

# Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2017





# **Bericht zur Kooperationsvereinbarung**

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und  
soziale Wohnraumversorgung“  
über das Jahr 2017

**Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts**

Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

Vertreten durch die Vorstände

Jan Kuhnert  
Alexa Prietzel

**Verfasser:**

Jan Kuhnert  
Christian Krüger

**Gestaltung und Layout:**

Roman Stricker  
STATTBÄU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Pufendorfstraße 11 | 10249 Berlin  
Telefon 030 69 081 -0 | Fax: -111  
[www.stattbau.de](http://www.stattbau.de)

Berlin, 28. September 2018

# Inhalt

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>Vorwort</b>  | <b>7</b>  |
| <b>Einleitung und Zusammenfassung</b>                       | <b>8</b>  |
| <b>1. Sozialverträgliche Mieten</b>                         | <b>12</b> |
| <b>2. Sanierung und Modernisierung</b>                      | <b>18</b> |
| <b>3. Kündigungsregelungen</b>                              | <b>21</b> |
| <b>4. Vorgaben für die Vermietung von Bestandswohnungen</b> | <b>22</b> |
| <b>5. Vorgaben für die Vermietung von Neubauwohnungen</b>   | <b>27</b> |
| <b>6. Wohnungstausch</b>                                    | <b>31</b> |
| <b>7. Partizipation durch Mieterräte und Mieterbeiräte</b>  | <b>32</b> |
| <b>8. Erweiterung des Wohnungsbestands</b>                  | <b>35</b> |
| <b>9. Wohnungsneubau: zukunftsfähig und kostengünstig</b>   | <b>38</b> |
| <b>Anhang Kooperationsvereinbarung vom 05.04.2017</b>       | <b>41</b> |
| <b>Über die WVB Wohnraumversorgung Berlin</b>               | <b>50</b> |

# Abkürzungsverzeichnis

---

|                 |   |
|-----------------|---|
| BEG             | Bundeseinkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG   |
| BGB             | Bürgerliches Gesetzbuch   |
| KoopV           | Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“  |
| LWU             | landeseigene(s) Wohnungsunternehmen   |
| WBS             | Wohnberechtigungsschein   |
| WE              | Wohneinheit   |
| WoFG            | Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)  |
| WoVErG BE       | Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“   |
| WoVG            | Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln)                      |
| WVB             | Wohnraumversorgung Berlin   |
| WUAusrStärkG BE | Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung Berlins |

# Vorwort

---

Berlins Attraktivität hält ungebrochen an. Jährlich zieht es zahlreiche Menschen in unsere Stadt, die hier arbeiten und wohnen wollen. Die aktuellen Prognosen erwarten bis 2030 eine Zunahme um 180.000 Neuberlinerinnen und Neuberliner. Dies führt zu einem erhöhten Bedarf an Infrastruktur, sozialen Einrichtungen, wie Schulen und Kultureinrichtungen, aber vor allem auch an Wohnungen – insbesondere im bezahlbaren Marktsegment.

Für eine soziale ausgerichtete Mieten- und Wohnungspolitik sind in Berlin die landeseigenen Wohnungsunternehmen ein verlässlicher Anker. Sie kommen ihrer Aufgabe nach und haben in den letzten Jahren die Voraussetzung dafür geschaffen, wieder verstärkt Wohnungen zu bauen. Gleichzeitig konzentrieren sie sich in der Bestandsbewirtschaftung auf ihre besondere soziale Verantwortung. Das Ende 2015 beschlossene Wohnraumversorgungsgesetz bildet einen wichtigen Meilenstein der sozialen Neuausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Damit wurde eine zunehmend soziale Ausrichtung der kommunalen Wohnungswirtschaft sowie eine vielfältige mietpreisdämpfende Wirkung auf den gesamten Berliner Mietwohnungsmarkt eingeleitet.

Ein weiterer wichtiger Schritt zur Sicherung des preiswerten Wohnraumangebots ist die im April 2017 abgeschlossene Kooperationsvereinbarung. Der Berliner Senat und die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben sich darauf geeinigt, den Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten auszuweiten und eine noch stärker sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung zur Sicherung bezahlbarer Mietenumzusetzen. Um diese Ziele zu erreichen, muss neben ökologischen und bedarfsgerechten Bauweisen, einer sozialen und nachhaltigen Boden- und Liegenschaftspolitik vor allem die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger als wichtige Ressource gestärkt werden.

Wir können nun auf das erste Geschäftsjahr nach Inkrafttreten der Kooperationsvereinbarung zurückblicken und feststellen, dass die kommunale Wohnungswirtschaft den Erwartungen Berlins gerecht wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gesellschaften ermöglicht es ihnen, die besondere soziale Ausrichtung ihrer Geschäftspolitik auch umzusetzen.

Der vorgelegte Bericht liefert dafür Zahlen und Belege und ermöglicht es damit, die Diskussion über die gemeinwohlorientierte Ausrichtung der Geschäftstätigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf der Grundlage einer strukturierten Analyse des Geleisteten fortzusetzen.

**Frau Senatorin Katrin Lompscher**

# Einleitung und Zusammenfassung

Die Geschäftstätigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) unterliegt verschiedenen gesetzlichen und vertraglichen Regelungen. Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG<sup>1</sup>) wurde ab dem 1. Januar 2016 das „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ (WUAusrStärkG BE<sup>2</sup>) in Kraft gesetzt. Es ergänzte das 2012 bis Ende 2016 zwischen dem Senat und den LWU abgeschlossene „Mietenbündnis“<sup>3</sup>, das damit in wesentlichen Teilen Gesetzeskraft erlangte.

Mit dem neuen Gesetz wurden für die LWU insbesondere Regelungen zur Sicherung des Wohnungsmarkts- und des Versorgungsauftrags der Unternehmen, zur Wiedervermietung von Wohnungen, über die Miethöhe nach Modernisierungen und die Bildung von Mieterräten gültig. Gleichzeitig wurde mit dem WoVG auch das „Gesetz zur Errichtung der ‚Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts‘“ beschlossen (WoVerG BE)<sup>4</sup>. Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) hat in diesem Zusammenhang die Aufgabe „politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben“.

Über diesen gesetzlichen Auftrag hinaus ist die WVB Vertragspartner bei der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV), die am 5. April 2017 zwischen dem Land Berlin, den LWU und der WVB abgeschlossen wurde<sup>5</sup>. Unter Ziffer 7.1 der Vereinbarung wurden die Einführung eines Monitoringsystems zur Einhaltung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung durch die WVB und eine jährliche Berichterstattung festgelegt.

Der hier vorgelegte Bericht erfolgt in Erfüllung dieser Vorgaben und evaluiert dementsprechend für das Geschäftsjahr 2017 die Einhaltung sowohl der gesetzlichen Vorschriften nach dem WoVG als auch der Regelungen nach der KoopV.

Die KoopV gilt nur für diejenigen Wohnungen, die innerhalb von Berlin liegen. Von den 300.826 eigenen und angepachteten Wohnungen der LWU zu Jahresende 2017 sind deshalb nur **299.684 Wohnungen innerhalb Berlin** als sog. **kooperationsvereinbarungsrelevanter Wohnungsbestand** erfasst.

Die verschiedenen Vorgaben für die Sicherung sozialverträglicher Mieten (Kapitel 1) stehen am Beginn des Berichts. Die wichtige Regelung der Kooperationsvereinbarung, wonach die Mieten in den laufenden Miet-

1 Gesetz vom 24.11.2015 mit Begründung unter [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/VorlageBeschlussfassung\\_WoVG\\_Bln.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/VorlageBeschlussfassung_WoVG_Bln.pdf)

2 Gesetz vom 24.11.2015, Download unter <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=ilink&query=WUAusrSt%C3%A4rkG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>

3 „Gut, sicher und preiswert wohnen in Berlin - BÜNDNIS FÜR SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK UND BEZAHLBARE MIETEN“ vom 04.09.12 <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/mietenbuenndnis/kooperationsvereinbarung-mietenbuenndnis.pdf>

4 Gesetz vom 24.11.2015 unter <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=ilink&query=WoVerG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>

5 „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ - Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins vom 05.04.17 unter <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbau/download/kooperationsvereinbarung.pdf>

verträgen (sog. Bestandsmieten) nur um 2,0 % p.a. steigen dürfen wurde eingehalten. Insgesamt ergab sich ein Mietanstieg von 1,9%, welcher neben den Mieterhöhungen für Bestandsmieten auch Mietsteigerungen auf Grund von Modernisierungen, Neuvermietungen, Bestandsankäufen und Erstvermietungen von neu errichteten Wohnungen enthält. Die durchschnittliche **Bestandsmiete** bei laufenden Verträgen beträgt zu Jahresende 2017 **5,91 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (2016: 5,80 €/m<sup>2</sup>). Sie liegt damit **8,7 % unterhalb der vergleichbaren Mietspiegelmiete** von 6,47 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die sog. durchschnittliche **Neuvermietungs-miete**, wenn bestehende Wohnungen (nicht Neubau) an einen neuen Mieterhaushalt vermietet werden, ist von 2016 mit 6,45 €/m<sup>2</sup> auf 2017 **um 9,9 % auf 7,09 €/m<sup>2</sup> gestiegen**. Sie liegt rund **30 % unter dem marktüblichen Wert** von 10,15 €/m<sup>2</sup>.

Für die Mieterinnen und Mieter mit bestehenden Mietverträgen bei den LWU, die wegen ihres geringen Einkommens nicht in der Lage sind, Kaltmieten oberhalb von 30 % ihres Haushaltseinkommens zu tragen, wurden mit dem WoVG und der KoopV Möglichkeiten für eine Mietsenkung auf Antrag geschaffen. In der Folge von Mieterhöhungsverlangen im laufenden Vertrag – im Rahmen der 2%-Regelung – wurden **418 Mietreduzierungen** vereinbart. Dagegen war die Zahl bewilligter Mietsenkungsanträge bei bestehenden Mietverträgen (25 Vereinbarungen) und nach Modernisierungsvorhaben (5 Verträge) vergleichsweise gering.

**Empfehlung:** Über die bereits von den LWU durchgeführten Informationswege hinaus sollten durch regelmäßige persönliche und verständliche Anschreiben die Mieter\*innen auf die Möglichkeit eines Mietsenkungsantrags (Härtefall) aufmerksam gemacht werden.

Mit der KoopV wurde u.a. eine Neuregelung der Mieterhöhung nach Modernisierung (Kapitel 2) eingeführt. Die LWU haben sich angabengemäß an die Vorgaben gehalten und 2017 insgesamt **2.861 Mieterhöhungsverlangen wegen Modernisierung** ausgesprochen. Für **knapp 16 %** dieser Mieterhöhungen wurden **individuelle Modernisierungsvereinbarungen** (mit 451 Haushalten) abgeschlossen.

Da die LWU sich hier sehr unterschiedlich verhalten, wird empfohlen, das Instrument der individuellen Modernisierungsvereinbarung stärker zu nutzen.

Mit dem WoVG wurden detaillierte Regelungen zur Vermeidung von Zwangsräumungen erlassen (Kapitel 3). Insbesondere sollte der Obdachlosigkeit vorgebeugt werden. Bei den **3.347 fristlosen Kündigungen** wegen Mietrückstands haben rd. **84 %** aller betroffenen Haushalte eine **externe oder interne Beratung** angenommen und dabei wurde allen Betroffenen Ersatzwohnraum angeboten. Dadurch konnten knapp **die Hälfte aller fristlosen Kündigungen zurückgenommen** werden. Bei den schließlich durchgeführten **327 Räumungen** sind meistens zurückgelassene Möbel aus verlassenen Wohnungen geräumt worden, um diese Wohnungen anschließend wieder vermieten zu können.

Schon mit dem Mietenbündnis und dann mit dem WoVG wurde die Wiedervermietung von Bestandswohnungen (Kapitel 4) an soziale Kriterien gebunden, auch wenn diese Wohnungen keiner Förderbindung unterliegen. Nach dem WoVG sind 55 % aller Wiedervermietungen (ohne Neubau) an Haushalte zu vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten können. Obwohl das WoVG erst zu Jahresbeginn **2016** in Kraft trat, betrug die **Quote der WBS-berechtigten Haushalte** sogar **57,6 %** für das Gesamtjahr. Mit der KoopV ist diese Regelung von 55 % auf 60 % erhöht worden und die LWU haben diese auch **2017 mit 61,1%** erfüllt. Der besondere **Vermietungsvorrang für Haushalte mit geringeren Einkommen** (zwischen 80 % und 100 % der Bundeseinkommensgrenze) wurde von den LWU sehr unterschiedlich beachtet und im Durchschnitt der Unternehmen wurden **55 % aller Vermietungen der WBS-berechtigten Haushalte** an diese Teilgruppe durchgeführt.

Als Evaluationsergebnis wird eine stärkere Beachtung des Vermietungsvorrangs bei allen LWU empfohlen.

Von besonderer Bedeutung ist die Erfüllung des Versorgungsauftrags der LWU gerade gegenüber den am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalten. Mit dem WoVG und der KoopV wurden hierfür spezielle Sonderregelungen vereinbart, die für diese Haushalte den Zugang zu Wohnungen erleichtern sollen. Das WoVG sieht vor, dass 11 % aller **Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen** wie Obdachlose, Flüchtlinge oder betreute Wohnformen erfolgen. Im Jahr **2016** wurde die Quote **bereits mit 14,8 % deutlich übererfüllt**.

