

Die Einnahmen aus der Vermietung ihrer Bestände (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung) ergeben zusammen mit weiteren Erlösen, etwa aus dem Verkauf von Grundstücken oder der Verwaltung von Immobilien Dritter,

die Umsatzerlöse. Die Höhe der Einnahmen der LWU aus den Mieten (inklusive Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen) betrug im Jahr 2019 2,17 Mrd. Euro. Dabei machen die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung mit 92,42 % im Jahr 2019 den weit überwiegenden Teil der Umsatzerlöse aus. Die übrigen Einnahmen kommen aus der Betreuung weiterer Immobilien oder aus anderen Dienstleistungen.

Entwicklung der Bestandsmieten

Die durchschnittliche Bestandsmiete je Quadratmeter (durchschnittliche Nettokaltmiete Soll¹⁵) bei den LWU, wird ermittelt, indem die Jahresmieteinnahmen des jeweiligen Unternehmens auf die entsprechende Wohnfläche umgerechnet werden. 2019 sind die Bestandsmieten im Vergleich zum Vorjahr um 0,13 €/m² bzw. 2,1 % gestiegen. Im Vorjahr lag der Anstieg mit 3,1 % (0,18 €/m²) noch deutlich höher. Mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete von 6,22 €/m² liegen die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen mit einer Differenz von 0,41 €/m² immer noch deutlich unter der nach dem Berliner Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM)¹⁶.

Unter Ziffer 4.2 der KoopV heißt es, „dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen“ sollen. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Bestandsmieten wurden nicht nur die im Berichtsjahr eingenommenen Mieten bestehender Mietverträge erfasst, sondern auch die Mieten von Ankäufen oder Neubauten¹⁷, die erstmalig vermietet wurden und so zu einem Anstieg der Summe aller Mieteinnahmen beitragen. Darüber hinaus schlagen sich in der Erhöhung der Mieteinnahmen auch die zusätzlichen Einnahmen auf Grund von Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen nieder, die jedoch nicht unter die 2 %-Regelung fallen. Eine Ausnahme gilt nach Ziffer 4.2 der KoopV für Mieterhöhungen, wenn die Wohnungsmiete noch unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des jeweiligen LWU liegt.

¹⁵ Unter der Nettokaltmiete (Soll) ist die Miete zu verstehen, die mietvertraglich festgelegt wurde und die in der Finanzbuchhaltung der Wohnungsunternehmen auch als Sollmiete ausgewiesen wird. Die Nettokaltmiete enthält keine kalten und warmen Betriebskostenvorauszahlungen.

¹⁶ Mit dem Mietspiegel kann für einen konkreten Wohnungstyp die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) einschließlich Wohnlagezuordnung ermittelt werden. Er weist auf der Basis der Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete in €/m² mtl. aus. Er wird gemeinsam in Berlin von Vertreter*innen des Landes sowie von Interessenvertreter*innen der Vermieter*innen und der Mieter*innen erstellt.

¹⁷ Als Neubau gelten alle Wohnungen, die seit 2012 errichtet wurden.

Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 bis 2019

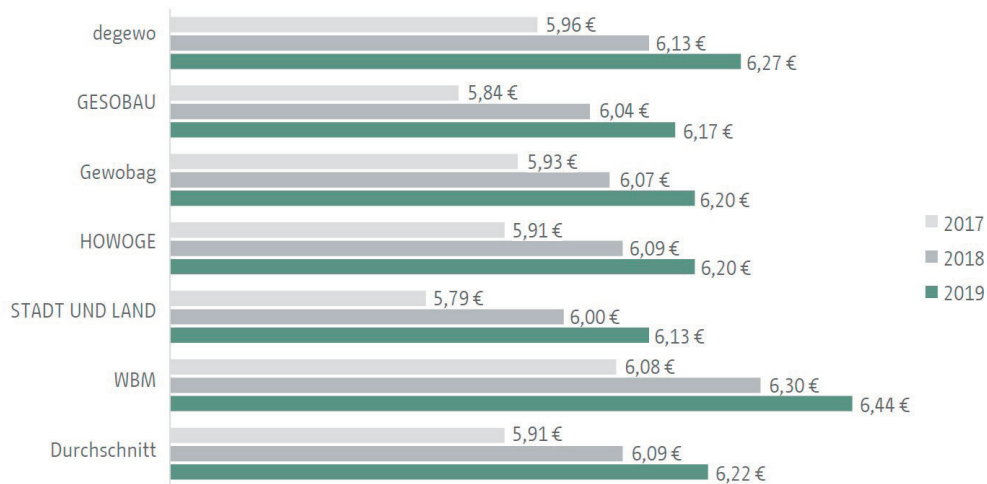


Abbildung 3: Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 - 2019
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Von 2017 bis 2019 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll) aller sechs LWU bei den kooperationsrelevanten Wohnungen von 5,91 €/qm Wohnfläche auf 6,22 €/qm Wohnfläche, also um 5,2 % in diesem Zeitraum. Die Bestandsmieten bei den laufenden Mietverträgen mit Mieterhöhungen nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete), also ohne Neuvermietungen und Modernisierungsmieterhöhungen, stiegen nach diesem Bericht im Berichtsjahr um 0,69 % (Vorjahr: 1,39 %).

Entwicklung der Neuvertragsmieten

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags für eine Wohnung (Wiedervermietung) wird in der Regel eine Anpassung der vorherigen Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen¹⁸. Diese Neuvertragsmieten stiegen im Laufe der letzten Jahre kontinuierlich an. Vergleichend zeigt sich, dass die durchschnittliche Neuvertragsmiete zwar im Jahr 2016 von 6,45 €/m² um 9,9 % auf 7,09 €/m² zum Jahresende 2017 gestiegen ist, sich aber 2018 nur noch um 4,8 % auf 7,43 €/m² erhöht hat. Im Jahr 2019 hielt sich die durchschnittliche Neuvertragsmiete auf dem Wert des Vorjahres, hat sich also um 0 % verändert.

¹⁸ Mit der Einführung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), sog. Mietendeckel, wurde diese Möglichkeit begrenzt.

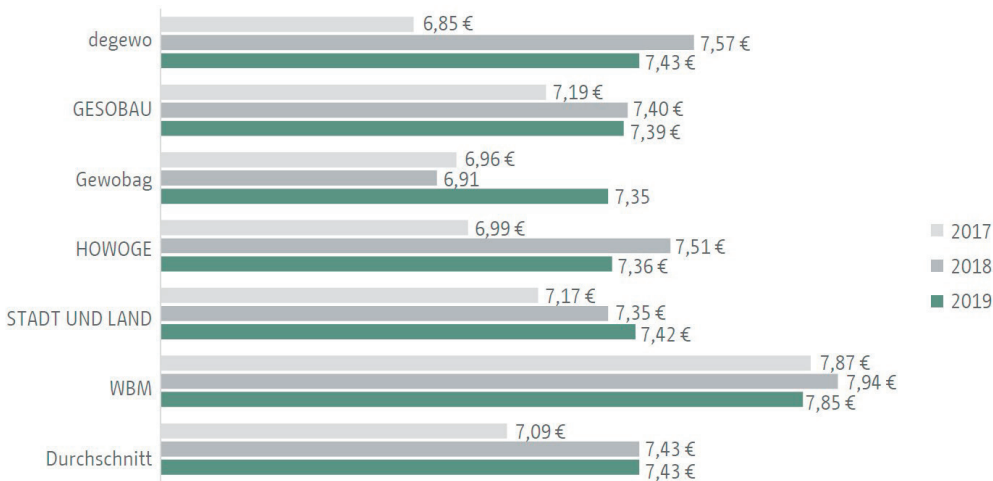
Durchschnittliche Neuvertragsmieten 2017 bis 2019

Abbildung 4: Durchschnittliche Neuvertragsmieten 2017 - 2019
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Mit Blick auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt zeigen sich nach dem IBB Wohnungsmarktbericht 2019 folgende Entwicklungen: Die mittlere Angebotsmiete, also diejenige Miete, die im Durchschnitt nettokalt bei neuen Wohnungsvermietungen in Anzeigen und Internetportalen gefordert wird, betrug im Jahr 2019 10,45 €/m², während sie 2018 noch bei 10,32 €/m² und 2017 bei 10,15 €/m² lag¹⁹. Mit durchschnittlich 7,43 €/m² bei den Wiedervermietungen lagen die LWU schon 2018 deutlich unter den am Markt geforderten Angebotsmieten und diese Differenz ist im Berichtsjahr nun auf 3,02 €/m² angestiegen. Damit liegen die Neuvermietungsmieten der LWU knapp 30 % unterhalb der laut IBB Wohnungsmarktbericht auf dem Markt üblichen Angebotsmieten.

