

Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2018

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2018



Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2018

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2018

Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts

Schillstraße 10

10785 Berlin

Vertreten durch die Vorstände

Jan Kuhnert

Alexa Prietzel

Verfasser:

Jan Kuhnert

Christian Krüger

Textbearbeitung:

A Vitamin Kreativagentur GmbH

Kamillenstraße 8

12203 Berlin

Bildnachweis:

Titelbild: Katja Xenikis/stock.adobe.com

Berlin, 19. August 2019

Inhalt

| | |
|--|----|
| Abkürzungsverzeichnis | 6 |
| Vorwort | 7 |
| Zusammenfassung | 8 |
| 1. Sozialverträgliche Mieten | 11 |
| 2. Modernisierung der Bestandswohnungen | 21 |
| 3. Kündigungsregelungen | 25 |
| 4. Vorgaben für die Vermietung von Bestandswohnungen | 26 |
| 5. Vorgaben für die Vermietung von Neubauwohnungen | 32 |
| 6. Wohnungstausch | 37 |
| 7. Partizipation durch Mieterräte und Mieterbeiräte | 38 |
| 8. Erweiterung des Wohnungsbestands | 41 |
| Anhang | 48 |
| Über die WVB Wohnraumversorgung Berlin | 57 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------------|---|
| BEG | Bundeseinkommensgrenze nach dem WoFG |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| KoopV | Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ |
| LWU | landeseigene(s) Wohnungsunternehmen des Landes Berlin |
| MBR | Mieterbeirat |
| MR | Mieterrat |
| MUF | Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge |
| RWM | Rauchwarnmelder |
| WBS | Wohnberechtigungsschein |
| WE | Wohneinheit |
| WoFG | Wohnraumförderungsgesetz |
| WoVErG BE | Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“, Artikel 3 des WoVG |
| WoVG | Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) |
| WVB | Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts |
| WUAusrStärkG BE | Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung Berlins, Artikel 2 des WoVG |

Vorwort

Auch mit dem 2. Bericht zur Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften kann eine positive Bilanz gezogen werden. Die im April 2017 geschlossene Kooperationsvereinbarung betont die herausragende Rolle der Gesellschaften für den Erhalt und die Erweiterung des Bestandes an leistbarem Wohnraum in Berlin und stärkt ihre Verantwortung deutlich. Erklärtes Ziel des Senats ist es, mit einer Vielzahl von Instrumenten den Anteil gemeinwohlorientiert bewirtschafteter Wohnungen am Berliner Mietwohnungsmarkt deutlich zu erhöhen.

Die anspruchsvollen und vielfältigen Vorgaben der Kooperationsvereinbarung hinsichtlich einer sozial orientierten Bestandsbewirtschaftung und der Ausweitung des Wohnungsbestandes – insbesondere im leistbaren Segment – zeigen Erfolge. Damit entfalten die Mieten der Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen auch eine dämpfende Wirkung auf den gesamten Berliner Mietwohnungsmarkt.

Daneben wurde mit der Einführung der Mieterräte und der Stärkung der Mieterbeiräte eine Struktur der Mietermitbestimmung in den Unternehmen geschaffen, die den Interessen der Mieterinnen und Mieter stärker zur Geltung verhelfen soll.

Der jährlich von der Wohnraumversorgung Berlin vorgelegte Bericht zeigt wichtige Er-

folge der Kooperationsvereinbarung: so wurden mehr als 60 % der wiedervermieteten Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen an WBS-berechtigte Haushalte vergeben, 37 % davon an besondere Bedarfsgruppen wie Schüler und Studierende und Transferleistungsbeziehende. Der Mietanstieg wurde gebremst, wenn auch moderat.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben durch Neubau und Ankäufe ihren Wohnungsbestand vergrößert: Es wurden doppelt so viele Wohnungen wie im Vorjahr angekauft und 3.279 Wohnungen neu gebaut. Die Zahl der Baubeginne konnte um fast 15 % gesteigert werden. Insgesamt haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften derzeit 390 Wohnungsneubauprojekte mit über 49.000 Wohnungen in der Planung.