Obwohl die Zahl der Kündigungen (Fluktuation) wegen der allgemeinen Marktbedingungen bei den LWU um über 20 % zurückging, konnte die absolute Zahl der Vermietungen für diese Bedarfsgruppen noch gesteigert werden. Die **Quote betrug 2017 sogar 18,3 %**.

Die Berichterstattung über die nach KoopV **erweiterten Bedarfsgruppen** mit einer Quote von 25 %, zusätzlich noch für Studierende und Transfereinkommensbezieher, zeigt ebenfalls mit **32,0 % eine klare Erfüllung der Quote**, obwohl sie erst im Frühjahr 2017 mit der KoopV in Kraft trat.

Bei der Überprüfung der Vorgaben für die Vermietung von **Neubauwohnungen**, die ab 2012 errichtet wurden, (Kapitel 5) hat die WVB empfohlen, künftig in **Neubauvorhaben** verstärkt den Bedarf an **großen Familienwohnungen** aber auch an **kleinen 1 – 1,5-Raum-Wohnungen** zu beachten.

Durch die Förderrichtlinie des Landes Berlin gilt für **mietpreisgebundene Wohnungen eine Mietobergrenze von 6,50 €/m<sup>2</sup>**, dies wurde von den einzelnen LWU auch bei Erst- und Wiedervermietungen **eingehalten**. Die Vorgabe der KoopV, dass **ungebundene Neubauwohnungen** zu einer Durchschnittsmiete von **unter 10,00 €/m<sup>2</sup>** vermietet werden sollten, ist für Vorhaben eingehalten worden, bei denen ein Baubeginn nach dem 1. Juli 2017 stattgefunden hat. Bei den früher begonnenen **Neubauvorhaben** wurde diese Obergrenze teilweise überschritten, wobei hier andere Kalkulationsgrundlagen maßgeblich waren.

Für den **Wohnungstausch** (Kapitel 6) sind im Jahr 2017 **nur 91 entsprechende Umzüge** zu verzeichnen. Wenn im zweiten Halbjahr 2018 das internetbasierte Wohnungstauschportal in Betrieb geht, ist mit einer besseren Nutzung des vorhandenen Wohnraums durch Wohnungstausch unter den Mieterinnen und Mietern aller sechs LWU zu rechnen.

Für die Mieterräte und die Mieterbeiräte der LWU (Kapitel 7) sind durch WoVG und KoopV die Aufgaben definiert worden. Für sie hat die WVB verschiedene Unterstützungsstrukturen aufgebaut. Mit dem Vorschlag einer neuen Mustersatzung hat die WVB dazu beigetragen, die bei den Mieterratswahlen 2016 aufgetretenen Unregelmäßigkeiten künftig zu vermeiden. Die Vereinbarung der KoopV, wonach die LWU anstreben sollen, **Mieterbeiräte** oder vergleichbare Institutionen in **Siedlungen ab 300 Wohnungen** einzurichten, ist noch recht unterschiedlich bei den einzelnen LWU umgesetzt. Zumeist sind trotz Bemühungen der LWU, u. a. wegen geringer Wahlbeteiligungen, erst **in rd. der Hälfte des Wohnungsbestands Mieterbeiräte** eingerichtet.

Ein Schwerpunkt der Arbeit der LWU gilt der Erweiterung des Bestandes durch Neubau oder Ankauf (Kapitel 8). Erst allmählich gewinnt der Neubau an Fahrt. Insgesamt wurden **2017 3.011 neue Wohnungen** erstmals vermietet und tragen zur Entlastung des Wohnungsmarkts bei. Insgesamt hatten die Unternehmen damit 300.826 eigene und angepachtete Wohnungen zu Jahresende 2017. Davon liegen 299.684 Wohnungen innerhalb Berlins und unterliegen den Regelungen der KoopV.

In den kommenden Jahren werden deutlich mehr neue Wohnungen durch die LWU geschaffen werden, so wurden **2017 5.042 Baubeginne** berichtet. Zur Unterstützung der Neubautätigkeit wurden den LWU insgesamt **19 Grundstücke des Landes** oder landeseigener Unternehmen **übertragen**, auf ihnen werden voraussichtlich rd. **2.530 Wohnungen** entstehen. Insgesamt haben die LWU **1.772 auf dem Wohnungsmarkt direkt erworben** und zusätzlich gingen 2017 im Rahmen des **bezirklichen Vorkaufsrechts 264 Wohnungen** in den Besitz der LWU über.

Der **Anteil der gebundenen Wohnungen** an den fertiggestellten Neubauten der LWU (Kapitel 9) betrug **2016 nur 7,9 % und im Jahr 2017 bereits 28,2 %**. Die mit der KoopV im Frühjahr 2017 vereinbarte Quote von mindestens 50 % gebundenem Wohnraum bei den Neubauvorhaben kann erst in späteren Jahren realisiert werden, da ein mehrjähriger Planungs- und Bauprozess der Fertigstellung vorausgeht. Bereits in der 2. Hälfte 2017 waren bei den begonnenen Neubauten schon für 46,4 % der Wohnungen eine Förderung beantragt.

Der **Mindestanteil an gebundenem Wohnraum beim Wohnungsneubau muss durch geeignete Planungsinstrumente sichergestellt werden.**

Die Wohnraumversorgung Berlin, Anstalt öffentlichen Rechts, möchte mit diesem öffentlichen Bericht Einblick in die Arbeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen geben und nimmt Anregungen für die Weiterentwicklung des Berichts gerne entgegen.

# 1. Sozialverträgliche Mieten

## Entwicklung der Bestandsmieten

Insgesamt sind die durchschnittlichen Mieten im laufenden Mietvertrag (Bestandsmieten) in den kooperations- bzw. bündnisrelevanten Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen um 0,11 € bzw. 1,9 % gestiegen: von 5,80 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende 2016 auf 5,91 €/m<sup>2</sup> zum

Jahresende 2017. In diesen Mietsteigerungen sind neben den Mieterhöhungen der Bestandsmieten auch Mietsteigerungen auf Grund von Modernisierungen, Neuvermietungen, Bestandsankäufen und Erstvermietungen von neu errichteten Wohnungen enthalten.

### Durchschnittliche Bestandsmieten in kooperations- bzw. bündnisrelevanten Wohnungen (monatliche Nettokaltmiete, Soll) in €/m<sup>2</sup>

|  | degewo  | GESOBAU | Gewobag  | HOWOGE  | STADT UND LAND | WBM     | Durchschnitt   |
|--|---------|---------|----------|---------|----------------|---------|----------------|
| <b>2016</b>  | 5,85    | 5,72    | 5,81     | 5,85    | 5,65           | 5,94    | <b>5,80</b>    |
| <b>2017</b>  | 5,96    | 5,84    | 5,93     | 5,91    | 5,79           | 6,08    | <b>5,91</b>    |
| <b>Anstieg 2016 zu 2017</b>  | 0,11    | 0,12    | 0,12     | 0,06    | 0,14           | 0,14    | <b>0,11</b>    |
| <b>Anstieg in %</b>  | 1,9 %   | 2,1 %   | 2,1 %    | 1,0 %   | 2,5 %          | 2,4 %   | <b>1,9 %</b>   |
| <b>durchschnittliche OVM für den Bestand nach Mietspiegel 2017<sup>1</sup></b> | 6,58    | 6,37    | 6,60     | 6,29    | 6,34           | 6,61    | <b>6,47</b>    |
| <b>Differenz zur durchschnittlichen OVM für den Bestand</b>                    | - 0,62  | - 0,53  | - 0,67   | - 0,38  | - 0,55         | - 0,53  | <b>- 0,56</b>  |
| <b>Differenz in %</b>  | - 9,4 % | - 8,3 % | - 10,2 % | - 6,0 % | - 8,7 %        | - 8,0 % | <b>- 8,7 %</b> |

Die Bestandsmieten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen liegen 8,7 % unter der im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete.

In den Monaten Januar bis April 2017 wurden nach Auslaufen des Mietenbündnisses und vor Inkrafttreten der Kooperationsvereinbarung 31.730 Mieterhöhungsschreiben versandt. Mit Bezug auf die im April 2017

abgeschlossene Kooperationsvereinbarung wurden die LWU aufgefordert, diese Mieterhöhungen mit Blick auf ihre Sozialverträglichkeit zu überprüfen, ggf. anzupassen oder rückgängig zu machen. Von den geforderten Mieterhöhungen wurden daraufhin 12.763 (40,2 %) storniert und weitere 9.087 (28,6 %) reduziert. Lediglich 9.294 Mieterhöhungen (29,3 %) traten schließlich unverändert in Kraft<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Antwort auf eine schriftliche Anfrage DS 18 / 13 690.

<sup>2</sup> Rest von 586 Mieterhöhungsbegehren auf die Summe von 31.730 wurde nicht zugeordnet.

## Miethöhe bei Wiedervermietungen

Im Unterschied zu Bestandsmieten wird bei der erneuten Vermietung einer Wohnung (Wiedervermietung) in der Regel eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete<sup>3</sup> vorgenommen.

Diese Neuvertragsmieten stiegen in den vergangenen Jahren an. Bei einem Vergleich der Jahreswerte 2016 und 2017 zeigt sich, dass der Betrag von 6,45 €/m<sup>2</sup> um 9,9 % auf 7,09 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist.

## Nettokaltmieten bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen

|                 | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM    | Durchschnitt  |
|-----------------|--------|---------|---------|--------|----------------|--------|---------------|
| <b>2016</b>     | 6,48 € | 6,53 €  | 6,39 €  | 6,42 € | 6,28 €         | 6,73 € | <b>6,45 €</b> |
| <b>2017</b>     | 6,85 € | 7,19 €  | 6,96 €  | 6,99 € | 7,17 €         | 7,87 € | <b>7,09 €</b> |
| <b>Änderung</b> | 5,7 %  | 10,1 %  | 8,9 %   | 8,9 %  | 14,2 %         | 16,9 % | <b>9,9 %</b>  |

Die mittlere Angebotsmiete, also die Miete, die bei allen neuen Wohnungsvermietungen gefordert wird, betrug in Berlin im Jahr 2017 10,15 €/m<sup>2</sup><sup>4</sup> (Median nettokalt). Mit durchschnittlich 7,09 €/m<sup>2</sup> bei Neuvermietung liegen die LWU 30 % unter den Angebotsmieten, die am Markt gefordert werden.

Die Angebotsmieten stiegen in den letzten Jahren deutlich an. Während sie im Jahr 2016 im Median noch 9,07 €/m<sup>2</sup> betragen, ist im Folgejahr ein Anstieg um 12 % zu be-

obachten. Der Anteil von Vermietungsangeboten unter 7,00 €/m<sup>2</sup> ist von 18 % (2016) auf 10 % (2017) zurückgegangen<sup>5</sup>.

Bei Betrachtung längerer Zeitreihen wird der Mietenanstieg noch deutlicher: Die Medianwerte für das 4. Quartal stiegen von 2010 bis 2017 um 4,50 €/m<sup>2</sup> und somit um rund 71 %. Vor diesem Hintergrund wird die Rolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen als Anbieter kostengünstigen Wohnraums immer wichtiger.

<sup>3</sup> Ziffer 4.1 der KoopV legt dabei fest, dass Neuvermietungen an WBS-berechtigte Haushalte (60 % aller Neuvermietungen) nur „maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ erfolgen dürfen.

<sup>4</sup> Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2017 S. 62.

<sup>5</sup> IBB-Wohnungsmarktbericht 2017 S. 60 ff.

## Sicherung sozialverträglicher Miethöhen

Derzeit bestehen drei unterschiedliche Möglichkeiten für Mieterinnen und Mieter, einen Antrag zur Reduzierung der Nettokaltmiete auf die Belastungsgrenze von 30 % des Haushaltsnettoeinkommens (sog. Härtefallregelung) zu stellen:

- Antrag auf Reduzierung der laufenden aktuellen Mietzahlung, mit der Begründung, dass die Belastungsgrenze bereits überschritten ist (Mietabsenkung<sup>6</sup>),
- Antrag auf Reduzierung der angekündigten Mieterhöhung im laufenden Mietvertrag, mit der Begründung, dass die Belastungsgrenze dann überschritten würde (Mietkappung<sup>7</sup>) und
- Antrag auf Reduzierung der angekündigten Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme, mit der Begründung, dass die Belastungsgrenze dann überschritten würde (Modernisierungsumlagekappung<sup>8</sup>).



**Nettokaltmiete** ist der Betrag, den das Wohnungsunternehmen für die reine Vermietung der Wohnung erhält. Monatliche Vorauszahlungen für Betriebskosten und Nebenkosten sind nicht in der Nettokaltmiete enthalten.

Die LWU können dem Antrag auf Mietabsenkung oder Kappung dann zustimmen, wenn die Einhaltung bestimmter Kriterien nachgewiesen wird. Ausschlaggebend sind das Haushaltsgesamteinkommen entsprechend der nachfolgend dargestellten Grenzen, die Wohnungsgröße und die Anzahl der Haushaltsmitglieder. Bei besonderen Lebensumständen können Überschreitungen der Wohnungsgröße zugelassen werden.