Mientwicklung im BBU Vergleich

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ist ein Dachverband landeseigener, kommunaler, genossenschaftlicher, privater und kirchlicher Wohnungsunternehmen der Länder Berlin und Brandenburg. Er vertritt somit eine große Bandbreite der Wohnungsanbieter*innen, die mehr oder weniger gemeinwohl- bzw. gewinnorientiert sind. Im BBU sind insgesamt 135 Mitgliedsunternehmen in Berlin vertreten. Die Unternehmen haben rund 814.000 eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, davon 738.400 in Berlin. Das sind rund 38 % des gesamten Wohnungsbestandes bzw. 44 % aller Mietwohnungen in der Stadt. Weitere rund 13.500 Wohnungen befinden sich im Land Brandenburg²⁰.

¹⁹ Investitionsbank Berlin (2020): IBB Wohnungsmarktbericht 2019, S. 64 (Medianangabe).

²⁰ BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2020): Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU 2019. 3/2020. Berlin

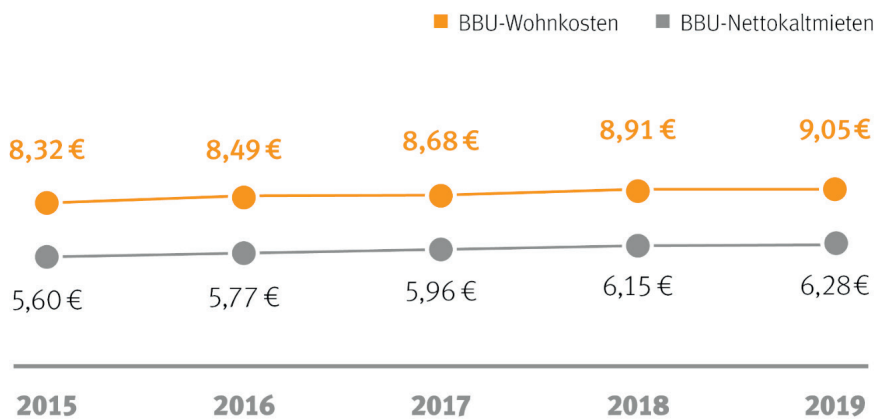


Abbildung 5: Wohnkosten und Nettokaltmieten der BBU-Unternehmen 2015 - 2019
Quelle: Jahresstatistik des BBU

Die durchschnittliche Bestandsmiete aller BBU Mitgliedsunternehmen betrug im Jahr 2019 6,28 €/m² nettokalt und lag damit um nur 0,06 €/m² oberhalb des Durchschnittswerts der LWU. Die Wohnkosten insgesamt (Nettokaltmiete zzgl. kalte und warme Betriebskosten²¹) beliefen sich auf 9,05 €/m². Für eine BBU-Durchschnittswohnung mit 60 m² zahlte man 2019 rund 543 € pro Monat.

Aufwendungen für Instandhaltung

Den Mieterlösen der landeseigenen Wohnungsunternehmen stehen diverse Aufwandspositionen gegenüber. Eine der größten Positionen ist die Instandhaltung der Immobilien. Die Aufwendungen für Instandhaltung setzen sich aus den in Rechnung gestellten Kosten der beauftragten Handwerker und dem zur Abwicklung der Aufträge bei den LWU anfallenden Aufwand für Planung, Beauftragung und Überwachung der Arbeiten zusammen. Diese betragen für alle LWU zusammen 398,2 Mio. € im Jahr 2019 (Vorjahr: 349,5 Mio. €).

Für das Geschäftsjahr 2019 ist bei fast allen Unternehmen ein Anstieg der durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Diese erhöhten sich von 1,46 €/qm/Monat im Vorjahr auf 1,60 €/qm/Monat in 2019. Die Werte der einzelnen LWU weisen dabei im Jahr 2019 eine Bandbreite von 1,14 €/qm bei der STADT UND LAND bis 2,48 €/qm bei GESOBAU auf. Die relativ große Bandbreite der ermittelten Werte resultiert vornehmlich aus der heterogenen Struktur der Gebäudebestände hinsichtlich ihres Baualters und der entsprechend unterschiedlichen Bauweise und technischen Gebäudeausrüstung.

²¹ Vgl. hierzu BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2020): Betriebskosten 2018. Die abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2018 der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und im Land Brandenburg. 2/2020. Berlin. Zu finden unter: https://bbu.de/system/files/publications/02-20_beko_2018_web.pdf

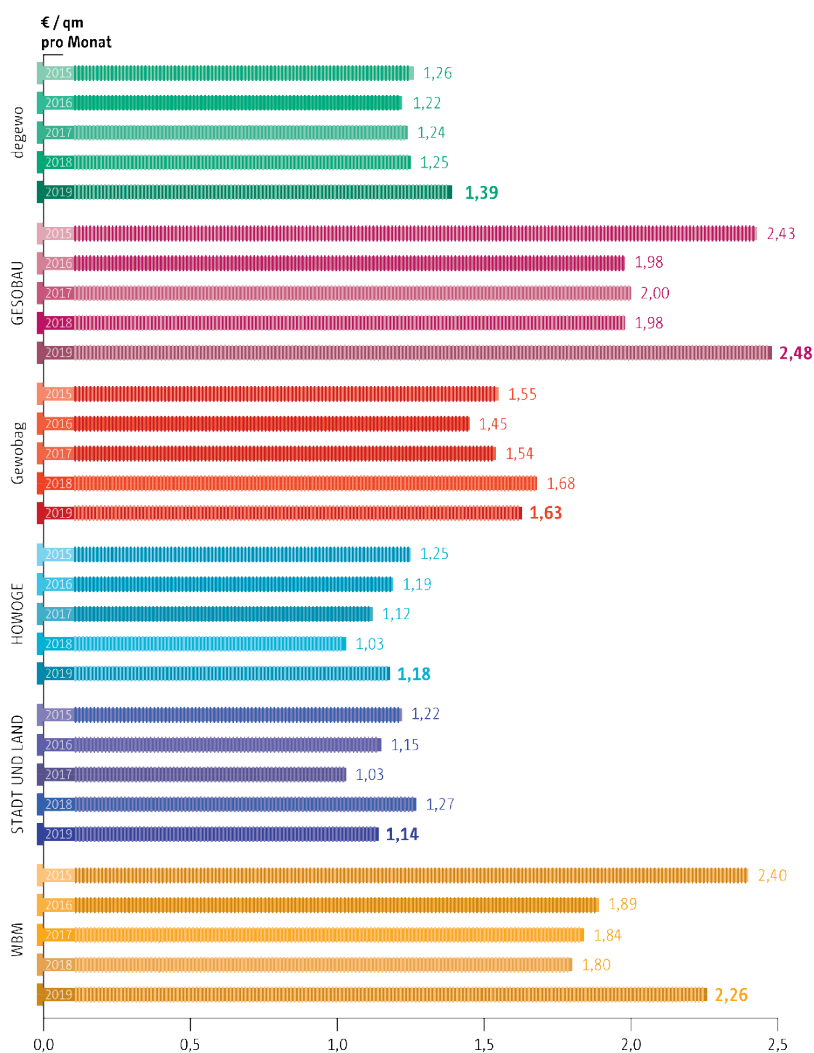


Abbildung 6: Instandhaltungskosten (inkl. Verwaltungsgemeinkosten) je €/qm Wohn-/Gewerbefläche pro Monat 2015-2019
 Quelle: Wirtschaftlich solide – sozial orientiert – Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019

Eigen- und Fremdkapital

Die Eigenkapitalquote beschreibt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital eines Unternehmens und gibt Auskunft über die Kapitalstruktur. Diese Kennzahl wird auch zur Bewertung der Kreditwürdigkeit herangezogen. Je höher die Eigenkapitalquote ist, desto stabiler ist ein Unternehmen wirtschaftlich. Insbesondere mit Blick auf das anspruchsvolle Neubauprogramm und ein möglicherweise künftig steigendes Zinsniveau ist die Eigenkapitalquote ein wichtiger Indikator.

Die Eigenkapitalquote der sechs LWU liegt zum 31. Dezember 2019 im Durchschnitt bei 27,3 % (2018: 31,0 %). Nur die Gewobag hat wegen ihres niedrigen Eigenkapitals eine deutlich niedrige Eigenkapitalquote²², per 31. Dezember 2019 beträgt sie 3,2 % nach 4,4 % zum Vorjahresstichtag. Das Eigenkapital aller sechs Konzerne erhöhte sich zwar absolut um insgesamt 342,3 Mio. € gegenüber 2018, doch durch eine starke Fremdkapitalaufnahme, insbesondere für Neubauten und Ankäufe, sanken die Eigenkapitalquoten im Ergebnis.