Der Bericht zeigt, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen auch im zweiten Jahr nach Inkrafttreten der Kooperationsvereinbarung die an sie gesetzten Erwartungen erfüllen. Jetzt heißt es: Nicht nachlassen auf dem Weg zu mehr leistbarem Wohnraum in Berlin. Denn den städtischen Wohnungsbaugesellschaften kommt eine entscheidende Rolle bei einer nachhaltigen, sozial und funktional gemischten, gut gestalteten Stadt zu.

Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Zusammenfassung

Die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) hat als Vertragspartner der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV) die Aufgabe ein Monitoringsystem aufzubauen und jährlich über die KoopV zu berichten. Vorliegender zweiter Bericht stellt das Geschäftsjahr 2018 dar und zeigt, in welchem Umfang die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) die gesetzlichen Vorschriften nach dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) als auch nach der KoopV eingehalten haben. Hierbei wurde aufgrund der Erfahrungen mit dem ersten Bericht zur KoopV über das Geschäftsjahr 2017 das Monitoring an einigen Punkten modifiziert.

Miethöhen

Von besonderer Bedeutung für Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungen ist die Miethöhe der jeweiligen Wohnung. Die verschiedenen Vorgaben für die Sicherung **sozialverträglicher Mieten** (Kapitel 1) stehen deshalb am Beginn des Berichts. Die wichtige Regelung der KoopV, wonach die Mieten in den laufenden Mietverträgen (Bestandsmieten) nur um 2 % steigen dürfen, wurde im Vergleich zum Vorjahr 2017 **mit 1,4 % eingehalten**, die durchschnittliche **Bestandsmiete** aus laufenden Verträgen betrug zu Jahresende 2018 **6,09 Euro je qm**. Sie liegt damit **6,62 % unterhalb der vergleichbaren Mietspiegelmiete** von 6,49 €/m².

Die durchschnittliche **Neuvermietungsmiete**, wenn bestehende Wohnungen, nicht aber Neubauten, an einen Mieterhaushalt vermietet werden, ist von 7,09 €/m² in 2017 um **4,8 %** auf 7,43 €/m² **in 2018 gestiegen**. Im Vorjahr betrug dieser Anstieg noch 9,9 %. Die Neuvermietungsmiete liegt **28 % unter dem marktüblichen Wert** von 10,32 €/m².

Miethaushalte bei den LWU, für die die Miete aufgrund ihres geringen Einkommens nicht leistbar ist, haben die Möglichkeit einen Antrag auf Mietsenkung nach der Härtefallregelung zu stellen. In der Folge von Mieterhöhungsverlangen im laufenden Vertrag – im Rahmen der 2 %-Regelung – wurden **292 Mietreduzierungen** vereinbart. Dagegen war die Zahl bewilligter Mietsenkungsanträge bei bestehenden Mietverträgen (55 Vereinbarungen) und nach Modernisierungsvorhaben (7 Verträge) vergleichsweise gering.

Mit der KoopV wurde auch eine Regelung der Mieterhöhung nach Modernisierung (Kapitel 2) eingeführt. Die LWU haben 2018 insgesamt **3.952 Mieterhöhungsverlangen wegen Modernisierung** ausgesprochen (2017: 2.861). Für **über 16 %** dieser Mieterhöhungen wurden **individuelle Modernisierungsvereinbarungen** mit 654 Haushalten abgeschlossen. Dazu kommen geringfügige Mieterhöhungen wegen des Einbaus von Rauchwarnmelder in 6.678 Fällen.

In Kapitel 3 dieses Berichts werden die mit dem WoVG eingeführten Regelungen zur Vermeidung von Zwangsräumungen evaluiert. Von **3.347 fristlosen Kündigungen** wegen Mietrückstands wurden bei rd. **82 %** aller betroffenen Haushalte eine **externe oder interne Beratung** durchgeführt. Gut **die Hälfte aller fristlosen Kündigungen** konnte dadurch **zurückgenommen** werden. Im Jahr 2018 wurden schließlich **311 Zwangsräumungen** (2017: 327) durchgeführt.