Liegen die Voraussetzungen gemäß nachfolgender Übersicht vor, kann eine Mietabsenkung oder Kappung der jeweiligen Mieterhöhung beantragt werden, damit die zu entrichtende Nettokaltmiete künftig nicht mehr als 30 % des verfügbaren anrechenbaren Gesamteinkommens des jeweiligen Haushaltes beträgt.

<sup>6</sup> Gemäß Ziffer 4.4 der KoopV.

<sup>7</sup> Gemäß Ziffer 4.2 der KoopV.

<sup>8</sup> Gemäß Ziffer 4.3 der KoopV.

### Vorgaben für die Mietenreduzierung

| Haushaltsgröße                                 | Gesamtnettoeinkommen des Haushalts im Jahr | Wohnflächenobergrenzen  |
|--|--|---|
| Einpersonenhaushalt                            | 16.800 Euro                                | Einpersonenhaushalt: 45 m <sup>2</sup>                                      |
| Zweipersonenhaushalt                           | 25.200 Euro                                | Zweipersonenhaushalt : 60 m <sup>2</sup>                                    |
| für jede weitere zum Haushalt gehörende Person | 5.740 Euro                                 | Dreipersonenhaushalt: 75 m <sup>2</sup>                                     |
| für jedes zum Haushalt gehörende Kind          | 700 Euro                                   | Vierpersonenhaushalt: 85 m <sup>2</sup>                                     |
|  |  | zusätzlich 12 m <sup>2</sup> für jede weitere zum Haushalt gehörende Person |

### Bewilligte Anträge auf Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten 2017

|                                       | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt |
|---------------------------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|-----|--------|
| Mietsenkung im Bestandsvertrag        | 7      | 5       | 3       | 0      | 0              | 10  | 25     |
| Kappung Mieterhöhungen nach §558 BGB  | 25     | 104     | 54      | 198    | 22             | 15  | 418    |
| Kappung Mieterhöhungen nach § 559 BGB | 0      | 3       | 0       | 0      | 0              | 2   | 5      |

Die relativ geringe Anzahl bewilligter Anträge im bestehenden Mietvertragsverhältnis bzw. bei Mieterhöhungen nach Modernisierung ist einerseits ein Hinweis darauf, dass die Miethöhe in den Bestandsverträgen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

offenbar für einen großen Teil der Mieterschaft finanziell tragbar ist, kann aber andererseits auch auf eine noch zu geringe Kenntnis der Regelung bei den Miethaushalten deuten.

Intensivierung der Information der Mieterinnen und Mieter über ihr Recht, einen Antrag auf Kappung der aktuellen Miete auf eine sozialverträgliche Höhe („30%-Regelung“) zu stellen:

- Zielgruppenorientierte, verständliche und ggf. mehrsprachige Informationsmaterialien
- Persönliche Mieteranschriften der LWU einmal im Jahr bzw. bei Mieterhöhungen
- Detaillierung der Erfassung der Anträge und Ablehnungsgründe nach den Fallgruppen Mietabsenkung (Bestandsverträge), Mietkappung (Mieterhöhungen) und Modernisierungsumlagekappung

**Empfehlung**

## Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen

Aufgabe der LWU ist nach dem WUAus-StärkG BE 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)“.

Für die Erfüllung dieser gesetzlichen Aufgaben ist die Mietenbildung das zentrale Instrument, denn vor allem mit preisgünstigem Wohnraum können die LWU ihrem gesetzlichen Auftrag nachkommen.

Das Wohnraumversorgungsgesetz verpflichtete die LWU, die Miete innerhalb von vier Jahren um nicht mehr als 15 % zu erhöhen. Mit der Kooperationsvereinbarung wurde nun eine deutlich stärkere Begrenzung künftiger Mietsteigerungen vereinbart. Ziffer 4.2 der Kooperationsvereinbarung legt fest, dass Bestandsmieten um nicht mehr als 2 % jährlich steigen sollen, wobei einmalige Mietanhebungen bis zu 4 % innerhalb von zwei Jahren möglich sind.

In Einzelfällen kann von dieser Vorgabe abgewichen werden: Liegt die Ausgangsmiete unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des jeweiligen Wohnungsunternehmens, kann der Mietenanstieg im Einzelfall höher ausfallen. Damit gewährleistet bleibt, dass die Nettokaltmiete 30 % des Nettohaushaltseinkommens nicht übersteigt, wird auch in diesen Fällen bei Mieterhöhungen auf die Möglichkeit eines Antrags auf Mietenkappung (Härtefallregelung) hingewiesen.

Laut Angaben der sechs Wohnungsunternehmen wurden im Jahr 2017 insgesamt 126.340 Mieterhöhungen gem. § 558 BGB an die Mieterschaft der landeseigenen Wohnungsunternehmen versandt. In 12.763 Fällen wurde eine Mieterhöhung nach Abschluss der KoopV zurückgenommen, 9.087 Mieten wurden nachträglich reduziert. Der Anstieg der Nettokaltmiete betrug laut Angaben der Unternehmen nicht mehr als 2 % pro Jahr bzw. 4 % in zwei Jahren. Nur in 2.243 Fällen (1,8 % aller Mieterhöhungen nach § 558 BGB) wurde die Nettokaltmiete um mehr als 2 %, höchstens jedoch auf die Kappungsgrenze nach dem WoVG von 15 % in vier Jahren angehoben. Grund hierfür war, dass in diesen Fällen die vorherige Kaltmiete weniger als 75 % der durchschnittlichen Miete des jeweiligen Unternehmens betrug. Darüber hinaus wurden 13.974 Mieterhö-

### Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen nach § 558 BGB

Die Erhöhung der Grundmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete während eines Mietverhältnisses einer Wohnung, die nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, ist im § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin i.d.R. auf Basis des Berliner Mietspiegels.



hungen für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus nach den dort anzuwendenden Regelungen versandt.

Insgesamt wurden also von den LWU 140.314 Mieterhöhungen für Bestandsmietverträge (ohne Mieterhöhungen aus Modernisierungsvorhaben) versandt.

### Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen im Jahr 2017

|   | degewo        | GESOBAU       | Gewobag       | HOWOGE        | STADT<br>UND LAND | WBM           | Gesamt         |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|
| <b>Mieterhöhungen nach § 558 BGB</b>                              | 24.082        | 23.977        | 18.115        | 38.868        | 4.397             | 16.901        | <b>126.340</b> |
| davon Mieterhöhungen von Mieten unter 75 % der Durchschnittsmiete | 538           | 574           | 516           | 0             | 495               | 120           | <b>2.243</b>   |
| Zusätzlich Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau                 | 5.637         | 146           | 7.177         | 159           | 0                 | 855           | <b>13.974</b>  |
| <b>Summe</b>  | <b>29.719</b> | <b>24.123</b> | <b>25.292</b> | <b>39.027</b> | <b>4.397</b>      | <b>17.756</b> | <b>140.314</b> |

In die Berechnungen für den Mietspiegel gehen nur diejenigen Wohnungen ein, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden oder von einer Mieterhöhung betroffen waren. Die rund 125.000 Mieterhöhungen der LWU mit ihren niedrigen Sätzen von durchschnittlich unter 2 % Mieterhöhung

im Jahr haben durch ihre Einbeziehung in die Berechnungsbasis des Berliner Mietspiegels einen mietspreisdämpfenden Effekt, da aktuell viele Neuvermietungen von privaten Immobilieneigentümern mit höheren Mietpreisen in den Mietspiegel einfließen.

## 2. Sanierung und Modernisierung

---

Die Kooperationsvereinbarung sieht vor, Modernisierungserfolge auch anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs zu evaluieren, um den Beitrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen zum Klimaschutz zu stärken. Es wird angestrebt, Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmietenneutral umzusetzen und ökologisch unschädliche Baustoffe einzusetzen.

Die Kooperationsvereinbarung enthält auch konkrete Vorgaben für einen behutsamen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz. So soll grundsätzlich auf den Austausch funktionsfähiger Holzkastendoppelfenster verzichtet werden. Diese ab Frühjahr 2017 geltenden Vorgaben greifen nicht bei Modernisierungsmaßnahmen, die vorher in Auftrag gegeben wurden.

### Neuausrichtung der Sanierungsstrategie

Derzeit überarbeiten die LWU ihre Sanierungsstrategien entsprechend Ziffer 5 der Kooperationsvereinbarung: Die geplanten Maßnahmen werden stärker auf ihren ökologischen und sozialen Nutzen hin ausgerichtet.

Der Kooperationsvereinbarung entsprechend wird die Wohnraumversorgung Berlin gemeinsam mit den Mitgliedern der Mieterräte die geänderten Sanierungsstrategien der LWU evaluieren und Vorschläge für eine behutsame Sanierung und energetische Modernisierung unterbreiten.

Nach einer ersten Analyse der bisher verfolgten Sanierungskonzepte der LWU hat die WVB in Abstimmung mit den LWU eine wissenschaftliche Untersuchung beauftragt, die die Sanierungsvorhaben und -strategien der LWU mit denen anderer großer kommunaler Wohnungsunternehmen vergleicht. Daraus sollen Handlungsvorschläge für kostengünstige, zügige und mieterfreundliche Verfahren abgeleitet werden, die es ermöglichen, die resultierende Mieterhöhung in einem sozialverträglichen Rahmen zu halten. Im zweiten Halbjahr 2018 werden die Ergebnisse mit den Unternehmen, den Mieterräten und den Gremien der WVB diskutiert und entsprechende Anregungen für eine angepasste Sanierungsstrategie vorgelegt.

## Asbestfreie Hauptstadt 2030

Die landeseigenen Wohnungen mit Asbestbelastungen werden im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ schrittweise saniert.

Dazu stellt jedes landeseigene Wohnungsunternehmen einen langfristigen Sanierungsplan auf. Im Rahmen dieser Sanierungspläne wurden im Jahr 2017 3.512 Wohnungen asbestsaniert.

### Anzahl asbestsanierter Wohnungen 2017

|                          | degewo | GESOBAU | Gewobag | STADT UND LAND | WBM | Summe* |
|--------------------------|--------|---------|---------|----------------|-----|--------|
| Asbestsanierte Wohnungen | 602    | 264     | 2.134   | 459            | 53  | 3.512  |

Alle Angaben gem. DS 18 / 13125

\* Die HOWOGE hat nach weitgehender Sanierung 2017 keine asbestbelasteten Wohnungen im Bestand.

Die LWU gaben mit Stand Ende 2017 an, dass bei über 41.000 Wohnungen im Bestand von einer Belastung mit Asbest in unterschiedlichen Bauteilen (Boden, Fassaden etc.) zu rechnen ist.

Wird die Sanierungstätigkeit weiterhin intensiviert (von 3.328 in 2016 stieg die Anzahl asbestsanierter Wohnungen auf 3.512 im Jahr 2017) ist das Ziel „Berlin 2030 asbestfrei“ voraussichtlich erreichbar.

## Neuregelung der Mieten nach Modernisierung

Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum können unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben Kosten von Modernisierungen im Zuge einer so genannten Modernisierungsumlage auf die Mieterinnen und Mieter umlegen. Grundlage hierfür ist § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), wonach bis zu 11 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten auf die jährliche Miete aufgeschlagen werden dürfen.

Das Land Berlin hat für die LWU im Rahmen der Kooperationsvereinbarung Ziffer 4.3 deutlich begrenztere Festlegungen zur Modernisierungsumlage getroffen<sup>9</sup>. Danach darf bei Modernisierungsankündigungen ab November 2016 die Nettokaltmiete höchstens um 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten

(Modernisierungsumlage) erhöht werden. Dadurch wird die bundesgesetzlich zulässige Höhe der Modernisierungsumlage um fast 50 % unterschritten, um den Mietenanstieg auch bei Modernisierungen sozialverträglich zu begrenzen.

Gleichzeitig darf die Nettokaltmiete nach Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen. Darüber hinaus ist auch bei diesen Mieterhöhungen die Regelung zur Sicherung einer sozialverträglichen Miethöhe zu beachten (Antrag auf 30%-Kappung). In der nachfolgenden Tabelle sind die insgesamt 2.861 von den LWU im Jahr 2017 verfüigten Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB nach den einzelnen LWU aufgliedert<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Die Vorgaben gelten für Mieterhöhungen, die nach dem 1. November 2016 ausgesprochen wurden.

<sup>10</sup> Modernisierungsmieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau sind hier nicht erfasst.

Ein besonderes Instrument ist die freiwillige vertragliche Vereinbarung zwischen dem Mieterhaushalt und dem Wohnungsunternehmen über die konkrete Durchführung einer Modernisierung und die künftig zu zahlende Miete nach Modernisierung. Hier werden die einzelnen Maßnahmen auf die

Interessen und die Zahlungsfähigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmt. Die LWU sind gemäß Kooperationsvereinbarung Ziffer 4.3 aufgefordert, derartige individuelle Vereinbarungen bei einer Modernisierung von sich aus anzubieten.