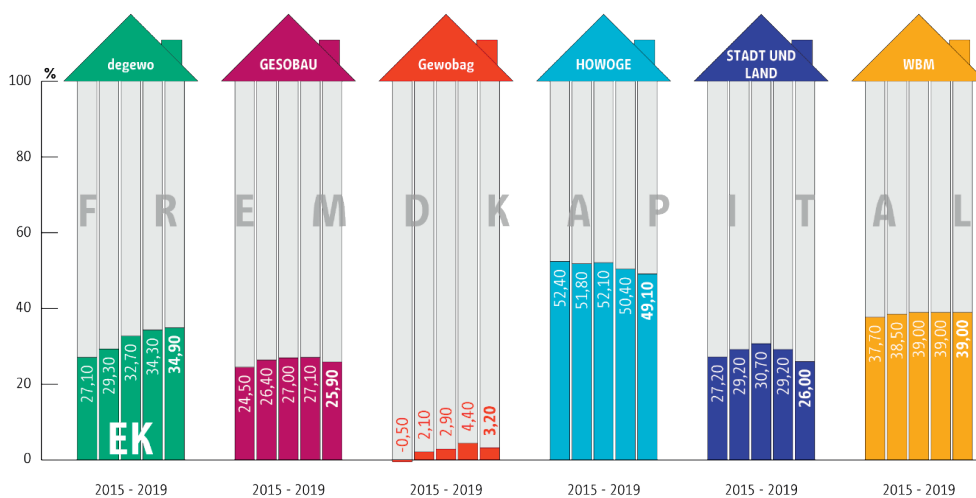


Abbildung 7: Entwicklung der Eigenkapitalquote der einzelnen LWU 2015 -2019

Quelle: Wirtschaftlich solide - sozial orientiert - Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019

Restschulden

In den Bilanzen der landeseigenen Wohnungsunternehmen besteht die Gesamtsumme der Schulden im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern. Die Entwicklung der absoluten Höhe der Restschulden der einzelnen LWU für die Jahre 2015 bis 2019 ist in nachfolgender Grafik dargestellt²³:

²² Im Jahresabschluss des Gewobag-Konzerns zum 31.12.2010 wurden bisher als Eventualverbindlichkeiten außerhalb der Bilanz ausgewiesene Aufwendungsdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 236,2 Mio. € in der Bilanz passiviert, dadurch sank das bilanzielle Konzerneigenkapital um den gleichen Betrag und betrug -139,8 Mio. €. https://www.gewobag.de/wp-content/uploads/downloaddateien/unternehmen_publicationen_bericht_2010.pdf.

²³ Bei der Gewobag ergab sich 2019 eine Sondersituation, sie hatte durch IBB-Förderkredite sowie durch Aufnahme von großen Schuldscheindarlehen (1,35 Mrd. €) und kurzfristigen Finanzierungsmitteln einen Fremdmittelzugang von rd. 1,8 Mrd. € (Wirtschaftlicher Bericht 2019 S. 33), der auch für Neubau und Ankäufe der nachfolgenden Jahre eingesetzt werden wird.

Entwicklung der Restschulden der einzelnen LWU 2015–2019

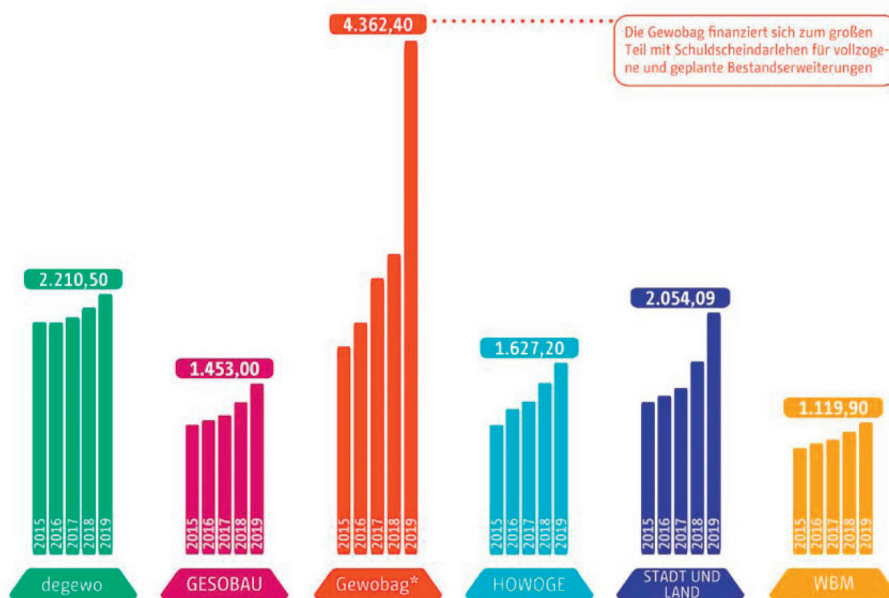


Abbildung 8: Entwicklung der Restschulden der einzelnen LWU 2015 –2019

Quelle: Wirtschaftlich solide – sozial orientiert - Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019

Jahresergebnisse

Das Jahresergebnis in Form eines Überschusses (Gewinn) oder eines Fehlbetrages (Verlust) zeigt den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens. Ermittelt wird das Jahresergebnis im Rahmen der Gewinn- und Verlustrechnung. Neben den steigenden Mieteinnahmen hat in den letzten Jahren auch das im historischen Vergleich sehr niedrige Zinsniveau tendenziell zur Verbesserung der Jahresergebnisse geführt. Diese Gewinne verbleiben in den LWU und werden nicht, wie in früheren Jahren üblich, an den Landeshaushalt abgeführt. Sie sollen für die Bestandserweiterungen durch Neubau und Ankauf sowie für die Sicherung sozial tragbarer Mieten eingesetzt werden.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Jahresergebnisse bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen von 2015 bis zum Berichtsjahr 2019.

Entwicklung der Jahresergebnisse der einzelnen LWU 2015-2019

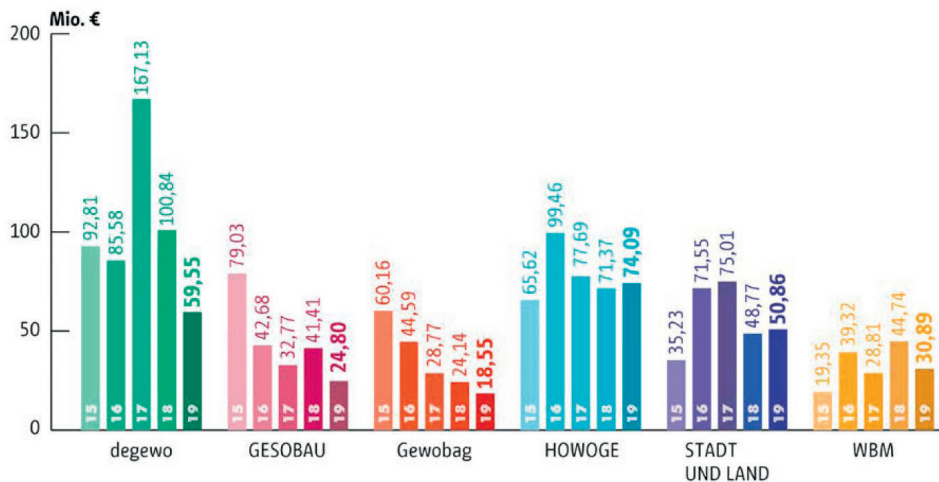


Abbildung 9: Entwicklung der Jahresergebnisse der einzelnen LWU 2015 -2019

Quelle: Wirtschaftlich solide - sozial orientiert - Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019

Bestandserweiterung – Neubau und Ankauf von Wohnungen

Durch die Bestandserweiterung setzen die LWU ihren Auftrag der Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken Berlins mit großem Engagement um. Im Jahr 2016 haben die LWU mit dem Gesellschafter, dem Land Berlin, eine „Roadmap“²⁴ genannte Vereinbarungen getroffen. Ausgehend von einem Anfangsbestand von 300.000 Wohnungen in 2016 haben sie sich damit verpflichtet, bis 2021 durch Neubau und Ankauf ihre Wohnungsbestände um 15 % auf 340.000 Wohnungen zu erweitern. Mit mindestens 30.000 Wohnungen soll der Großteil dieses Bestandszuwachses durch Wohnungsneubau realisiert werden. Die übrigen 10.000 Wohnungen sollen dem Bestand der LWU durch Ankäufe bestehender Wohnungen zugeführt werden. Bis 2026 soll die Wohnungsanzahl noch auf über 380.000 Wohnungen ansteigen. Die Zielzahlen wurden erneut in der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV) bekräftigt.



400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum

Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen

Der geplante Wohnungsbestand im Jahr 2026 verteilt sich folgendermaßen auf die Unternehmen:

- degewo: 88.400
- GESOBAU 52.010
- Gewobag: 72.600
- HOWOGE: 75.200
- STADT UND LAND: 55.500
- WBM: 39.400
- (zzgl. berlinovo: 20.000)

Baubeginne und Baufertigstellungen

Nachdem die Zahl der Baubeginne von 4.934 Wohnungen im Jahr 2017 im Jahr 2018 um knapp 15 % auf 5.647 Wohnungen gesteigert werden konnte, ist im Jahr 2019 ein Rückgang auf 4.463 Wohnungen zu berichten.