Vermietungsregeln

Die Wiedervermietung von Bestandswohnungen (Kapitel 4) ist bei den LWU an soziale Kriterien gebunden, auch wenn diese Wohnungen nicht (mehr) einer Förderbindung unterliegen. Nach dem WoVG waren 55 % aller Wiedervermietungen (ohne Neubau) an Haushalte zu vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten können. Mit der KoopV ist diese Quote auf 60 % erhöht worden. Bereits im Jahr 2017 wurde diese Quote mit **61,1%** erfüllt, diese Kennzahl ist **für 2018 geringfügig auf 60,9 % gesunken**.

Der besondere **Vermietungsvorrang für Haushalte mit geringeren Einkommen** (zwischen 80 % und 100 % der Bundeseinkommengrenze) wurde von den LWU unterschiedlich umgesetzt. Im Durchschnitt der Unternehmen wurden **knapp 63 % aller Vermietungen der WBS-berechtigten Haushalte** (Vorjahr: 55 %) an diese Teilgruppe mit geringem Einkommen umgesetzt.

Die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalte sollen eine gesonderte

Unterstützung bekommen, indem dieser Zielgruppe ein spezieller Vermietungsvorrang eingeräumt wird. Das WoVG sieht vor, dass 11 % aller **Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen** wie Obdachlose, Flüchtlinge oder betreute Wohnformen erfolgen sollen. Im Jahr **2018** wurde die Quote **mit 16,5 % wieder deutlich übererfüllt** (Vorjahr: 18,3 %). Für die weiteren durch die nach KoopV **ergänzten Bedarfsgruppen** der Transferleistungsberechtigten und Studierenden ist eine Quote von insgesamt 25 % vorgesehen. Wurde diese bereits im Vorjahr mit 32,0 % klar erfüllt, **stieg diese Zahl 2018 sogar auf 37,8 % an**.

Bei den Vorgaben für die Vermietung von Neubauwohnungen (Kapitel 5) ist festzuhalten, dass die LWU die sich aus den Förderverträgen ergebende Mietobergrenze von 6,50 €/m² (Förderalternative 1) bzw. 8,00 €/m² (Förderalternative 2) bei mietpreisgebundenen Wohnungen eingehalten haben. Die zusätzliche Vorgabe der KoopV, wonach **ungebundene Neubauwohnungen** zu einer Durchschnittsmiete von **unter 10,00 €** vermietet werden sollten, ist auch in 2018 nur von einem LWU eingehalten worden, die anderen haben diese Obergrenze **leicht oder sogar deutlich überschritten** (um bis zu knapp 1,90 €/m²), weil in diesen Zahlen vor allem Neubaufertigstellungen enthalten sind, die in den Jahren vor Abschluss der Kooperationsvereinbarung begonnen wurden.

Beim **Wohnungstausch** (Kapitel 6) sind im Jahr 2018 **146 Umzüge** (Vorjahr: 91) erfasst worden. Seit September 2018 steht das

internetbasierte Wohnungstauschportal für alle Wohnungen der LWU zur Verfügung, welches den Tausch erleichtern soll. Eine Auswertung des Portals erfolgt im nächsten Bericht über das Geschäftsjahr 2019.

Partizipation

Ein wichtiges Instrument der Partizipation sind die durch das WoVG eingeführten Mieterräte. Diese ergänzen die oft schon langjährig tätigen Mieterbeiräte der LWU. Nach der KoopV sollen die LWU anstreben, Mieterbeiräte oder vergleichbare Institutionen in Siedlungen ab 300 Wohnungen einzurichten. In der Summe aller LWU sind bisher für **über die Hälfte (55 %) des Wohnungsbestands Mieterbeiräte** eingerichtet worden, die Vertretung durch Mieterbeiräte ist allerdings sehr unterschiedlich bei den einzelnen LWU.

Bestandserweiterung

Durch Erweiterung des Bestandes mittels Neubau oder Ankauf (Kapitel 8) leisten die LWU einen wichtigen Beitrag für die Wohnraumversorgung in Berlin. Insgesamt wurden **3.419 Wohnungen** von den LWU **im Jahr 2018 erworben** (2017: 1.772), davon waren rd. 64 % noch gebundene Sozialwohnungen. Von den Ankäufen wurden im Rahmen des **bezirklichen Vorkaufsrechts 168 Wohnungen** von den LWU erworben.