### Mieterhöhungen nach Modernisierungen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen 2017

|  | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM   | Gesamt        |
|--|--------|---------|---------|--------|----------------|-------|---------------|
| Mieterhöhungen nach § 559 BGB              | 730    | 468     | 168     | 462    | 370            | 663   | <b>2.861</b>  |
| Individuelle Modernisierungsvereinbarungen | 0      | 58      | 110     | 0      | 267            | 16    | <b>451</b>    |
| Anteil                                     | 0,0 %  | 12,4 %  | 65,5 %  | 0,0 %  | 72,7 %         | 2,4 % | <b>15,8 %</b> |

Während Gewobag und STADT UND LAND ca. zwei Drittel der Modernisierungen auf der Konsensbasis von individuellen Vereinbarungen durchführten, nutzte die GESOBAU die-

ses Instrument nur bei einem Achtel der betroffenen Haushalte, die WBM selten und degewo sowie HOWOGE gar nicht.

#### Empfehlung

Das Instrument der individuellen Modernisierungsvereinbarungen ist intensiver zu nutzen. Eine Zusammenarbeit mit den neu zu schaffenden bezirklichen Beratungsstellen sowie adressatenorientierte mehrsprachige Informationen über individuelle Modernisierungsvereinbarungen könnte die Quote deutlich steigern und zu einer höheren Akzeptanz von Modernisierungsmaßnahmen bei den LWU beitragen.

## 3. Kündigungsregelungen

Mit dem § 4 Abs. 1 des WUAusrStärkG BE wurde festgelegt: „Die landeseigenen Wohnungsunternehmen wirken durch geeignete Maßnahmen wie Informations-, Beratungs-, Mediations- und ähnliche Verfahren darauf hin, dass außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen so

weit wie möglich vermieden werden.“ Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sollen nur erfolgen, wenn keine Obdachlosigkeit des gekündigten Mieterhaushaltes droht bzw. wenn diese durch Angebot von Ersatzwohnraum vermieden werden kann.

### Fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen 2017

|  | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT<br>UND LAND | WBM | Gesamt       |
|--|--------|---------|---------|--------|-------------------|-----|--------------|
| <b>Fristlose Kündigungen wegen Mietrückstand</b>           | 825    | 583     | 535     | 606    | 453               | 345 | <b>3.347</b> |
| <b>Durchgeführte interne oder externe Mieterberatung</b>   | 825    | 408     | 535     | 327    | 371               | 345 | <b>2.811</b> |
| <b>Rücknahme der Kündigung aufgrund einer Vereinbarung</b> | 588    | 64      | 450     | 158    | 107               | 294 | <b>1.661</b> |
| <b>Räumungen noch bewohnter Wohnungen</b>                  | 60     | 41      | 30      | 102    | 43                | 51  | <b>327</b>   |

Nach Auskunft der LWU wurden in allen Fällen fristloser Kündigungen individuelle Beratungen angeboten. 84 % aller fristlos gekündigten Haushalte nahmen 2017 das Angebot einer Mieterberatung durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder in Zusammenarbeit mit fachlich geeigneten externen Beauftragten der LWU in Anspruch. Dadurch konnte mit rund 60 % der beratenen Haushalte (1.661) eine Vereinbarung zur Rücknahme der fristlosen Kündigung abgeschlossen werden.

Letztendlich wurden 327 Räumungen vollzogen. Für jeden dieser Fälle wurden die Rechtsgründe erfasst. Nicht immer sind Mietrückstände für die Zwangsäumung ursächlich. Oft werden vermietete Wohnungen, die von den Mietvertragspartnern ohne Angabe einer neuen Adresse verlassen worden sind, für eine Wiedervermietung leerräumt.

## 4. Vorgaben für die Vermietung von Bestandswohnungen

---

Das Wohnraumversorgungsgesetz und die Kooperationsvereinbarung haben durch umfangreiche Vermietungsvorgaben dafür gesorgt, dass die Vermietung von Wohnraum bei den LWU verstärkt an sozialen Kriterien ausgerichtet wird. Dies bedeutet, dass ein großer Teil der Bestandswohnungen der LWU bei der Wiedervermietung faktisch wie Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus behandelt wird.

Mit dem WoVG wurde die Vergabe auch von ungebundenen Wohnungen anhand sozialer Kriterien für die LWU erstmals gesetzlich festgelegt. So sind gemäß Art. 2 § 2 WoVG 55 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte<sup>11</sup> zu vergeben. Davon sollen wiederum 20 % der freiwerdenden Wohnungen an Wohnberechtigte aus besonderen Bedarfsgruppen wie zum Beispiel Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen vergeben werden. Die übrigen 80 % der Wohnungen sollen vorrangig an Haushalte vergeben werden, deren Einkommen sich im Bereich von 80 % bis 100 % der Einkommensgrenze für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheines bewegt.

Mit der Kooperationsvereinbarung wurden die oben genannten sozialen Vergabekriterien weiter gefasst: Demnach sollen 60 % statt bislang 55 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an Haushalte, welche die Vorgaben zum Bezug eines Wohnberechtigungsscheines Berlin (WBS) einhalten, maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Von diesen 60 % sollen wiederum 25 % statt bislang 20 % – das entspricht 15 % aller freiwerdenden Wohnungen – an einen erweiterten Kreis von Wohnberechtigten besonderer Bedarfsgruppen (Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen) vermietet werden.

Die Erweiterung der besonderen Bedarfsgruppen durch die KoopV um Transferleistungsbeziehende und Studierende setzt die Regelung nach dem WUAusrStärkG BE nicht außer Kraft, weshalb hier getrennt für beide Regelungen berichtet wird.

---

<sup>11</sup> In diesem Bericht werden mit „Wohnberechtigte Haushalte“ oder kurz Wohnberechtigte diejenigen Haushalte bezeichnet, die entweder einen WBS nachweisen oder nachprüfbar die Regelungen für einen WBS einhalten.

## Übersicht über die Wiedervermietungen

Während im Jahr 2016 noch 19.179 der Kooperationsvereinbarung unterliegende Wohnungen<sup>12</sup> zur Wiedervermietung auf den Markt kamen, waren es im Jahr 2017 nur noch 15.813 Wohnungen.

Im Vergleich zum Jahr 2016 ist die Anzahl der Wiedervermietungen damit um 21,4 % gesunken. Die Fluktuationsquote lag 2017 im Durchschnitt der sechs Unternehmen bei 5,3 %, im Vorjahr lag sie noch bei 6,5 %.

### Wiedervermietung von Wohnungen und Fluktuationsrate 2017

|                    | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM   | Gesamt        |
|--------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|-------|---------------|
| Wiedervermietungen | 3.729  | 2.097   | 3.064   | 3.233  | 2.375          | 1.315 | <b>15.813</b> |
| Fluktuationsrate   | 5,7 %  | 5,1 %   | 5,1 %   | 5,4 %  | 5,5 %          | 4,4 % | <b>5,3 %</b>  |

## Wiedervermietungen an Haushalte mit WBS

### Vermietungsvorgaben gemäß Wohnraumversorgungsgesetz

Nach § 2 WUAusrStärkG BE sollen 55 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte vergeben werden. Nachstehende Tabellen zeigen, dass die LWU diese zum 01.01.2016 in Kraft getretene Vorschrift bereits zu Jahresende 2016 erfüllt und 2017 deutlich überschritten haben.

Die Zahl der Vermietungen von Wohnungen an Wohnberechtigte und WBS-Haushalte lag im Jahr 2017 bei 9.666 Wohnungen. Der Anteil der Vermietungen an WBS-Inhaberinnen und -Inhaber sowie Wohnberechtigte an den Wiedervermietungen insgesamt wurde von 57,51 % im Jahr 2016 auf 61,13 % gesteigert.

12 Definition kooperationsrelevanter Wohnungsbestand: Wohnungen der städtischen Wohnungsunternehmen im Eigenbestand innerhalb des Landes Berlin. Wohnungen im Fondbestand oder lediglich von den Unternehmen verwaltete oder außerhalb von Berlin gelegene Wohnungen unterfallen nicht der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten“.

## Vermietungsvorgaben gemäß Kooperationsvereinbarung

Die Sollvorgabe von 60 % für Neuvermietungen an WBS-Berechtigte ist, obwohl die Kooperationsvereinbarung erst im 2. Quartal 2017 abgeschlossen wurde, mit gesamtstädtisch erreichten 61,1 % (9.666 Wohnungen) als Jahreswert übererfüllt worden. Die sechs Wohnungsunternehmen des Landes Berlin kommen damit ihrer zentralen gesetzlichen Aufgabe der Verbesserung der Mietchancen für einkommensschwächere Haushalte vollumfänglich nach.

Ein Schwerpunkt des sozialen Versorgungsauftrags ergibt sich aus WUAusrStärkG BE § 2 Abs. 1 Satz 3, wonach die Wohnungen, die an WBS-Haushalte vergeben werden und nicht besonderen Bedarfsgruppen vorbehalten sind, vorrangig an Haushalte mit Einkommen von 80 % bis 100 % der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (Bundeseinkommensgrenze – BEG) vermietet werden sollen. Dieser Vermietungsvorrang wird in nachstehender Tabelle erfasst.

### Vermietung an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen

|  | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT<br>UND LAND | WBM    | Gesamt        |
|--|--------|---------|---------|--------|-------------------|--------|---------------|
| <b>Vermietung an WBS-Berechtigte bis 140 % BEG</b> |        |         |         |        |                   |        |               |
| <b>2016</b>  | 2.430  | 1.745   | 2.112   | 2.190  | 1.672             | 880    | <b>11.029</b> |
| <b>2017</b>  | 2.209  | 1.278   | 1.839   | 2.004  | 1.540             | 796    | <b>9.666</b>  |
| <b>Quote 2016</b>                                  | 56,5 % | 60,2 %  | 58,0 %  | 56,9 % | 57,1 %            | 56,4 % | <b>57,5 %</b> |
| <b>Quote 2017</b>                                  | 59,2 % | 60,9 %  | 60,0 %  | 62,0 % | 64,8 %            | 60,5 % | <b>61,1 %</b> |
| <b>davon bis 100 % BEG</b>                         |        |         |         |        |                   |        |               |
| <b>2016</b>  | 1.172  | 851     | 1.017   | 429    | 198               | 33     | <b>3.700</b>  |
| <b>2017</b>  | 1.416  | 732     | 1.351*  | 1.228  | 186               | 405    | <b>5.318</b>  |
| <b>Anteil in % 2017</b>                            | 64,1 % | 57,3 %  | 73,5 %  | 61,3 % | 12,1 %**          | 50,9 % | <b>55,0 %</b> |
| <b>davon 101 % bis 140 % BEG</b>                   |        |         |         |        |                   |        |               |
| <b>2016</b>  | 622    | 642     | 113     | 131    | 1.474             | 102    | <b>3.084</b>  |
| <b>2017</b>  | 793    | 546     | 488     | 776    | 1.354             | 391    | <b>4.348</b>  |
| <b>Anteil in % 2017</b>                            | 35,9 % | 42,7 %  | 26,5 %  | 38,7 % | 87,9 %            | 49,1 % | <b>45,0 %</b> |

BEG = Bundeseinkommensgrenze für Bezug eines Wohnberechtigungsscheins (WBS)

\* Angaben waren technisch für 2017 teilweise nicht exakt erfassbar. Die Anzahl der Vermietungen im Segment bis 140 % BEG ist daher als Hochrechnung dargestellt.

\*\* Die Vermietungen wurden aus technischen Gründen teilweise im Segment von 101 % bis 140 % miterfasst. Eine getrennte Ausweisung ist für das Berichtsjahr 2018 vorgesehen.

Vier der sechs LWU vermieteten rund 60 % bzw. mehr der Wohnungen innerhalb der WBS-Haushalte an diejenigen, die besonders geringe Einkommen haben (bis zu 100 % der Bundeseinkommensgrenze nach § 9 WoFG).

Der STADT UND LAND war es im Berichtsjahr nicht möglich, differenziertere Angaben zu liefern.

Die Vorrangregelung muss künftig bei allen LWU Beachtung finden und die hierfür erforderliche Datenerhebung sichergestellt sein.

**Empfehlung**

## Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen

### Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen gemäß Wohnraumversorgungsgesetz

Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 WUAusrStärkG BE sollen von den 55 % aller zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand (ohne Neubau) wiederum 20 % an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Flücht-

linge oder betreute Wohnformen erfolgen. Dies bedeutet, dass 11 % aller Bestandsvermietungen ohne die Baujahrgänge ab 2012 (Neubau) seit Anfang 2016 für diese Zielgruppe vorgesehen sind.

### Vermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (engere Definition)

|                    | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM    | Gesamt        |
|--------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|--------|---------------|
| <b>Anzahl 2016</b> | 778    | 376     | 532     | 607    | 333            | 210    | <b>2.836</b>  |
| <b>Quote 2016</b>  | 18,1 % | 13,0 %  | 14,6 %  | 15,8 % | 11,4 %         | 13,5 % | <b>14,8 %</b> |
| <b>Anzahl 2017</b> | 742    | 338     | 425     | 714    | 428            | 243    | <b>2.890</b>  |
| <b>Quote 2017</b>  | 19,9 % | 16,1 %  | 13,9 %  | 22,1 % | 18,0 %         | 18,5 % | <b>18,3 %</b> |

Die Erhebung zeigt, dass bei der Versorgung von im Berliner Mietwohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalten die Zielmarke von 11 % im Jahr 2017 mit 18,3 % sehr deutlich übertroffen wurde. Obwohl die Wiedervermietungsquote der LWU 2017 um

21,4 % gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen ist, konnte die absolute Anzahl der Vermietungen an diese engere Bedarfsgruppe sogar noch leicht von 2.836 auf 2.890 gesteigert werden.

## Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen gemäß Kooperationsvereinbarung

Die ab April 2017 in Kraft getretene Kooperationsvereinbarung hatte, wie bereits dargestellt, die Vermietungsquote an Haushalte, die den Vorgaben eines WBS entsprechen, von 55 % auf 60 % erhöht. Von diesen Wohnungen sollen wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet werden, dabei ist dieser Kreis um Studierende und Transferleistungsbeziehende erweitert worden.

Von den 2017 an WBS-Haushalte vermieteten 9.666 Wohnungen wurden 5.063 Wohnungen an die besonderen Bedarfsgruppen gemäß vorstehender erweiterter Definition vergeben. Die vorgeschriebene Quote von 25 % für diese Bedarfsgruppendifinition wurde schon im ersten Jahr in der Summe aller Unternehmen mit 32 % deutlich über die Vorgabe hinaus erfüllt, obwohl sie erst ab April 2017 wirksam wurde.

### Vermietung nach der KoopV an besondere Bedarfsgruppen (erweiterte Definition)

|                    | degewo  | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE  | STADT UND LAND | WBM     | Gesamt         |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|----------------|
| <b>Anzahl 2017</b> | 1.220   | 920     | 730     | 822     | 855            | 516     | <b>5.063</b>   |
| <b>Quote 2017</b>  | 32,72 % | 43,87 % | 23,83 % | 25,43 % | 36,00 %        | 39,24 % | <b>32,02 %</b> |

Ein besonderer Berichtspunkt der vergangenen Jahre sind die Bemühungen der LWU, Wohnraum an Schüler, Auszubildende und

Studierende zu vermieten, um der Wohnungsnot dieser Zielgruppe zu begegnen.

### Vermietung an Haushalte in Ausbildung bzw. Studium 2016 und 2017

|   | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt       |
|---|--------|---------|---------|--------|----------------|-----|--------------|
| <b>Neuvermietungen an Schüler, Studenten und Auszubildende 2016</b> | 499    | 360     | 44      | 224    | 141            | 40  | <b>1.308</b> |
| <b>Neuvermietungen an Schüler, Studenten und Auszubildende 2017</b> | 219    | 228     | 15      | 108    | 59             | 14  | <b>643</b>   |

## 5. Vorgaben für die Vermietung von Neubauwohnungen

Für Neubauwohnungen der LWU gelten andere Vermietungsregelungen als für die Bestandswohnungen. Eine Neubauwohnung, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, unterliegt entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen. Diese Bindungen können sich je nach Förderprogramm ändern und so zu verschiedenen Vorgaben bei der Wiedervermietung der Wohnung führen.

Die Mieten der nichtgeförderten Neubauwohnungen können von den LWU nach Wohnwert und Größe der Wohnungen gestaffelt werden, sollen dabei aber für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein<sup>13</sup>. Die Kooperationsvereinbarung legt ergänzend fest, dass nicht geförderte Wohnungen mit Baubeginn ab dem 01.07.2017 zu einer Miete angeboten werden sollen, die im Durchschnitt des Objekts unter 10,00 €/m<sup>2</sup> liegt.

### Definition Neubauwohnung

Alle Wohnungen mit Baujahr oder Bezugsfertigkeit ab 2012 werden für Erst- und Folgevermietungen über mindestens 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit als Neubauwohnungen statistisch erfasst und unterliegen in diesem Zeitraum den Vermietungsregelungen für den Neubau.



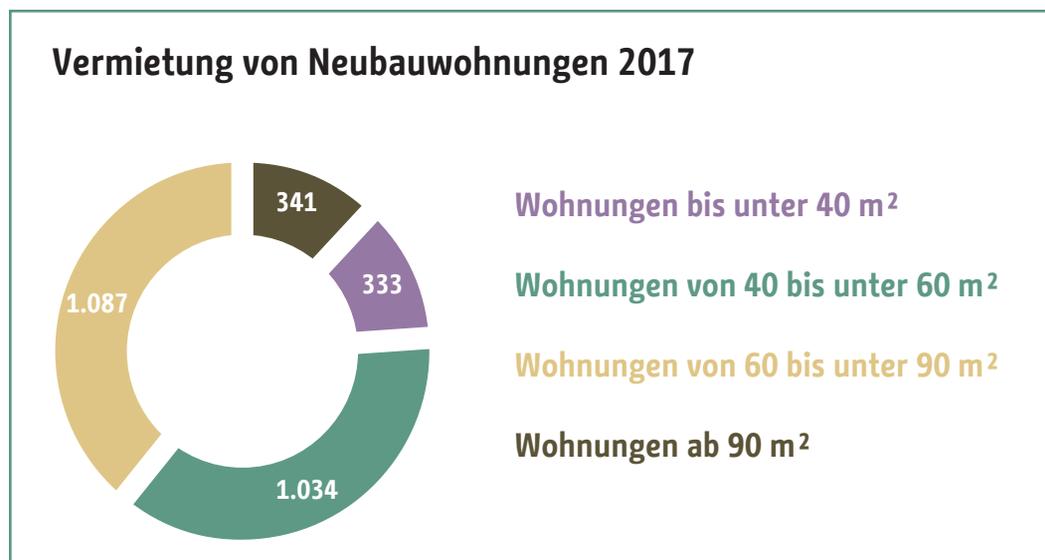
### Nebauvermietungen nach Wohnungsgrößen

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 2.795 Neubauwohnungen erst- bzw. wiedervermietet. Der Schwerpunkt der Neubauvermietung bzw. -wiedervermietung lag 2017 im Wohnungssegment mit Größen zwischen 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> sowie bei Wohnungen im Grö-

ße segment von 60 bis unter 90 m<sup>2</sup>; rund 75 % der Vermietungen lagen innerhalb dieser beiden Größenklassen. Kleinere Neubauwohnungen (unter 40 m<sup>2</sup>) und größere Neubauwohnungen (ab 90 m<sup>2</sup>) wurden mit je 12 % deutlich seltener vermietet.

<sup>13</sup> Vgl. § 2 Abs. 3 WUAusrStärkG BE.

## Aufteilung der Neubauvermietungen nach Wohnungsgrößen



Diese Zahlen spiegeln die Verteilung der Wohnungsgrößen in den bisher realisierten Neubauprojekten der LWU wider.

In der nachfolgenden Aufstellung wurden die 5.267 seit 2012 fertiggestellten Neubauwohnungen nach Anzahl der Räume aufgliedert.

## Raumanzahl im Neubaubestand 2012 bis 2017

| Neubauten ab 2012         | Summe | Anteil |
|---------------------------|-------|--------|
| 1-Raum-Wohnungen          | 606   | 11,5 % |
| 1,5- und 2-Raum-Wohnungen | 2.055 | 39,0 % |
| 2,5- und 3-Raum-Wohnungen | 1.778 | 33,8 % |
| 3,5- und 4-Raum-Wohnungen | 739   | 14,0 % |
| 5 und mehr Räume          | 89    | 1,7 %  |

Das Segment der kleinen Wohnungen insbesondere für alleinstehende Personen ist vergleichsweise gering. Große Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern haben nur

einen kleinen Anteil an den Neubauwohnungen, fast Dreiviertel aller Neubauten der LWU haben zwischen 2 und 3 Räume.

### Empfehlung

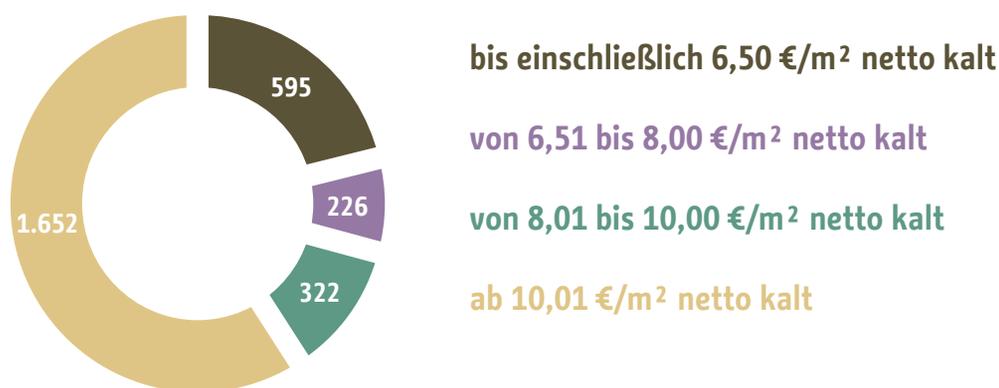
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt derzeit einen Wohnraumbedarfsplan, der eine besondere Nachfrage nach kleinen 1- bis 1,5-Raum-Wohnungen für alleinstehende Personen und eine – insbesondere durch Zuzug – erhöhte Nachfrage nach großen, familiengerechten Wohnungen ausweist. Diese beiden Wohnungsgrößen sollten in den Neubaustrategien der LWU stärker beachtet werden.

## Erst- bzw. wiedervermietete Neubauwohnungen nach Miethöhen

2017 wurde etwa jede fünfte erst- bzw. wiedervermietete Neubauwohnung im Preissegment von bis 6,50 €/m<sup>2</sup> netto kalt vermietet. Rund 19 % der Vermietungen erfolgte im Preissegment von 6,50 €/m<sup>2</sup> bis 8,00 €/m<sup>2</sup> netto kalt. Mit 1.652 von insgesamt 2.795 Wohnungen – das entspricht 59 % – lag der Schwerpunkt der Erst- bzw. Wiedervermietungen im Neubau jedoch im Preissegment oberhalb von 10,01 €/m<sup>2</sup> netto kalt.

Die Aufstellung nach Mietstufen zeigt, dass im Jahr 2017 offenbar eine größere Zahl von ungebundenen Wohnungen aus Bauvorhaben früherer Jahre vor Festlegung einer Mietgrenze für Neubauwohnungen erstmals oder wieder vermietet wurde. Die Erst- und Wiedervermietung von Neubauwohnungen des klassischen sozialen Wohnungsbaus (bis 6,50 €/m<sup>2</sup>) bzw. von Wohnungen mit einer einkommensorientierten Förderung (bis 8,00 €/m<sup>2</sup>) war 2017 entsprechend geringer.

### Anzahl erstmalig und erneut vermieteter Neubauwohnungen nach Preisklassen im Jahr 2017



Die Leistungen der LWU für den Wohnungsmarkt in Berlin zeigen sich besonders bei den für Neubauten geforderten Mieten. Aus nachfolgender Tabelle geht hervor, dass im gebundenen Segment die durch die KoopV vereinbarte Durchschnittsmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> eingehalten wurde. Bei den freifinanzierten Neubauwohnungen, die im Jahr

2017 erstmals oder wiedervermietet wurden, beachtete die degewo die Obergrenze von durchschnittlich 10,00 €/m<sup>2</sup>, dagegen überschritten die anderen Unternehmen um 4 % bis knapp 20 % die Vorgabe, allerdings galt sie erst für Neubauten mit dem Baubeginn ab dem 01.07.2017.

**Mietendurchschnitt von gebundenen und ungebundenen Neubauwohnungen 2017 in €/m<sup>2</sup> netto kalt**

|  | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT<br>UND LAND | WBM   |
|--|--------|---------|---------|--------|-------------------|-------|
| Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen     | 6,51   | 6,49    | 6,43    | 6,50   | 6,50              | 6,43  |
| Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung | 9,92   | 10,37   | 11,41   | 10,52  | 10,91             | 11,92 |
| Über-/Unterschreitung 10 €/m <sup>2</sup>                      | -0,08  | 0,37    | 1,42    | 0,52   | 0,91              | 1,92  |

Die in der Kooperationsvereinbarung gesetzte Vorgabe, wonach bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab dem 01.07.2017 grundsätzlich mindestens 50 % der fertiggestellten Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebundenen WBS-Berechtigten anzubieten sind, wird von der WVB nicht im

Berichtsjahr 2017, sondern im Rahmen des Folgeberichtes für das Jahr 2018 geprüft werden, denn in den sechs Monaten vom Juli 2017 bis Jahresende konnten keine Mietwohnungen nach dieser Vorgabe fertiggestellt werden.

## 6. Wohnungstausch

---

Im Jahr 2017 verzeichneten die LWU insgesamt 91 Wohnungstauschvorgänge innerhalb eines Wohnungsunternehmens. In sechs Fällen wurden individuelle Umzugsprämien in Höhe von insgesamt 12.000 € ausgezahlt.

Zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und Optimierung der Wohnungsbelegung sieht die Kooperationsvereinbarung vor, Rahmenbedingungen für einen Wohnungstausch festzulegen. Das Hauptziel ist, Anreize für den Umzug von kleinen Haushalten aus großen Wohnungen zu schaffen, wobei gemäß Koalitionsvertrag das Eintre-

ten in die jeweiligen Vertragskonditionen des bestehenden Mietvertrages ermöglicht werden soll.