²⁴ „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ - Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen vom 12. April 2016: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/download/roadmap_400000_bezahlbare_wohnungen.pdf

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
2017	1.505	107	359	899	2.009	55	4.934
2018	1.411	1.030	917	1.045	449	795	5.647
2019	1.002	966	886	1.152	457	0	4.463

Tabelle 4: Anzahl der Baubeginne 2017 - 2019
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Die Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen stieg von 3.279 im Jahr 2018 um knapp 750 Wohnungen auf 4.026 im Jahr 2019. Darüber hinaus wurden von den LWU Wohnungen für Studierende und Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) errichtet.

Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen (ohne Wohnungen für Studierende und ohne MUF) 2017 bis 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
2017	364	318	369	752	848	360	3.011
2018	1.199	618	108	757	81	516	3.279
2019	932	199*	567**	1.092	1.075	161	4.026

Tabelle 5: Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen (ohne Wohnungen für Studierende und ohne MUF) 2017 - 2019
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

* Darüber hinaus hat die GESOBAU weitere 423 Wohnungen 2019 fertiggestellt, die jedoch buchhalterisch erst zum 01.01.2020 dem Bestand zugerechnet wurden. Damit würde die Gesamtzahl der 2019 fertiggestellten Wohnungen aller LWU 4.449 Wohnungen betragen.

** Zusätzlich hat die Gewobag 88 Wohnungen für Studierende mit 195 Wohnplätzen errichtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die seit 2012 fertiggestellten 12.572 Neubauwohnungen nach Anzahl der Räume aufgegliedert. Es zeigt sich, dass Einraumwohnungen und Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen den geringsten Anteil ausmachen, deren Anteil jedoch im Vergleich der letzten drei Jahre etwas zugenommen. 2017 machte der Anteil von Einraumwohnungen 11,5 % und jener von Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen 1,7 % aus.

Neubaufertigstellungen nach Raumzahl 2012 bis 2019

Neubauten ab 2012	Summe Räume	Anteil
1-Raum-Wohnungen	1.691	13,5 %
1,5- und 2-Raum-Wohnungen	4.978	39,6 %
2,5- und 3-Raum-Wohnungen	3.785	30,1 %
3,5- und 4-Raum-Wohnungen	1.778	14,1 %
5 und mehr Räume	340	2,7 %

Tabelle 6: Neubauten ab 2012 nach Raumzahl
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Abbildung 13 zeigt eine Gegenüberstellung der jährlichen Baufertigstellungen und -genehmigungen in Berlin. Beide Zahlen haben sich von 2010 auf 2019 vervierfacht, obwohl die Zahl der Baugenehmigungen nach einem Höhepunkt im Jahr 2016 (25.063 Baugenehmigungen) in den letzten Jahren leicht rückläufig war. Die Zahl der Baufertigstellungen ist hingegen konstant gestiegen und näherte sich in den letzten Jahren immer mehr der Zahl der Baugenehmigungen an. 2019 wurden 18.999 Wohnungen fertiggestellt und 22.524 Baugenehmigungen erteilt. Darin enthalten sind 479 Wohneinheiten durch Neubau der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften, welche Mitglied im BBU sind (2018 waren es 840 Wohnungsfertigstellungen durch Genossenschaften).

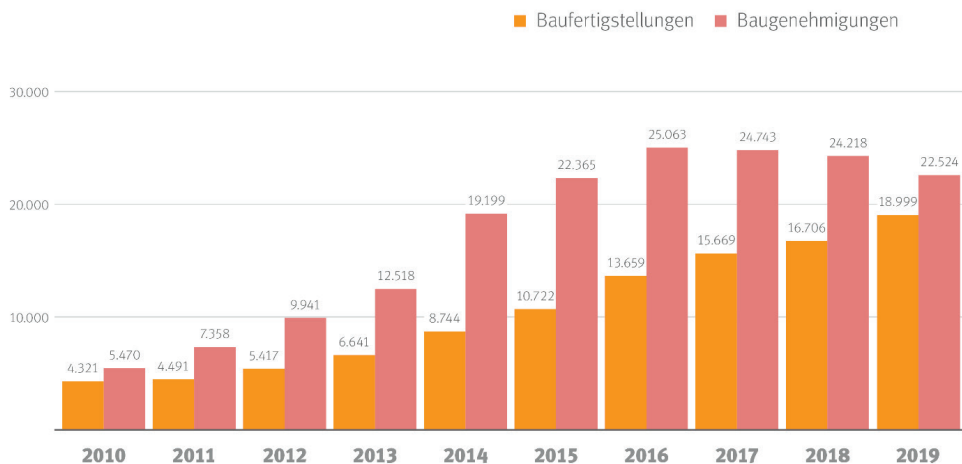


Abbildung 10: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Berlin 2010 - 2019
Quelle: BBU, Amf für Statistik Berlin-Brandenburg

Neubaumieten

Die Höhe der Neubaumieten ist in Ziffer 2.1. der Kooperationsvereinbarung geregelt: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017, die Wohnungen im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10,00 €/m²/mtl. mit einer in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Miethöhen angemessenen Preisdifferenzierung anzubieten. Tabelle 3 zeigt die Mietstufen der Neubauwohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietungen in Neubauwohnungen 2017 bis 2019

Mietstufe	2017		2018		2019	
bis 6,50 €	595	21,3 %	938	24,8 %	1.453	31,1 %
bis 8,00 €	226	8,1 %	176	4,7 %	219	4,7 %
bis 10,00 €	322	11,5 %	898	23,8 %	1.301	27,9 %
über 10,00 €	1.652	59,1 %	1.767	46,8 %	1.696	36,3 %
Gesamt	2.795		3.779		4.669	

Tabelle 7: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung in Neubauwohnungen 2017 - 2019
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

2019 lag der Schwerpunkt der erst- bzw. wiedervermieteten Neubauwohnungen mit 36,3 % im Preissegment oberhalb von 10,00 €/m² nettokalt, der Anteil der Vermietungen in diesem Preissegment ging jedoch gegenüber 2018 (46,8 %) deutlich zurück. Hier zeigt sich, dass inzwischen mehr Neubauwohnungen nach den Regelungen der KoopV errichtet und vermietet wurden. In den letzten drei Jahren deutlich gestiegen ist auch der Anteil der Erst- bzw. Wiedervermietungen im unteren Preissegment bis 6,50 €/m², der 2019 bei 31,1 % gegenüber 24,8 % im Vorjahr lag.

Ankauf von Bestandswohnungen

Ankäufe von bestehenden Wohnungen sind neben dem Neubau ein wichtiges Mittel zur Erweiterung des Bestands der LWU. Die KoopV hat die Unternehmen aufgefordert, sich insbesondere in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswertem Wohnraum um den Erwerb von Sozialwohnungen zu bemühen. Da nach dem Erwerb von Bestandswohnungen die sozial orientierten Mietenregelungen der LWU gelten, kann damit auch mietpreisdämpfend auf den Berliner Mietwohnungsmarkt eingewirkt werden.

Als langfristiges Wachstumsziel haben sich die LWU mit der Roadmap 2016 vorgenommen bis 2026 insgesamt ca. 26.600 Wohnungen anzukaufen. Summiert man die in den vergangenen drei Jahren getätigten Ankäufe liegt die Zahl Ende 2019 nach drei Jahren bereits bei 17.127 angekauften Bestandswohnungen, womit auch unter Berücksichtigung weiterer Zu- und Abgänge schon ein großer Schritt zum Ziel geschafft wurde. Insgesamt stieg der Wohnungsbestand im Jahr 2019 durch Ankäufe um 11.936 Wohnungen, was mehr als eine Verdreifachung gegenüber 2018 bedeutet. Bei einem knappen Viertel (22,5 %) der 2019 angekauften Bestandswohnungen handelt es sich um geförderte Wohnungen. Damit wurde für diese 2.684 geförderten Wohnungen eine dauerhafte soziale Bindung auch nach Auslaufen des Förderzeitraums gesichert. Darüber hinaus konnte die Zahl der Käufe von Wohnungen in Milieuschutzgebieten im Rahmen des Vorkaufsrechts im Vergleich zum Vorjahr mehr als verachtfacht werden (2019: 1.365 Wohnungen, 2018: 168 Wohnungen).

Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 bis 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2017	191	165	950	5	236	225	1.772
2018	396	39	1.037	178	1.089	680	3.419
2019	615	259	7.851	601	2.364	246	11.936
Davon geförderte Wohnungen 2019	296 (48,1 %)	157 (60,6 %)	2.231 (28,4 %)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	2.684 (22,5 %)
Davon Wohnungen im Vorkaufsrecht 2019	48	15	838	27	212	225	1.365

Tabelle 8: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 - 2019
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Im Immobilienmarktbericht 2019/2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin stellt der Verkauf von Mietwohnhäusern einschließlich Paketverkäufen den größten Marktanteil 2019 dar. Dies betraf ca. 2.597 Wohn- bzw. Geschäftshäuser (davon 1.633 Wohnhäuser mit Baujahr bis 1919) mit einem Kaufpreis pro wertrelevante Geschossfläche bei reinen Mietwohnhäusern von ca. 2.275 €/m², was im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Zunahme bedeutet. Der Umsatz, der einen leichten Rückgang zu 2018 verzeichnet, betrug im Jahr 2019 ca. 4.824 Mio. €.