Durch **Wohnungsneubau konnten 3.279 Wohnungen im Jahr 2018** zur Vermietung gebracht werden (Vorjahr: 3.011). Der **Anteil der gebundenen Wohnungen** an den fertiggestellten Neubauten der LWU betrug **2018 nur 26,9 %** (2017: 28,2 %). Der Grund dafür:

Ein mehrjähriger Planungs- und Bauprozess geht der Fertigstellung eines Neubaus voraus, daher kann die mit der KoopV im Frühjahr 2017 vereinbarte Quote von mindestens 50 % gebundenem Wohnraum bei den Neubauvorhaben realistischer Weise erst in späteren Jahren realisiert werden. Bei den in 2018 begonnenen Neubauten sind für 44,7 % der Wohnungen Förderungen beantragt worden. Damit nähert sich die Neubauplanung immer mehr der Mindestquote von 50 % gebundener Wohnungen.

Auch im Jahr 2018 konnten erneut mehr neue Wohnungen durch die LWU begonnen werden, so wurden **2018 5.757 Baubeginne** berichtet (Vorjahr: 5.097 = Zuwachs um 13 %). Zur Unterstützung der Neubautätigkeit wurden parlamentarisch Beschlüsse zur **Übertragung von 38 Grundstücken** gefasst.

Insgesamt hatten die landeseigenen Wohnungsunternehmen **306.929 eigene Wohnungen** zu Jahresende 2018. Unter Einrechnung von Pachtwohnungen und Abzug der Wohnungen außerhalb Berlins **unterlagen im Jahr 2018 somit 306.470 Wohnungen** den Regelungen **der KoopV**.

Mit diesem Bericht legt die WVB Wohnraumversorgung Berlin, Anstalt öffentlichen Rechts, der interessierten Öffentlichkeit, aber auch den Mieterinnen und Mietern der LWU, ein differenziertes Bild über die Einhaltung der Vorgaben für die Geschäftstätigkeit der LWU aus dem Wohnraumversorgungsgesetz wie der Kooperationsvereinbarung vor. Der Vergleich mit dem Vorjahr ermöglicht einen Blick auf Entwicklungen.

1. Sozialverträgliche Mieten

Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) ist nach dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG)¹ die „Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) sowie die Sicherstellung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht oder nur schwer selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe)“.

Mit der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV)² wurde eine sozial ausdifferenzierte Mietenpolitik im Bestand vereinbart, die die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Haushalte bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigt. Mit den rd. 307.000 Mietwohnungen haben die LWU einen Marktanteil von ca. 18,5 % an den etwa 1,63 Mio. Mietwohnungen³ und haben durch möglichst niedrige Mieten einen dämpfenden Einfluss auf die Mietenentwicklung insgesamt.

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 anhand des Berliner Mietspiegels.



Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen

Für die Erfüllung dieser gesetzlichen Aufgaben ist die Mietenbildung das zentrale Instrument, vor allem mit preisgünstigem Wohnraum können die LWU ihrem Auftrag nachkommen. Mit der Kooperationsvereinbarung wurde eine klare Begrenzung künftiger Mietsteigerungen nach § 558 BGB vereinbart, wonach die Summe der Bestandsmieten um nicht mehr als 2 % jährlich steigen sollen, wobei einmalige Mietanhebungen bis zu 4 % innerhalb von zwei Jahren möglich sind.

Laut Angaben der sechs Wohnungsunternehmen wurden im Jahr 2018 insgesamt 70.059 Mieterhöhungen gem. § 558 BGB an die Mieterschaft der landeseigenen Wohnungsunternehmen versandt. Im Vorjahr wurden dagegen insgesamt 126.340 Mieterhöhungen verschickt. Da bei Veröffentlichung des neuen Mietspiegels, wie im Jahr 2017, eine Mieterhöhung bei Bestandsverträgen vorgenommen wird, ist diese deutlich geringere Zahl im Berichtsjahr zu erklären. Der Anstieg der Nettokaltmiete betrug laut Angaben der

¹ Das WUAusrStärkG BE mit den Regelungen zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen wurde als Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) veröffentlicht, zitiert ist § 1 Abs. 1

² Der Text der KoopV vom 5. April 2017 ist als Anhang dieses Berichts abgedruckt.