Auf der Grundlage dieser Vorgaben haben die LWU in Zusammenarbeit mit dem BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. sowie unter Begleitung der WVB damit begonnen, eine Wohnungstauschbörse zu entwickeln. Die Tauschbörse wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2018 in Betrieb genommen und in ihrer Praxistauglichkeit von der WVB evaluiert werden.

## 7. Partizipation durch Mieterräte und Mieterbeiräte

Zur Erreichung ihrer anspruchsvollen Neubaupziele setzen die LWU auf eine umfassende Partizipationsstrategie. Indem die Interessen engagierter Bürgerinnen und Bürger Berlins in den Neubauprojekten durch unterschiedliche Beteiligungsformen aufgegriffen werden, kann die Akzeptanz von Neubauprojekten in Berlin gesteigert werden.

Dafür haben die LWU gemeinsam mit der HUMBOLDT-VIADRINA-Governance-Platt-

form die Dialogreihe „Partizipation im Wohnungsbau“ durchgeführt. In dem Prozess unter der Leitung von Prof. Dr. Gesine Schwan wurden Vorschläge erarbeitet, wie die Partizipation bei Neubauprojekten einheitlich und verbindlich geregelt werden könnte<sup>14</sup>. Die sechs LWU haben daraus Leitlinien<sup>15</sup> entwickelt und sich darauf verständigt, diese Leitlinien zunächst für ein Jahr anzuwenden, sie hiernach grundlegend zu evaluieren und ggf. anzupassen.

### Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Als ein wesentliches Instrument zur Stärkung der Mitbestimmung der Mieterschaft durch Beteiligung an den Entscheidungen in den LWU wurden mit dem Wohnraumversorgungsgesetz in jedem Unternehmen Mieterräte geschaffen. Aufgabe der Mieterräte ist es, sich mit Unternehmensentscheidungen zu befassen und insbesondere Stellungnahmen zu den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen sowie zu geplanten Quartiersentwicklungen und Gemeinschaftseinrichtungen

abzugeben. Die Mieterräte ergänzen dabei die seit Jahren in vielen Berliner Quartieren aktiven Mieterbeiräte.

Während die Mieterbeiräte Ansprechpartner der Mieterschaft auf Quartiersebene sind, stellen die neu eingerichteten Mieterräte ein entscheidungsrelevantes Beteiligungsgremium dar, das auf der Unternehmensebene agiert und entsprechend in die Unternehmensplanung einbezogen wird.

### Größe der Mieterräte bei den LWU 2017

|                              | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM    | Gesamt         |
|------------------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|--------|----------------|
| <b>Wahlberechtigte 2016</b>  | 64.902 | 40.429  | 58.112  | 57.415 | 41.393         | 28.783 | <b>291.034</b> |
| <b>Anzahl der Mitglieder</b> | 11     | 7       | 9       | 9      | 6              | 5      | <b>47</b>      |

<sup>14</sup> Vgl. unter <http://www.governance-platform.org/trialoge/stadtentwicklung/partizipation-wohnungsbau/>

<sup>15</sup> Leitlinien unter [https://www.howoge.de/fileadmin/user\\_upload/user\\_upload/Flyer\\_Leitlinien\\_Partizipation.pdf](https://www.howoge.de/fileadmin/user_upload/user_upload/Flyer_Leitlinien_Partizipation.pdf)

Jeder Mieterrat entsendet ein stimmberechtigtes Mitglied als Vertretung der Mieterschaft in den Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Zudem benennen die Mieterräte eine weitere Person, die als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnimmt.

Im Sommer 2016 waren die Wahlen zu den Mieterräten bei allen Wohnungsunternehmen abgeschlossen, sodass die sechs Mieterräte im Herbst 2016 ihre konstituierenden Sitzungen durchführen und ihre Arbeit aufnehmen konnten. Nach interner Wahl in den Mieterräten wurden schließlich bis Anfang Februar 2017 die stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertreter in die Aufsichtsräte der sechs Wohnungsunternehmen aufgenommen sowie ein weiteres Mieterratsmitglied als ständiger Gast für die Aufsichtsratssitzung entsandt.

Während der Wahl traten Unregelmäßigkeiten bei der Durchführung der Mieterratswahlen auf. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung wurde deshalb die WVB damit

beauftragt, die Mieterratswahlen bei den LWU zu evaluieren. Der im September 2017 vorgelegte Evaluationsbericht hat zur Forderung nach einer neuen Mustersatzung und Musterwahlordnung für künftige Mieterratswahlen geführt.

Um Legitimität, Transparenz und Akzeptanz zu gewährleisten, hat die WVB den Entwurf der neuen Regelungen für die Wahl und Arbeitsweise von Mieterräten von einer fachlich divergent aufgestellten Arbeitsgruppe erarbeiten lassen. Diese Arbeitsgruppe war mit zwei Vertreterinnen bzw. Vertretern der LWU, sechs entsandten Mitgliedern der Mieterräte und sechs Mieterbeiräten jeweils pro Wohnungsunternehmen sowie den beiden Vorstandsmitgliedern der WVB besetzt. Der Fachbeirat der WVB hat die Vorschläge ebenfalls diskutiert. Im Ergebnis werden den LWU im Sommer 2018 eine neue Musterwahlordnung und eine neue Mustersatzung mit neuen Regelungen zu Mieterratswahlen zur Verfügung gestellt. Eine weitergehende Überarbeitung der Regelungen für Mieterräte wird im dritten Quartal 2018 begonnen.

## Mieterbeiräte

Mit Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung verpflichteten sich die LWU, die Gründung von Mieterbeiräten weiter voranzubringen. In einigen LWU stehen die Mieterbeiräte

teilweise seit Jahrzehnten für erfolgreich praktizierte Mitsprache und Mitbestimmung der Mieterschaft in den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins.



„Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften streben an, Mieterbeiräte oder vergleichbare Institutionen in Siedlungen ab 300 Wohnungen auf einheitlicher inhaltlicher Grundlage einzurichten. Dadurch sollen die Mitwirkungsmöglichkeiten auch unmittelbar in den Wohnanlagen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gestärkt werden.“  
(Ziffer 6.2 Kooperationsvereinbarung)

### Anzahl und Größe der Mieterbeiräte bei den LWU 2017

|                          | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt |
|--------------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|-----|--------|
| Anzahl der Mieterbeiräte | 20     | 13      | 18      | 3      | 10             | 11  | 75     |
| Anzahl der Mitglieder    | 98     | 64      | 70      | 31     | 40             | 87  | 390    |

Die Repräsentanz der Mieterinnen und Mieter in Mieterbeiräten (MBR) ist bei den LWU recht unterschiedlich. Durch neue „Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen“, im Mai 2018 von den LWU unterzeichnet<sup>16</sup>, werden die Mieterbeiräte eine stärkere Bedeutung und Unterstützung bekommen. Daher ist in der Folgezeit von der Gründung weiterer Mieterbeiräte mit einer stärkeren Abdeckung des jeweiligen Wohnungsbestands auszugehen. Allerdings befindet sich ein Teil der Wohnungsbestände der LWU nicht in zusammenhängenden größeren Wohnkomplexen sondern im Streubesitz, was die Organisation von Mieterbeiräten erschwert.

Mieterbeiräte bestehen zum Zeitpunkt dieses Berichts für rund die Hälfte des Bestands bei degewo, GESOBAU, Gewobag, STADT UND LAND und für ca. ein Drittel bei der WBM; bei der HOWOGE repräsentierten die Mieterbeiräte wegen der Großsiedlungen sogar über vier Fünftel des Bestands. Die LWU sind bestrebt, die Abdeckung mit Mieterbeiräten künftig zu verbessern. Über die bereits 2017 erfassten 75 Mieterbeiräte hinaus planen die LWU für die Jahre 2018 und 2019 Neuwahlen bzw. Gründungen von mindestens 22 weiteren Mieterbeiräten.

<sup>16</sup> Download unter <https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2018/05/Mieterbeirat.pdf>

## 8. Erweiterung des Wohnungsbestands

### Neubau und Projektankauf

Die am 05.04.2017 abgeschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV) sieht vor, dass die LWU ihren Wohnungsbesitz von rund 300.000 Wohnungen zum Jahresende 2016 auf insgesamt 340.000 Wohnungen zum Ende des Jahres 2021 erhöhen, dies zu drei Vierteln durch Neubau und zu einem Viertel durch Bestandsankäufe.

Für eine Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Bestandserweiterung durch Neubau der landeseigenen Wohnungsunternehmen von großer Bedeutung.

Im Vergleich zu früheren Jahren können die LWU immer mehr Neubauvorhaben abschließen. Während in den Jahren 2012 bis 2016 insgesamt 2.808 Wohnungen bezugsfertig wurden, konnten allein im Jahr 2017 3.011 Wohnungen fertiggestellt werden.

### Anzahl der bezugsfertigen Wohnungen 2017

|                  | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT<br>UND LAND | WBM | Summe        |
|------------------|--------|---------|---------|--------|-------------------|-----|--------------|
| <b>Wohnungen</b> | 364    | 318     | 369     | 752    | 848               | 360 | <b>3.011</b> |

Unter diesen Fertigstellungen sind zum einen Wohnbauten erfasst, die von einem LWU in diesem Jahr nach entsprechender Planungs- und Bauzeit abgeschlossen wurden sowie sogenannte Projektankäufe, bei denen ein LWU neu errichtete Wohngebäude von privaten Projektentwicklern bzw. Bauherren kaufte. Derartige schlüsselfertige Projektankäufe sind beispielsweise Wohnungsbauvorhaben, die von Privaten im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung errichtet wurden.

Nach dem Modell ist beim Abschluss städtebaulicher Verträge ab dem 01.02.2017 grundsätzlich ein Anteil von 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen vom Projektträger zu realisieren.

Im Jahr 2017 starteten die LWU die Bauphase für Projekte mit insgesamt 5.042 Wohnungen.

### Anzahl der Baubeginne 2017

|                   | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT<br>UND LAND | WBM | Summe        |
|-------------------|--------|---------|---------|--------|-------------------|-----|--------------|
| <b>Baubeginne</b> | 1.503  | 155     | 359     | 1.084  | 1.941             | -   | <b>5.042</b> |

## Übertragung bzw. Ankauf von landeseigenen Grundstücken

Eine größere Anzahl der für die kommenden Jahre geplanten Neubauten kann auf eigenen Grundstücken der LWU realisiert werden. Zusätzlich müssen für die hohen Neubauziele jedoch weitere bebaubare Grundstücke erworben werden. Dabei unterstützt der Gesellschafter Land Berlin

seine Wohnungsunternehmen, indem er verstärkt landeseigene Grundstücke als Sachwerteinlage für den Wohnungsneubau einbringt. Der damit verbundene Vermögenszuwachs wird für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen genutzt.

### Ankäufe und Übertragungen von landeseigenen Grundstücken 2017

| Landeseigene Flächen gemäß 3.1 KoopV | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM    | Gesamt |
|--------------------------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|--------|--------|
| Anzahl Flächen als Sachwerteinlage   | 4      | 3       | 0       | 2      | 0              | 8      | 17     |
| Anzahl geplanter Wohnungen           | 660*   | 550     | 0       | 150    | 0              | 1000** | 2.360  |
| Flächen anderer Landesbeteiligungen  | 0      | 0       | 0       | 2      | 0              | 0      | 2      |
| Anzahl geplanter Wohnungen           | 0      | 0       | 0       | 170    | 0              | 0      | 170    |

\* Lasten-Nutzenwechsel für 835 Wohnungen erfolgte vor dem 05.04.2017

\*\* Angaben für 2017 und 2018

## Zukauf von Bestandsobjekten

Neben dem Neubau sind Ankäufe bereits bestehender Wohnungen ein wichtiges Mittel zur Erreichung der Bestandsziele. Die auf einen sozialen Ausgleich ausgerichteten Regularien der kommunalen Wohnungswirtschaft gelten mit einem Ankauf privater Mietwohngebäude auch für deren Bewohner. So kann zu einer allgemein mietpreisdämpfenden Wirkung auf dem Berliner Mietmarkt beigetragen werden, während gleichzeitig die Mieterinnen und Mieter dieser Objekte vor Umwandlungen in Wohnungseigentum geschützt werden. Mit den Ankäufen können öffentliche Wohnungsbe-

stände in Quartieren entstehen, in denen bisher keine oder nur wenige Bestände der LWU liegen, wodurch sozialer Segregation entgegengewirkt wird.

Die Marktpreise für bewohnte Wohngebäude sind drastisch gestiegen; teilweise wurde in Bieterverfahren zu Preisen deutlich oberhalb des Verkehrswertes verkauft. Hierdurch ist es für die LWU schwieriger geworden, Bestandsgebäude zu tragbaren Konditionen zu erwerben. Insgesamt stieg der Wohnungsbestand 2017 durch Ankäufe um 1.772 Wohnungen.