Entwicklung des Wohnungsbestands

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verfügen derzeit über einen Bestand von ca. 338.000 Wohnungen (Stand: 31. Dezember 2019, einschließlich berlinovo). Seit 2011 sind deren Wohnungsbestände um mehr als 70.000 Wohnungen gewachsen. Die Bestände der Berliner LWU sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, es gibt keine Konzentration von Sozialwohnungen nur in wenigen Quartieren in Stadtrandlage, wie in vielen anderen Städten. Ziel der LWU ist es, auch Neubau über das gesamte Stadtgebiet zu verteilen, was jedoch aufgrund des größeren Flächenpotentials in Stadtrandlagen nicht so einfach zu realisieren ist.

Im Jahr 2019 ist der Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen der LWU auf 322.493 Wohnungen angewachsen, was eine Steigerung von 5,2 % (um 16.023 Wohnungen) im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die Wachstumsrate hat sich somit von 2018 auf 2019 im Vergleich zum Vorjahr (2,3 % Bestandszuwachs von 2017 auf 2018) mehr als verdoppelt. Der Bestand der LWU ist in allen Bezirken gestiegen, wobei es nennenswerte Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken gibt. Den größten Zuwachs hatten die LWU in den Bezirken Spandau (+22,2 %), Reinickendorf (+12,0 %) und Trep-

tow-Köpenick (+10,3 %). Trotz des großen anteiligen Zuwachses liegen diese drei Bezirke hinsichtlich des landeseigenen Bestands eher im Mittelfeld. Die höchsten absoluten Bestandszahlen der LWU gab es per Stichtag 31.12.2019 in den Bezirken Lichtenberg (56.203 Wohnungen), Marzahn-Hellersdorf (38.497 Wohnungen) und Pankow (35.129 Wohnungen). Den geringsten Bestandzuwachs hingegen gab es in Charlottenburg-Wilmersdorf (+1,1 %), Neukölln (+1,8 %) sowie in Pankow und Steglitz-Zehlendorf (je +2,1 %). Mit 5.192 Wohnungen ist Steglitz-Zehlendorf der Bezirk mit der geringsten Zahl an landeseigenen Wohnungen, an zweiter Stelle liegt Charlottenburg-Wilmersdorf mit 15.266 Wohnungen.

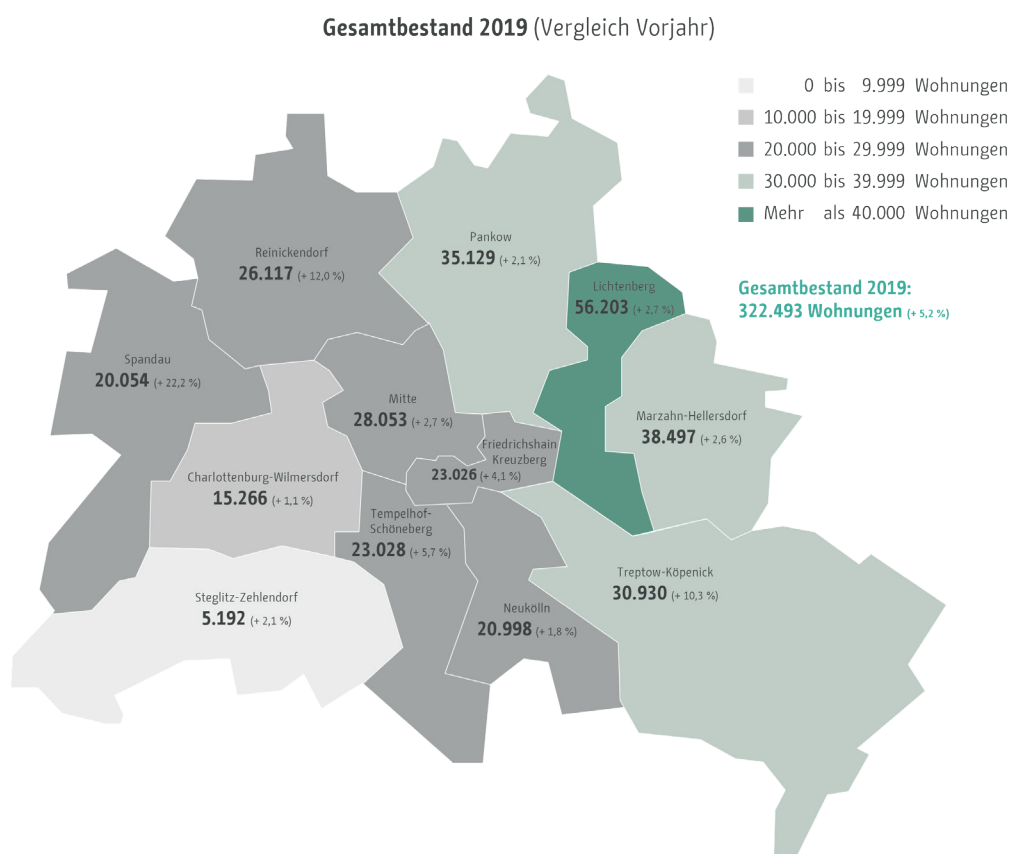


Abbildung 11: Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen nach Bezirken (Vergleich zum Vorjahr)
 Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019 der WVB - AöR

Geplant ist bis Ende 2021 einen Bestand von 340.000 Wohnungen zu erreichen, weshalb ein weiterer Zuwachs um insgesamt rund 18.000 Wohnungen in den kommenden beiden Jahren angestrebt wird.

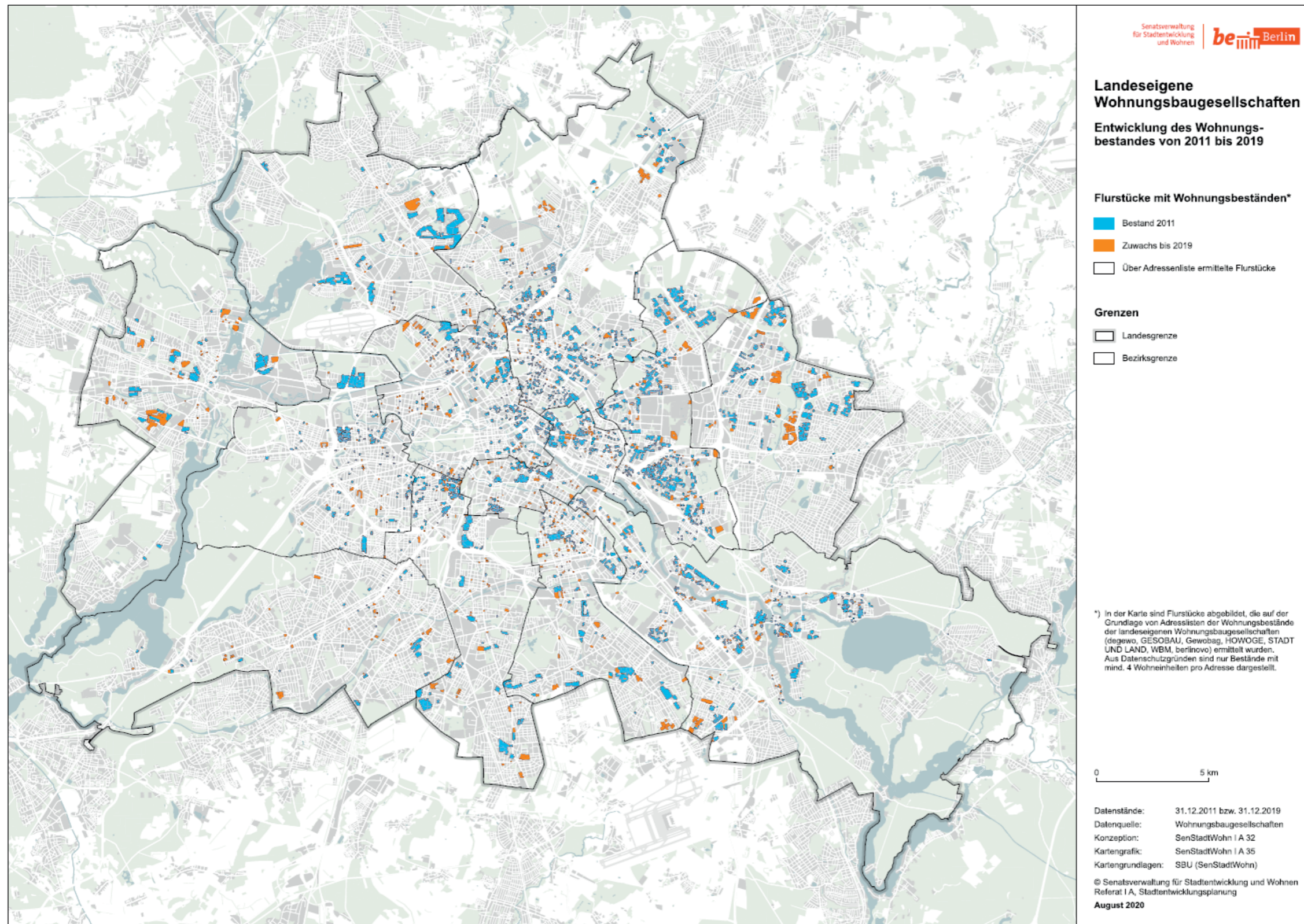


Abbildung 12: Entwicklung des Gesamtbestands der LWU 2011 - 2019
 Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, zu finden unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/de/zahlen.shtml>