³ Genauere Angaben sind in Kapitel 8 enthalten.

Unternehmen bei 67.054⁴ versandten Mieterhöhungen nicht mehr als 2 % pro Jahr bzw. 4 % in zwei Jahren.

In Einzelfällen kann von der 2 %-Erhöhungsvorgabe abgewichen werden: Liegt die Ausgangsmiete unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des jeweiligen Wohnungsunternehmens, kann der Mietenanstieg höher ausfallen⁵. Damit auch in diesen Wohnungen gewährleistet bleibt, dass die Nettokaltmiete 30 % des Nettohaushaltseinkommens nicht übersteigt, wird auch in diesen Fällen bei Mieterhöhungen auf die Möglichkeit eines Antrags auf Mietenkappung (Härtefall) hingewiesen. In 3.005 Fällen

(2017: 2.243) wurde daher die Nettokaltmiete um mehr als 2 %, höchstens jedoch auf die Kappungsgrenze nach dem WoVG von 15 % in vier Jahren, angehoben. Nur 4,3 % aller Mieterhöhungen nach § 558 BGB fielen in diese Gruppe.

Darüber hinaus wurden 12.482 Mieterhöhungen für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus nach den dort anzuwendenden Regelungen versandt. Insgesamt wurden von den LWU 82.541 Mieterhöhungen für Bestandsmietverträge (ohne Mieterhöhungen aus Modernisierungsvorhaben) durchgeführt.

Anzahl der Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen im Jahr 2018

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt | Vorjahr (2017) |
|--|--------|---------|---------|--------|-------------------|-------|---------------|-------------------|
| Mieterhöhungen nach § 558 BGB | 17.704 | 8.078 | 9.632 | 8.260 | 20.465 | 5.920 | 70.059 | 126.340 |
| davon Mieterhöhungen von Mieten unter 75 % der Durchschnittsmiete | 709 | 566 | 1.210 | 47 | 243 | 230 | 3.005 | 2.243 |
| Zusätzlich Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau | 3.137 | 230 | 8.772 | 108 | 0 | 235 | 12.482 | 13.974 |
| Summe | | | | | | | 82.541 | 140.314 |

⁴ Ohne Berücksichtigung der 3.005 Mieterhöhungen nach Ziff. 4.2 KoopV oberhalb der 2 %-Grenze.

⁵ Regelung gemäß Ziff. 4.2 Abs. 2 Satz 2 KoopV.

In die Berechnungen des Mietspiegels gehen nur diejenigen Wohnungen ein, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden oder von einer Mieterhöhung betroffen waren⁶. Die rund 70.000 Mieterhöhungen der LWU mit ihren niedrigen Sätzen von durchschnittlich unter 2 % Mieterhö-

hung im Jahr haben durch ihre Einbeziehung in die Berechnungsbasis des Berliner Mietspiegels einen mietpreisdämpfenden Effekt, da aktuell viele Neuvermietungen von privaten Immobilieneigentümern mit deutlich höheren Mietpreisen⁷ einfließen.

Entwicklung der Bestandsmieten

Insgesamt sind die durchschnittlichen Mieten in laufenden Mietverträgen, die sogenannten Bestandsmieten, bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 0,18 €/m² bzw. 3,0 % gestiegen. Im Vorjahr betrug dieser Anstieg 1,9 % (von 5,80 €/m² auf 5,91 €/m²).

Die Regelung der KoopV besagt, „dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen“. „Einmalige Mietanhebungen bis zu 4 % innerhalb von 2 Jahren sind möglich.“ Ermittelt wird die durchschnittliche Bestandsmiete je Quadratmeter, indem die betreffenden Mieteinnahmen des jeweiligen Unternehmens auf die Wohnfläche umgerechnet werden. In die Summe dieser Mieteinnahmen gehen verschiedene Faktoren ein:

- Zum einen sind dies die im Berichtsjahr eingenommenen Mieten bestehender Mietverträge, zum anderen werden hierunter auch Mieten von Ankäufen oder Neubauten erfasst, die erstmalig vermietet wurden und so zu einem Anstieg der Mieteinnahmen beitragen.