**Anzahl zugekaufter Bestandswohnungen 2017**

|                  | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT<br>UND LAND | WBM | Summe        |
|------------------|--------|---------|---------|--------|-------------------|-----|--------------|
| <b>Wohnungen</b> | 191    | 165     | 950     | 5      | 236               | 225 | <b>1.772</b> |

**Ankauf im Rahmen des Vorkaufsrechts**

Unter die oben genannten angekauften Wohnungen fallen auch Erwerbe bei Ausübung des Vorkaufsrechts. In der Kooperationsvereinbarung wurden die landeseigenen Wohnungsunternehmen als Partner gestärkt. Vornehmlich wird das Vorkaufsrecht angewendet, um den Wohnraum in betroffenen Gebäuden langfristig für die dort wohnenden Mieterinnen und Mieter zu sichern.

Im Jahr 2017 haben die Bezirke Berlins in 13 Fällen vom dem Instrument des Vorkaufsrechtes nach § 24 des Baugesetzbuches Berlin (BauGB) Gebrauch gemacht. In 12 Fällen wurden dabei landeseigene Wohnungsunternehmen begünstigt, sodass insgesamt zusätzliche 264 Wohnungen in den Bestand der Unternehmen übergehen konnten. Hinzu kamen 93 Wohnungen, die bereits in den Jahren 2015 und 2016 per Vorkaufsrecht angekauft wurden.

## 9. Wohnungsneubau: zukunftsfähig und kostengünstig

Durch das WoVG wurden die LWU beauftragt, u. a. durch Neubau zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten beizutragen. Mit der Kooperationsvereinbarung Ziffer 5 verpflichten sich die LWU, ökologische Aspekte bei Neubau und Modernisierung zu berücksichtigen. Hierfür ist ein Bündel von Maßnahmen vereinbart worden, das schrittweise umgesetzt werden soll. So wird neben einem ressourcenschonenden Neubau ohne umweltgefährdende Dämmstoffe angestrebt, geeignete Dachgeschosse auszubauen bzw. Gebäude aufzustocken.

Ebenso wie ökologische Aspekte des Wohnungsneubaus hat die Kooperationsvereinbarung in Ziffer 2.2 auch die Orientierung auf die Senkung der Bauwerkskosten verstärkt. Durch Standardisierung und Typenbildung sollen Wege zur Kostensenkung eröffnet werden. Die WVB wird diesbezüglich ein Monitoringsystem erarbeiten und hat darüber hinaus eine Studie über Neubauten der sechs LWU im Vergleich mit Neubauten anderer Wohnungsunternehmen in Berlin-Brandenburg und anderen Großstädten beauftragt. Auf dieser Grundlage werden Vorschläge zur Senkung der Baukosten ent-

wickelt. Eine gemeinsame Diskussion von WVB und LWU über das Entwurfspapier „10 Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau“<sup>17</sup> vermittelte erste Anregungen.

Die LWU befassen sich derzeit intensiv mit der Entwicklung und praktischen Umsetzung von Konzepten für die Standardisierung im Wohnungsbau. Die vorliegenden Ergebnisse<sup>18</sup> lassen Beiträge zur Begrenzung der Baukosten erwarten.

Ein zentrales Instrument, mit dem die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihrem Versorgungsauftrag in Bezug auf Neubauvorhaben nachkommen, ist die Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Mit dem WoVG, gültig ab 01.01.2016, wurde festgelegt, dass die LWU mindestens 30 % der Neubauwohnungen mit Wohnraumfördermitteln errichten sollen. Wegen des notwendigen zeitlichen Vorlaufs für Planung und Finanzierung konnte erst ab 2017 mit entsprechenden Vorhaben begonnen werden. Eine deutliche Steigerung von 2017 auf 2018 zeigt sich bereits jetzt bei einem Vergleich der Anteile des geförderten Wohnungsbaus mit den gesamten Neubauzahlen.

<sup>17</sup> Zehn Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau – Ein Leitfaden, Berlin 2018, DOM publishers. Download verfügbar unter [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt\\_themen\\_neubaukosten.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_neubaukosten.shtml)

<sup>18</sup> Veröffentlichung „Typenbauten Berlin“, Hrsg.: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Berlin November 2017. Download unter [https://www.howoge.de/fileadmin/user\\_upload/Veranstaltungen/2017/HOWOGÉ-Publikation-Typenhaus.pdf](https://www.howoge.de/fileadmin/user_upload/Veranstaltungen/2017/HOWOGÉ-Publikation-Typenhaus.pdf)

### Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten 2016 und 2017

|                                      | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT<br>UND LAND | WBM    | Gesamt        |
|--------------------------------------|--------|---------|---------|--------|-------------------|--------|---------------|
| <b>Neubaufertigstellung<br/>2016</b> | 307    | 233     | 134     | 357    | 200               | 69     | <b>1.300</b>  |
| <b>Geförderte WE</b>                 | 31     | 0       | 26      | 24     | 0                 | 21     | <b>102</b>    |
| <b>Anteil 2016</b>                   | 10,1 % | 0,0 %   | 19,4 %  | 6,7 %  | 0,0 %             | 30,4 % | <b>7,9 %</b>  |
| <b>Neubaufertigstellung<br/>2017</b> | 364    | 318     | 369     | 752    | 848               | 360    | <b>3.011</b>  |
| <b>Geförderte WE</b>                 | 139    | 57      | 182     | 211    | 188               | 84     | <b>861</b>    |
| <b>Anteil 2017</b>                   | 38,2 % | 17,9 %  | 49,3 %  | 28,1 % | 22,2 %            | 23,3 % | <b>28,6 %</b> |

Die Planungen für die 2016 und 2017 fertiggestellten Neubauten stammen aus der Zeit vor Inkrafttreten des WoVG sowie der Kooperationsvereinbarung und waren insofern noch nicht an eine feste Quote von geförderten Wohnungen gebunden. Trotzdem wiesen die Gewobag sowie die degewo bei den fertiggestellten Wohnungen bereits im Jahr 2017 einen 30-prozentigen Anteil geförderter Wohnungen aus. Während die HOWOGE mit 28,1 % nur knapp unterhalb der 30%-Marke liegt, sind bei der WBM die geförderten Wohnungen der fertiggestell-

ten Neubauten gegenüber 2016 sogar etwas zurückgegangen. GESOBAU sowie STADT UND LAND haben sich gegenüber der „Nullmeldung“ des Vorjahres gesteigert, liegen aber über das Jahr gerechnet deutlich unter der Zielmarke.

Im Unterschied zu den fertiggestellten Mietwohnungen ist für Neubauprojekte mit Planungsstart ab Jahresbeginn 2016 schrittweise die Quote von 30 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zu beachten.

### Anteil geförderter Wohnungen an den begonnenen Neubauten 2016 und 2017

|                                  | Jahr 2016 | 1. Hj. 2017 | Summe 01.01.16<br>bis 30.06.17 |
|----------------------------------|-----------|-------------|--------------------------------|
| <b>Begonnene Neubauten</b>       | 4.809     | 2.420       | 7.229                          |
| <b>Beantragte Förderung</b>      | 1.282     | 324         | 1.606                          |
| <b>Anteil der geförderten WE</b> | 26,7 %    | 13,4 %      | 22,2 %                         |

Die Quote gebundener Wohnungen ist im 1. Halbjahr 2017 gesunken, da ein Großteil der Planungen aus der Zeit vor dem WoVG stammt. Die Auswertung der 2017 in Bau gegangenen Projekte<sup>19</sup> nach Jahreshälften zeigt eine deutliche Steigerung geförderter Wohnungen vom 1. Halbjahr zum 2. Halbjahr 2017 (von 13,4 % auf 46,4 %).

Mit der Kooperationsvereinbarung haben sich die LWU verpflichtet, grundsätzlich mindestens 50 % der Neubauwohnungen mit Baubeginn ab dem 01.07.2017 mietpreis- und belegungsgebunden im Erstbezug WBS-Berechtigten anzubieten.

### Zur Förderung beantragte Wohnungen je Halbjahr 2017

|                           | 1. Halbjahr 2017 | 2. Halbjahr 2017 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Begonnene Neubauten       | 2.420            | 2.457            |
| Beantragte Förderung      | 324              | 1.139            |
| Anteil der geförderten WE | 13,4 %           | 46,4 %           |

Die Quote der KoopV von 50 % wurde für das zweite Halbjahr 2017 mit 46,4 % knapp unterschritten. Dies ist vorrangig dem län-

geren Planungs- bzw. Finanzierungsvorlauf der Maßnahmen geschuldet.

### Empfehlung

Der Mindestanteil mietpreis- und belegungsgebundener Neubauwohnungen ist bei allen LWU zu erreichen. Die Unternehmen müssen mit entsprechenden Planungsinstrumenten die Einhaltung der Zielvorgaben sicherstellen.

### Entwicklung des Bestands von Wohnungen gem. KoopV von 2016 bis 2017

| Ermittlung der Bestände nach KoopV            |    | Stand 31.12.2016 | Zugang | Abgang | Stand 31.12.2017 |
|---|----|------------------|--------|--------|------------------|
| Wohnungen Eigenbestand (eigenes Risiko)       | WE | 295.806          | 5.061  | -41    | 300.826          |
| + gepachtete Wohnungen                        | WE | 126              | 0      | 0      | 126              |
| + verpachtete Wohnungen                       | WE | 84               | 2      | 0      | 86               |
| - Wohnungen außerhalb Berlins                 | WE | 1.245            | 0      | -5     | 1.240            |
| - weitere Wohnungen, nicht bündnisrelevant    | WE | 43               | 73     | -2     | 114              |
| = Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen | WE | 294.728          | 4.990  | -34    | 299.684          |

<sup>19</sup> Basierend auf der Neubauberichterstattung des BBU für SenSW zum 31.12.2017

# Anhang Kooperationsvereinbarung vom 05.04.2017

---

## „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“

Kooperationsvereinbarung

der Senatsverwaltungen für Finanzen und für Stadtentwicklung und Wohnen, der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins und der Wohnraumversorgung Berlin AöR vom 05.04.2017

### 1. Wohnungswirtschaft in kommunaler Hand

Berlin bekennt sich zu seinen städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Eine Privatisierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird ausgeschlossen.

### 2. Mehr kommunale Wohnungen

Die Grundzüge des Bestandszuwachses der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind mit der Roadmap vom Mai 2016 festgelegt. Für den Zeitraum bis 2021 wird ein Wachstum auf 360.000 Wohnungen im Eigentum städtischer Wohnungsbaugesellschaften angestrebt. Darin enthalten ist der Wohnungsbestand der berlinovo.

Um das Wachstumsziel 2021 erreichen zu können, ist es notwendig, dass Baugrundstücke in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. Die heute bei den Gesellschaften vorhandenen Grundstücksreserven reichen alleine nicht aus, um das angestrebte Wachstumsziel umzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird angestrebt, vermehrt auch altlastenbelastete Grundstücke zu übertragen. Die hierbei entstehenden Altlastensanierungskosten für die städtischen Gesellschaften werden im Sinne einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung im Rahmen der Projektverträge unter Berücksichtigung des Verkehrswertes angemessen berücksichtigt.

## 2.1 Wohnungsneubau

Ein Großteil des Bestandszuwachses bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird durch Wohnungsneubau realisiert. Deshalb errichten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mindestens 30.000 Wohnungen bis 2021 und achten im Rahmen ihrer Aufgaben der Stadtentwicklung auf ein ausreichendes Angebot an Gewerbeeinheiten in den Neubauprojekten. Familien und Haushalte, die einen besonderen Bedarf an bezahlbaren, kleinen, altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen haben, genießen bei der Neubauoffensive der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Beachtung.

Dem folgend verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten anzubieten.

Bei der Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Neubauwohnungen wird ein Quartiersbezug zur Förderung der Berliner Mischung berücksichtigt. Von der angestrebten 50%-igen Quote kann in begründeten Ausnahmen projektkonkret abgewichen werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind besondere Wohnformen wie zum Beispiel Studierendenwohnen oder Altenwohnen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017, die Wohnungen im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10,00 €/m<sup>2</sup>/mtl. mit einer in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Miethöhen angemessenen Preisdifferenzierung anzubieten. Es sind weiterhin alle Möglichkeiten preiswerten Bauens auszuschöpfen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten errichten, um eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt, die das soziale Gefüge der Stadtteile stabilisiert.

## 2.2 Baukosten

Die Anstrengungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Bauwerkskostensenkung schließen die Standardisierung und Typenbildung von Bauelementen sowie experimentellen Wohnungsbau an geeigneter, städtebaulich passender Stelle mit ein. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Senat stimmen darin überein, die Entwicklung der Baukosten weiterhin regelmäßig zu evaluieren.

## 2.3 Bestandsankäufe

Durch Ankäufe sollen mindestens 10.000 Wohnungen bis 2021 dem Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zugeführt werden. Damit unterliegen sie den auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Regularien der kommunalen Wohnungswirtschaft und tragen in dieser Form zu einer allgemein mietpreisdämpfenden Wirkung am übrigen Berliner Mietmarkt bei. Sofern die Miete eines angekauften Wohngebäudes über 6,50 €/m<sup>2</sup>/mtl. nettokalt liegt, wird mindestens jede zweite Neuvermietung zu einer Nettokaltmiete von max. 6,50 €/m<sup>2</sup>/mtl. an WBS-berechtigte Haushalte erfolgen.

Beim Ankauf werden sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften insbesondere in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswertem Wohnraum verstärkt um den Erwerb von Sozialwohnungen bemühen. In enger Kooperation mit der IBB wird das Ziel verfolgt, notleidende Fonds des Sozialen Wohnungsbaus zu erwerben, ohne dass dabei die besondere soziale Ausrichtung des Mietangebotes verloren geht.