Vermietung von Bestandswohnungen

Das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) und die Kooperationsvereinbarung (KoopV) haben die LWU bei der Vermietung von Wohnraum stärker an soziale Ziele gebunden. Ein großer Teil der Bestandswohnungen der LWU wird bei der Wiedervermietung faktisch wie Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus behandelt. Nach WoVG sollen 55 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an Haushalte vermietet werden, die nach ihrem Einkommen einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten könnten. Von diesen 55 % der freiwerdenden Wohnungen sind wiederum 20 % (also 11 % aller freiwerdenden Wohnungen) an Wohnberechtigte aus besonderen Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Wohnungslose oder Geflüchtete sowie aus betreuten Wohnformen zu vergeben. Die übrigen Vermietungen im Rahmen dieser 55 % sollen vorrangig an Haushalte erfolgen, deren Einkommen sich im Bereich von 80 % bis 100 % der Einkommensgrenze nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bewegt, womit die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalte mit niedrigem Einkommen unterstützt werden sollen.

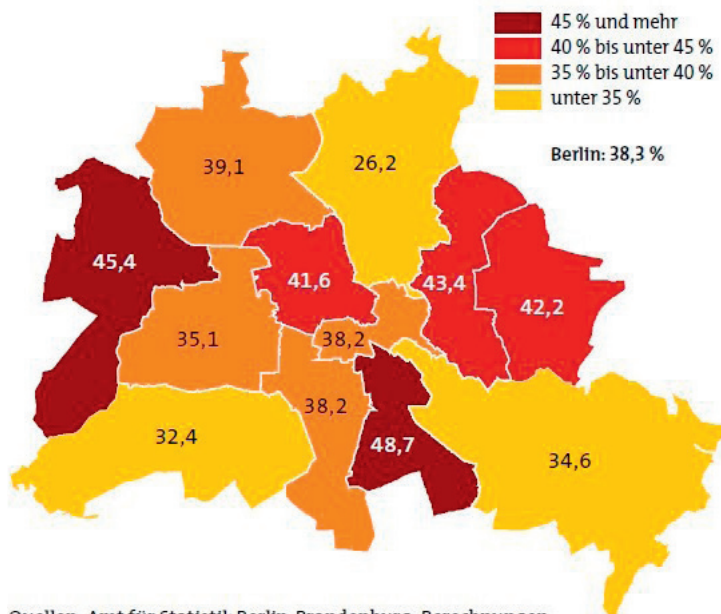
Diese gesetzlichen Vorgaben des WoVG wurden in der Kooperationsvereinbarung verschärft. So wurde in der KoopV vereinbart, nicht 55 %, sondern 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-Haushalte zu vermieten, wobei die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden soll. Von dieser Quote sollen wiederum 25 % (also 15 % aller freiwerdenden Wohnungen) an besondere Bedarfsgruppen vermietet werden, allerdings wurde dieser Kreis um die beiden Gruppen der Transferleistungsbeziehenden sowie Studierenden, Schüler*innen bzw. Auszubildenden erweitert. Diese Erweiterung der besonderen Bedarfsgruppen durch die KoopV setzt die Regelung nach dem WoVG nicht außer Kraft, weshalb beide Regelungen getrennt berichtet werden.

Der Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zeigt sich in Abbildung 17. Im Jahr 2018 waren durchschnittlich 38,3 % aller Berliner Haushalte sozialwohnungsberechtigt, wobei die räumliche Konzentration von Bezirk zu Bezirk unterschiedlich ist. Bei einer Gesamthaushaltszahl von 2.026.300 im Jahr 2018 entspricht dies rund 776.000 Haushalten, die Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten. Ende 2017 gehörten rund 199.000 Wohnungen (91.700 landeseigene, 27.200 genossenschaftliche und ca. 80.000 private mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen) zum Bestand der geförderten oder belegungsgebundenen Wohnungen.

Diese Wohnungen wurden nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG), dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) oder den Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien von Berlin mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegen zeitlich befristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen. Der Anteil der Sozialmietwohnungen an den geförderten oder belegungsgebundenen Wohnungen beträgt etwa 50%²⁵.

Ein Ziel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist es, diese Versorgungslücke an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu verkleinern, weshalb im Jahr 2014 die Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen wiederaufgenommen wurde. Im Jahr 2019 stehen Mittel für 4.000 Wohnungen zur Verfügung. In den kommenden Jahren soll die Zahl der geförderten Wohnungen um jeweils 500 Wohnungen pro Jahr steigen, bis 2021 das Niveau von 5.000 geförderten Wohnungen im Jahr erreicht wird. Der Sozialmietwohnungsbestand soll damit auf einem Niveau von rd. 100.000 Wohnungen stabil gehalten werden²⁶.

Da nicht alle Wohnungsunternehmen gemeinwohlorientierte Wohnungen anbieten, obliegt es den landeseigenen Wohnungsunternehmen, den Sektor überproportional zu bedienen, was einerseits durch Neubau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen erfolgt, andererseits durch die Behandlung von wieder zu vermietenden Bestandswohnungen wie Sozialwohnungen.



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abbildung 13: Anteil der sozialwohnberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2018
Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2019

²⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Wohnraumbedarfsbericht Berlin. Endbericht 2019. S. 26.

²⁶ ebd. S. 125.

Wiedervermietungen

Im Jahr 2019 kamen trotz gesunkener Fluktuation 15.201 der Kooperationsvereinbarung unterliegende Wohnungen aus dem Wohnungsbestand der LWU zur Wiedervermietung auf den Markt (ohne Neubauwohnungen). 2018 lag die Zahl der Wiedervermietungen mit 15.226 Wohnungen nur minimal höher.

Anzahl wiedervermieteter Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

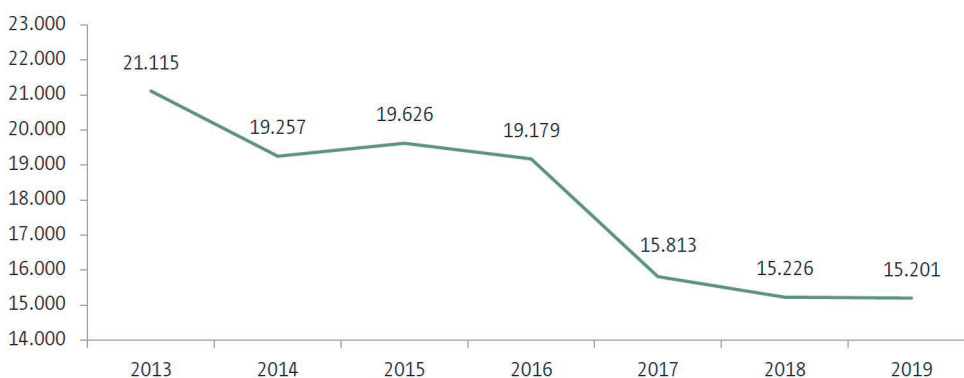
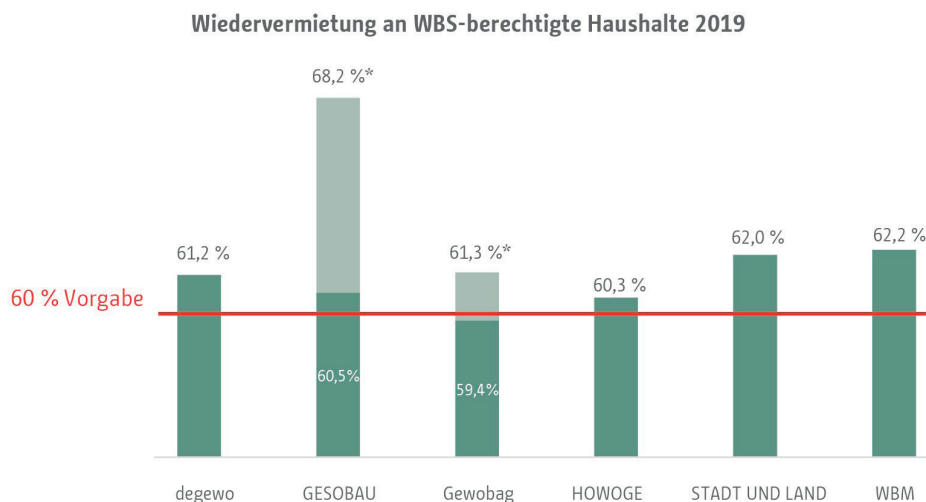


Abbildung 14: Anzahl wiedervermieteter Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

In der seit 2013 um 28 % gesunkenen Anzahl der Wiedervermietungen bei den LWU spiegelt sich der angespannte Berliner Wohnungsmarkt wider. Im Blick auf die vergangenen Jahre zeigt sich, dass immer weniger Haushalte umziehen, weil sie keine für sie preislich tragbare Wohnung finden, die ihren Wünschen von Lage oder Größe und Ausstattung entspricht. Daher können auch von den LWU immer weniger Wohnungen für neue Mieter*innen angeboten werden. Die Vermietung von Neubauwohnungen wird nicht als Wiedervermietung in diesen Zahlen erfasst.

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte

Mit insgesamt 9.248 Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte im Jahr 2019 lag diese Zahl minimal unter der Vergleichszahl des Vorjahres (9.270 Wohnungen). Auch der Anteil der Wiedervermietungen an WBS-Inhaber*innen sowie an WBS-Berechtigte an den Wiedervermietungen ist bei 60,9 % im Jahr 2018 mit 60,8 % im Jahr 2019 etwa gleichgeblieben.



* Wiedervermietungsquoten ohne Berücksichtigung der Quartiere mit Sonderregelungen

Abbildung 15: Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte 2019
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Die Unterschreitung der 60 %-Regel bei der Gewobag im Jahr 2019 ist die Folge der Vereinbarung geringerer Quoten für einzelne Siedlungen zur Stabilisierung der sozialen Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft. Für die von einer Sonderregelung betroffenen Quartiere der GESOBAU und der Gewobag wurden abweichende Sollvorgaben von 40 % Wiedervermietungsquote an WBS-berechtigte Haushalte und 10 % davon an WBS-Berechtigte mit besonderem Wohnbedarf vereinbart. 2019 wurden die Sonderquoten in diesen Gebieten erfüllt. Würde man die Quartiere mit Sonderregelungen aus den Berechnungen ausnehmen, betrüge die Wiedervermietungsquote an WBS-Inhaber*innen bzw. WBS-Berechtigte bei der GESOBAU 68,2 % und bei der Gewobag 61,3 % und damit läge auch die Gewobag wie die anderen LWU über der Marke von 60 %.

Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte 2019 (Vergleich Vorjahr)

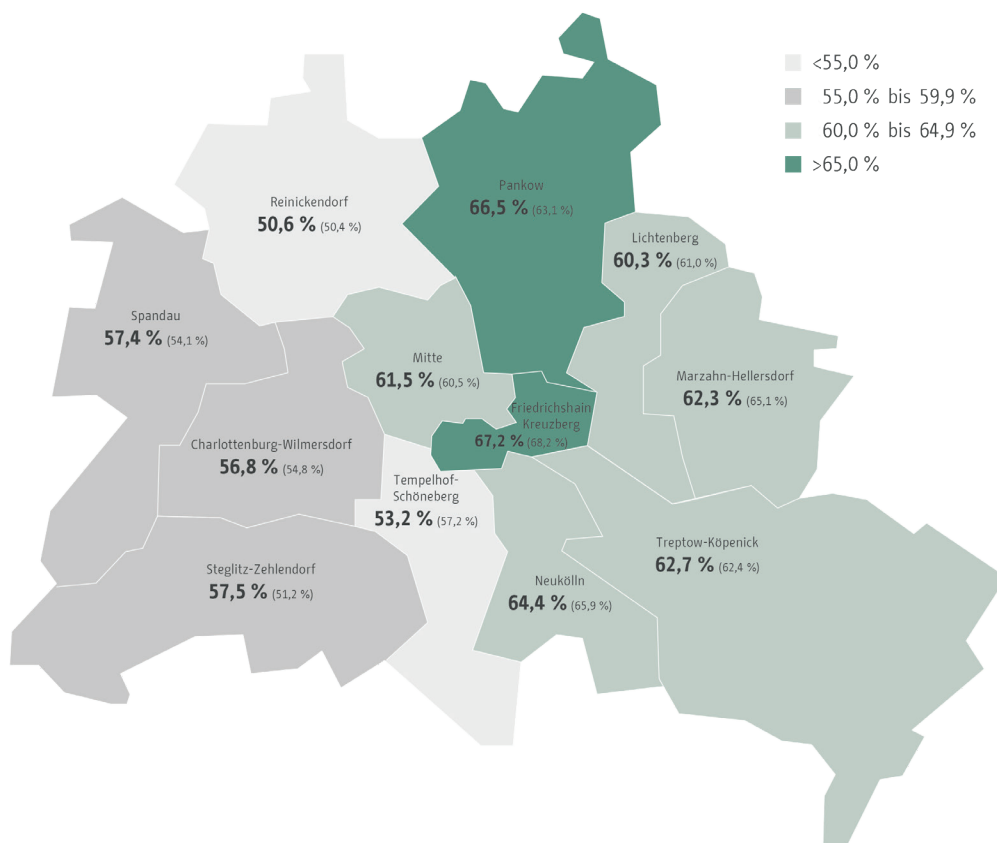


Abbildung 16: Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte nach Bezirk (Vergleich Vorjahr)
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Auf Bezirksebene zeichnen sich deutliche Unterschiede ab, was in Abbildung 20 abzulesen ist. In Friedrichshain-Kreuzberg ist die Wiedervermietungsquote an WBS-berechtigte Haushalte mit 67,2 % am höchsten. Auch in Pankow (66,5 %), Neukölln (64,4 %), Treptow-Köpenick (62,7 %), Marzahn-Hellersdorf (62,3 %), Mitte (61,5 %) und Lichtenberg (60,3 %) wird die Zielmarke eingehalten. Wiedervermietungsquoten unter der 60 %-Marke weisen die Bezirke Reinickendorf mit 50,6 % und Tempelhof-Schöneberg mit 53,2 % auf, aber auch in Charlottenburg-Wilmersdorf (56,8 %), Spandau (57,4 %) und Steglitz-Zehlendorf (57,5 %) blieben die Wiedervermietungen unter der Zielmarke von 60 %. In den Bezirken Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau ist dies auf die Vereinbarung geringerer Quoten in den genannten Siedlungen zurückzuführen.

Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen

Mit der KoopV ist neben der Erhöhung des Anteils der Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte auf 60 % (WoVG 55 %) auch der Anteil der Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen auf 25 % (WoVG 15 %) an den WBS-Vermietungen erhöht worden. Daher ist eine Wiedervermietungsquote an besondere Bedarfsgruppen von wenigstens 15 % aller zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen durch die LWU zu beachten.

Zusammen mit der höheren Quote wurde mit der KoopV auch der Kreis der besonderen Bedarfsgruppen aus dem WoVG um die Gruppe der Studierenden, Schüler*innen und Auszubildende sowie um die Gruppe der Transferleistungsbeziehenden erweitert. Die Definition von Transferleistungsbeziehenden ist weiter gefasst und beinhaltet auch Empfänger*innen von Wohngeld und anderen Mietzuschüssen oder von BAföG, sofern diese Personen nicht in die Gruppe der Studierenden, Schüler*innen und Azubis fallen. Darüber hinaus zählen alle Mieter*innen, die eine Geldleistung zur Deckung der Kosten der Unterkunft (KdU)²⁷ erhalten, zur besonderen Bedarfsgruppe der Transferleistungsbeziehenden.

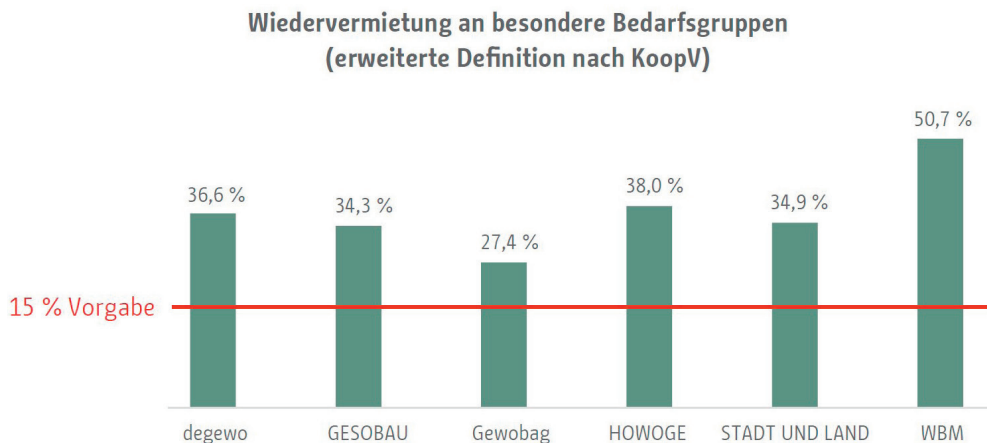


Abbildung 17: Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen (erweiterte Definition nach KoopV)
Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Von den 2019 an WBS-Haushalte vermieteten 9.248 Wohnungen wurden 5.477 Wohnungen an diese besonderen Bedarfsgruppen vergeben, was einer Quote von 36 % entspricht. Damit ist die in der KoopV definierte Quote zwar deutlich übererfüllt, auch wenn sie im Vergleich zum Vorjahr etwas geringer ausgefallen ist (2018 waren es 37,8 %).