## 2.4 Verankerung des Wachstumsziels 2021

Die Wachstumsziele sind in der Wirtschafts- und Budgetplanung sowie in der Langfristplanung der Unternehmen verankert. Über die Anstrengungen und Erfolge zur Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestandes berichtet der Senat zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften einmal jährlich dem Berliner Abgeordnetenhaus und geht dabei ausführlich auf bedeutende Bauprojekte und Ankäufe ein.

| Wohnungsbaugesellschaften | 2016*          | 2021**         |
|---------------------------|----------------|----------------|
| degewo                    | 67.001         | 73.500         |
| GESOBAU                   | 40.731         | 47.800         |
| Gewobag                   | 58.753         | 65.300         |
| HOWOGE                    | 58.906         | 67.700         |
| STADT UND LAND            | 42.720         | 50.200         |
| WBM                       | 29.076         | 35.500         |
| berlinovo***              | 20.000         | 20.000         |
| <b>Gesamt:</b>            | <b>317.187</b> | <b>360.000</b> |

\* Bestand 2016 (BBU zum 31.12.2016; nicht enthalten sind: gesicherte Ankäufe, geplante Ankäufe und sonstige Zugänge).

\*\* Ziel 2021: Die Zielgrößen für das Bestandswachstum 2021 pro Unternehmen werden noch verifiziert.

\*\*\* Gerundete Angaben

## 3. Soziale und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik

### 3.1 Übertragung landeseigener Grundstücke

Freie landeseigene Flächen werden verstärkt für den Wohnungsneubau zu preiswerten Mieten an städtische Wohnungsbaugesellschaften als Sachwerteinlage vergeben, sofern diese Flächen für den Wohnungsbau geeignet sind und nicht für andere öffentliche Infrastrukturmaßnahmen benötigt werden. Dies umfasst auch Flächen der Bezirke. Für den Geschosswohnungsbau geeignete und nicht mehr betriebsnotwendige Flächen anderer Landesbeteiligungen sollen verstärkt angekauft werden. Die Übertragung innerstädtischer Grundstücke ist vorrangig voranzubringen. Der daraus resultierende Vermögenszuwachs bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus genutzt. Die daraus resultierenden Wohnungsbindungen werden auf die Quote von mindestens 50 % angerechnet.

### 3.2 Vorkaufsrecht der Gemeinde verstärkt anwenden

Das Land Berlin entwickelt kriteriengeleitete Verfahren und stellt bedarfsgerechte finanzielle Ressourcen bereit, um innerhalb der Zweimonatsfrist eine wirksame Ausübungspraxis zu ermöglichen. Darüber hinaus wird das Land Berlin gezielt Vorkaufsrechts-Verordnungen erlassen. Wenn zur Umsetzung von Entwicklungszielen oder zur sozialen Stabilisierung von Quartieren ein Vorkauf ausgeübt wird, erfolgt dies vorrangig zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, um ihnen Wohnungen und Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bringen sich verstärkt als Partner bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in den Erhaltungs- und Milieuschutzgebieten ein. Das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten wird verstärkt ausgeübt. Das Land Berlin kommt den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit einem finanziell unterlegten Konzept zur Umsetzung entgegen. Das schließt auch Rechts- und Wirtschaftlichkeitsgutachten ein.

## 4. Soziale Bestandsbewirtschaftung

### 4.1 Sozialverträgliche Mieten bei Wiedervermietung sichern

60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden an WBS- berechnigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechnigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transfer- leistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Es wird gewährleistet, dass entsprechend Ziffer 4.4 die Mietbelastung des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden bei der Wohnungsvermietung für eine sozial ausgewogene Verteilung der Wohnberechtigten unter Beachtung der Berliner Mischung und eine diskriminierungsfreie Vermietung Sorge tragen.

Einzelne Quartiere können von der 60 %-Quote ausgenommen werden. Die Festlegung dieser Quartiere sowie das darauf aufbauende Berichtswesen erfolgt im Konsens zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den städtischen Gesellschaften bis zum 31.10. des Vorjahres.

Die Prüfung der WBS-Berechtigung kann von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften außerhalb des sozialen Mietwohnungsbestandes selbst durchgeführt werden. Das Land Berlin strebt an, die gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass auch Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen einer eigenen Prüfung WBS-Berechnigten überlassen werden kann.

### 4.2 Sozialverträgliche Mieten - Mieterhöhungen beschränken

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen. Einmalige Mietanhebungen um 8 % innerhalb von vier Jahren sollen nicht erfolgen. Einmalige Mietanhebungen bis zu 4 % innerhalb von 2 Jahren sind möglich.

In den Fällen, in denen die Wohnungsmiete unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete der jeweiligen Gesellschaft liegt, kann von den Regelungen abgewichen werden. Dabei wird gewährleistet, dass entsprechend Ziffer 4.4 die Mietbelastung des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

### 4.3 Sozialverträgliche Mieten bei Modernisierung sichern

Die Umlage von Modernisierungskosten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird nach der folgenden Maßgabe begrenzt:

- die Nettokaltmiete darf höchstens um 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden,
- die Nettokaltmiete wird auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete, um nicht mehr als 10 % übersteigt,
- darüber hinaus greift die Härtefallregelung.

Die Werte sind für alle Modernisierungsankündigungen einzuhalten, die ab dem 01.11.2016 ausgesprochen wurden. In der Modernisierungsankündigung sind die betroffenen Mieterhaushalte über die zuvor genannten und die diese ergänzenden Regelungen aus dem WoVG Bln zu informieren. Individuelle Modernisierungsvereinbarungen sind anzubieten.

### 4.4 Sozialverträgliche Mieten - Nettokaltmiete nicht über 30 % des Nettohaushaltseinkommens

Ergänzend zu Artikel 2 §§ 2, 3 WoVG Bln (Härtefallregelung) können Mieterinnen und Mieter bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 % des Haushaltseinkommens abgesenkt wird. Es gelten die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins sowie die zugrundeliegenden Wohnflächengrenzen. Bei Überschreitungen erfolgt die Absenkung anteilig. Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlung der 30 %-Grenze einbezogen. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und XII wird die soziale Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet.

### 4.5 Mieterschutz stärken

Um den Mieterschutz vor außerordentlichen fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen zu verbessern, werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit eigenen qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie durch Kooperationen mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege sowie den Bezirksämtern präventiv Sorge für hilfebedürftige Mieterinnen und Mieter mit dem Ziel tragen, Räumungen und Wohnungsverlust zu vermeiden.

#### 4.6 Wohnungstausch erleichtern

Um die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu verbessern und die Wohnungsbelegung zu optimieren, werden für den Wohnungstausch innerhalb der und zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Dabei soll die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts unterstützend tätig werden. Ziel ist es, insbesondere für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen Anreize zu schaffen.

### 5. Zukunftsfähiges und ökologisches Bauen

Um einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zu ökologischem Bauen zu leisten, werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ressourcenschonend Dachgeschosse ausbauen und barrierearme Wohnungen auch in Bestandsgebäuden herrichten.

Energetische Modernisierungsvorhaben sollen einen hohen ökologischen Nutzen haben. Modernisierungserfolge werden auch anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs evaluiert. Es wird angestrebt, Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmmietenneutral umzusetzen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden entsprechende Anpassungen an der Sanierungsstrategie vornehmen, sodass Maßnahmen mit ökologischem und sozialem Nutzen vorrangig durchgeführt werden. Sanierungsvorhaben müssen auch in Bezug auf die Baustoffe ökologisch vorbildlich sein. Auf den Einsatz von umweltgefährlichen Dämmstoffen wird in eigenen Neubauprojekten ab Juli 2017 verzichtet. Auf den Ersatz funktionsfähiger Holzkastendoppelfenster wird grundsätzlich verzichtet.

Die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts evaluiert gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Mieterräte die Sanierungsstrategie der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und unterbreitet Vorschläge für eine behutsame Sanierung und energetische Modernisierung.

Die städtischen Wohnungen mit Asbestbelastungen werden im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ schrittweise saniert. Dazu stellt jede städtische Wohnungsbaugesellschaft einen langfristigen Sanierungsplan auf.

## 6. Partizipation

### 6.1 Beteiligung als Ressource stärken

Die Einbindung unterschiedlicher Interessen und Sichtweisen in Planungsprozesse und bei der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen erhöht nicht nur die Akzeptanz von Prozessen und Entwicklungen, sondern auch deren Qualität. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften folgen i. d. S. einer umfassenden Partizipationsstrategie.

Die partizipative Vorbereitung von Bauvorhaben wird durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstärkt und zum integrativen Bestandteil der Neubauplanung und projektindividuell bedarfsgerecht angepasst.

Dadurch wird gewährleistet, dass das anspruchsvolle Neubauprogramm der Unternehmen und die Bauvorhaben grundlegend mitgetragen und erfolgreich umgesetzt werden können. Dafür gelten folgende Prinzipien der Bürgerbeteiligung: Bei umstrittenen Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt eine städtebauliche und architektonische Qualifizierung mit Bebauungsvarianten, um die generelle Akzeptanz der Vorhaben zu erhöhen. Zugleich werden die Unternehmen den Nutzen eines Bauvorhabens für das Quartier und die Nachbarschaft darstellen sowie die Einrichtung projektbegleitender Gremien mit Anwohnerinnen und Anwohnern und lokalen Akteuren anbieten.

### 6.2 Mieterräte und Mieterbeiräte

Durch die Einführung von Unternehmensmieterräten wurde bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Grundlage für eine zusätzliche Möglichkeit und neue Qualität der Mitbestimmung durch die Mieterschaft in den Unternehmen geschaffen. Die Einführungsphase ist abgeschlossen. Die bei den Wahlen aufgetretenen Probleme werden durch die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts evaluiert. Auf dieser Grundlage werden Vorschläge erarbeitet, die Wahlordnung zu verbessern.

Die in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften seit langem engagiert tätigen Mieterbeiräte und die neuen Unternehmensmieterräte bilden eine verlässliche Partizipationsstruktur der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften streben an, Mieterbeiräte oder vergleichbare Institutionen in Siedlungen ab 300 Wohnungen auf einheitlicher inhaltlicher Grundlage einzurichten. Dadurch sollen die Mitwirkungsmöglichkeiten auch unmittelbar in den Wohnanlagen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gestärkt werden.

## 7. Steuerung und Begleitung

### 7.1 Begleitung und Kontrolle der Kooperationsvereinbarung

Zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung wird in enger Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Monitoringsystem durch die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts aufgesetzt, das regelmäßige Evaluationen ermöglicht und dem Berliner Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Vorschläge zu Optimierung der hier getroffenen Vereinbarungen zur Verfügung stellt. Über die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen wird öffentlich jährlich berichtet.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen die hierzu erforderlichen Daten und Unterlagen der Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts auf deren Anforderung zur Verfügung. Es wird darüber eine vertragliche Grundlage für den Datenaustausch zwischen der Wohnraumversorgung Berlin AöR und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschaffen.

### 7.2 Geltungsdauer

Diese Kooperationsvereinbarung gilt zunächst bis zum Inkrafttreten des novellierten Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung. Sie begründet keine Rechtsansprüche der Mieterin bzw. des Mieters. Diese Vereinbarung ist auf Mieterhöhungserklärungen, die ab 01.01.2017 ausgesprochen wurden und werden, anzuwenden. Zusätzlich gilt sie für Mieterhöhungserklärungen mit Wirksamkeit ab 01.01.2017, die über 8 % Mieterhöhung in den vergangenen vier Jahren oder über 30 € pro Monat liegen. Sofern eine Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen oder Mietzahlungen erfolgten, können die Mieterinnen und Mieter die Einhaltung dieser Kriterien beantragen.

## Schlussbemerkung

Die vorgenannten Regelungen sind auf den gesamten Mietwohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften anzuwenden. Werden für den Sozialwohnungsbestand abweichende Regelungen getroffen, sind diese anzuwenden bzw. diese Kooperationsvereinbarung für den Sozialwohnungsbestand anzupassen.

Die Kooperationsvereinbarung basiert auf der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Unternehmen, die zu erhalten ist.

# Über die WVB Wohnraumversorgung Berlin

---

Die Wohnraumversorgung Berlin - AöR wurde gemäß des zum 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes gegründet. Aufgabe der Anstalt ist es, politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben.

## **Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin - AöR**

Jan Kuhnert

E-Mail: [jan.kuhnert@sensw.berlin.de](mailto:jan.kuhnert@sensw.berlin.de)

Tel.: 030-90139 4807

Alexa Prietzel

E-Mail: [alexa.prietzel@sensw.berlin.de](mailto:alexa.prietzel@sensw.berlin.de)

Tel.: 030-90139 4897

## **Referent des Vorstandes**

Christian Krüger

E-Mail: [christian.krueger@sensw.berlin.de](mailto:christian.krueger@sensw.berlin.de)

Tel.: 030-90139 4759

**Umfangreiche Informationen und Dokumente zum Download unter:**  
[www.berlin.de/wohnraumversorgung](http://www.berlin.de/wohnraumversorgung)