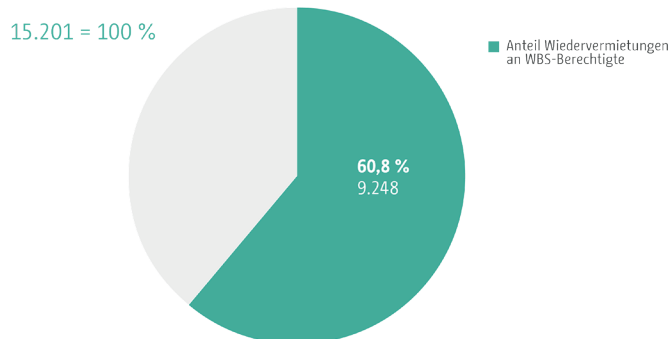
²⁷ Die Kosten der Unterkunft (KdU) werden als monetäre Leistung zusammen mit den Leistungen zum Lebensunterhalt an Empfänger*innen von Arbeitslosengeld II (§ 22 SGB II), Sozialhilfe (§ 35 SGB XII) und von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (§ 3 AsylbLG) ausgezahlt, damit sie dieses Geld an die bzw. den Vermieter*in weiterleiten. Auf Antrag des Leistungsbeziehenden kann die KdU-Zahlung durch den Leistungsträger auch direkt an die bzw. den Vermieter*in überwiesen werden.

Innerhalb der 5.477 Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen (Definition der KoopV) erfolgte ein großer Teil der Vermietungen (37,6 % mit 2.060 Wohnungen) an Transferleistungsbeziehende, gefolgt von 1.133 Wohnungen des „Geschützten Marktsegments“²⁸ (20,7 %). Die Gruppe der Schüler*innen, Studierenden und Auszubildenden umfasste einen Anteil von 17,4 % (954 Wohnungen) und die Gruppe der Geflüchteten und Asylwerber*innen einen Anteil von 8,8 % (480 Wohnungen). 5,3 % derjenigen Wohnungen, die an die besonderen Bedarfsgruppen vermietet werden, sind der Kooperationsvereinbarung „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF)²⁹ zuzurechnen (288 Wohnungen). Die restlichen 10,2 % Vermietungen (562 Wohnungen) gingen an sonstige besondere Bedarfsgruppen wie etwa betreute Wohnformen.

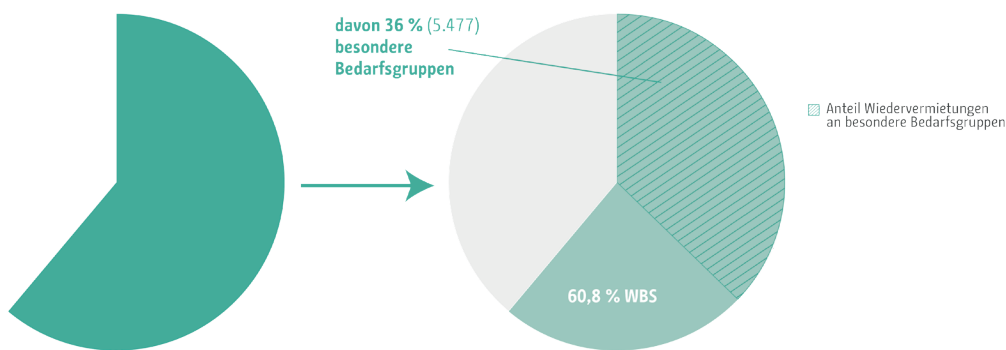
28 Gemäß Vereinbarung zum „Geschützten Marktsegment“ sollen seitens der LWU 1.123 Wohnungen pro Jahr an Zugangsberechtigte vermietet werden, im Jahr 2019 waren dies 1.133 Wohnungen.

29 Gemäß Vereinbarung „Wohnungen für Flüchtlinge“ sollen von den LWU jährlich 275 Wohnungen im Rahmen dieser Vereinbarung wiedervermietet werden.

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2019



Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen 2019



Besondere Bedarfsgruppen 2019

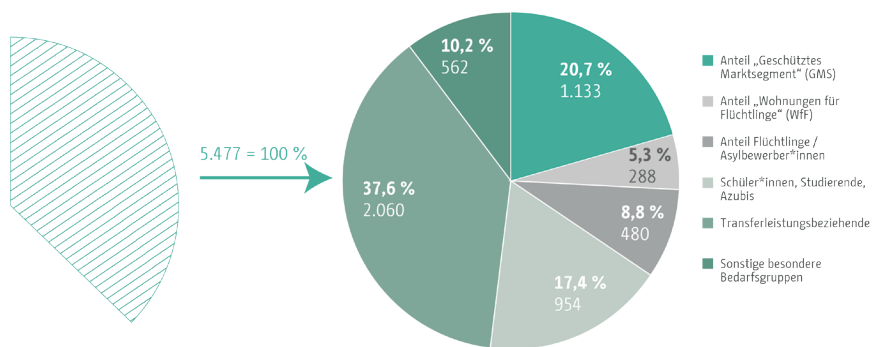


Abbildung 18: Anteil der Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte, an besondere Bedarfsgruppen und deren Untergruppen 2019
 Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

Zusammenfassung

Die dargestellte Vielzahl wohnungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen zeigt die Komplexität und Wechselwirkung wohnungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Prozesse auf. Gleichwohl stellen die hier beschriebenen Kennzahlen nur einen kleinen Ausschnitt der für die landeseigenen Wohnungsunternehmen relevanten Kennzahlen dar. Die Erfüllung des wohnungspolitischen Auftrags der LWU wird am Grad der Zielerreichung der vereinbarten Vorgaben gemessen. Hierbei steht die Frage im Vordergrund, ob die Einhaltung der Vorgaben zu den angestrebten wohnungspolitischen Effekten führt. Ist dies nicht der Fall, müssen die Zielwerte der Kennzahlen nachjustiert werden. Gleichwohl dürfen bei der Evaluierung der wohnungspolitischen Vorgaben und Zielwerte die wohnungswirtschaftlichen Bedingungen nicht außer Acht gelassen werden, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen nicht zu gefährden. Die wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen müssen deshalb auf einander bezogen sein.

Die Berichte der WVB sowie die im Schulungsmaterial zitierten Berichte (IBB, BBU-Betriebskostenstudie, STEP Wohnen, etc.) stellen die Standardwerke für die Arbeit der Mieterräte dar. Die Kenntnis von Kennzahlen ermöglicht den Mieter*innengremien die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen untereinander zu vergleichen und die Entwicklung im zeitlichen Verlauf nachzuvollziehen. Werden negative Entwicklungen oder abweichende Kennzahlenwerte festgestellt, ist dies ein Anlass, um Fragen zu stellen. Insbesondere für ein besseres Verständnis der Investitionsplanung sowie für die Diskussion im Aufsichtsrat sind die Kenntnis der Kennzahlen sowie die Befähigung zu deren Interpretation wichtig.

Mit dieser Schulung wurde ein erster Überblick über wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Kennzahlen gegeben. Die Vertiefung einzelner Kennzahlen und deren Bedeutung kann bei Bedarf im Rahmen weiterer Schulungen erfolgen.



RELEVANTE BERICHTE

Relevante Berichte

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)

- Jahresstatistik (erscheint jährlich)
Online verfügbar unter: <https://bbu.de/publikationen?type=26>
- Marktmonitor (erscheint jährlich)
Online verfügbar unter: <https://bbu.de/publikationen?type=36>
- Betriebskostenstudie (erscheint jährlich)
Online verfügbar unter: <https://bbu.de/publikationen?type=16>

Investitionsbank Berlin (IBB)

- Wohnungsmarktbericht (erscheint jährlich)
Online verfügbar unter: <https://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html>
- Wohnungsmarktbarometer (erscheint jährlich)
Online verfügbar unter: <https://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbarometer/wohnungsmarktbarometer.html>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW)

- Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030
Online verfügbar unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/plaen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/>
- Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2019
Online verfügbar unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarkt/wohnaumbedarfsbericht/index.shtml>

Wohnraumversorgung Berlin (WVB)

- Bericht zur Kooperationsvereinbarung (erscheint jährlich)
Online verfügbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_vermietungsvorgaben.shtml
- Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen (erscheint jährlich)
Online verfügbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_fachcontrolling.shtml



**ANSPRECHPARTNER*INNEN
UND KONTAKTE**

Ansprechpartner*innen und Kontakte

Wohnraumversorgung Berlin - AÖR

www.berlin.de/wohnraumversorgung

Vorstandsmitglieder der Wohnraumversorgung Berlin - AÖR

Dr. Ulrike Hamann

Volker Härtig

Referent*innen

Carina Diesenreiter

E-Mail: carina.diesenreiter@sensw.berlin.de

Tel.: 030-2639399-15

Dr. Maximilian Vollmer

E-Mail: maximilian.vollmer@sensw.berlin.de

Tel.: 030-2639399-19