- Des Weiteren schlagen sich in der Erhöhung der Mieteinnahmen auch die zusätzlichen Einnahmen auf Grund von Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen nieder.
- Schließlich ist noch zu berücksichtigen, dass nach Ziff. 4.2 der KoopV auch Mieterhöhungen oberhalb von durchschnittlich 2 % dann möglich sind, wenn die Wohnungsmiete unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des jeweiligen LWU liegt.

Erst wenn diese verschiedenen Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Bestandsmieten differenziert dargestellt werden, kann auch die zutreffende Bezugsgröße für die Beurteilung genutzt werden, ob die LWU die Vorgabe der Kooperationsvereinbarung eingehalten haben. Daher sind in der nachfolgenden Übersicht die Einnahmen aus der Vermietung zusätzlicher angekaufter oder neugebauter Wohnungen dementsprechend genauso herauszurechnen, wie die Erträge aus Modernisierungsmieterhöhungen oder den zusätzlichen Mieteinnahmen aus Mieterhöhungen bei besonders niedrigen Wohnungsmieten (75 %-Regelung).

⁶ Sozialwohnungen werden dabei nicht in die Mietspiegelberechnungen einbezogen; berücksichtigt werden Mieterhöhungen von Bestandsverträgen (§ 558 BGB) sowie Erhöhungen auf Grund von Modernisierungen (§ 559 BGB).

⁷ Die mittlere Angebotsmiete (nettokalt) liegt laut Wohnungsmarktbericht der IBB für das Jahr 2018 bei 10,32 €/m² (Bericht über 2018, S. 61).

Steigerung der Bestandsmieten – Umrechnung der Entwicklung der Bestandsmieten in Euro je Quadratmeter 2017 und 2018

| Durchschnittsmieten in Euro je m ² | degewo | | | GESOBAU | | | Gewobag | | | HOWOGE | | | Stadt und Land | | | WBM | | | Durchschnitt der LWU | | |
|---|-----------------------|-------------------------------|---------|-----------------------|-------------------------------|---------|-----------------------|-------------------------------|---------|-----------------------|-------------------------------|---------|-----------------------|-------------------------------|---------|-----------------------|-------------------------------|---------|-----------------------|-------------------------------|---------|
| | Bestandsmiete Vorjahr | bereinigte Miete Berichtsjahr | Anstieg | Bestandsmiete Vorjahr | bereinigte Miete Berichtsjahr | Anstieg | Bestandsmiete Vorjahr | bereinigte Miete Berichtsjahr | Anstieg | Bestandsmiete Vorjahr | bereinigte Miete Berichtsjahr | Anstieg | Bestandsmiete Vorjahr | bereinigte Miete Berichtsjahr | Anstieg | Bestandsmiete Vorjahr | bereinigte Miete Berichtsjahr | Anstieg | Bestandsmiete Vorjahr | bereinigte Miete Berichtsjahr | Anstieg |
| Vergleich 2016 zu 2017 | 5,850 | 5,937 | 1,49% | 5,720 | 5,728 | 0,14% | 5,810 | 5,836 | 0,46% | 5,850 | 5,873 | 0,39% | 5,647 | 5,661 | 0,25% | 5,940 | 5,995 | 0,92% | 5,803 | 5,838 | 0,61% |
| Vergleich 2017 zu 2018 | 5,963 | 6,084 | 2,03% | 5,840 | 5,914 | 1,27% | 5,927 | 5,962 | 0,59% | 5,913 | 6,028 | 1,94% | 5,786 | 5,838 | 0,90% | 6,080 | 6,151 | 1,16% | 5,914 | 5,996 | 1,39% |

Aus der Gegenüberstellung der bereinigten Einnahmen aus Bestandsmietverträgen zum Vorjahreswert der Bestandsmieteinnahmen ist im Jahr 2018 mit 1,39 %

Mehreinnahmen aus Mieterhöhungen nur nach § 558 BGB (ohne Erhöhungen nach der 75%-Ausnahme) die Vorgabe aus der Kooperationsvereinbarung erfüllt.

Die vorstehende Detaillierung nach den unterschiedlichen Gründen für höhere Mieteinnahmen bei Bestandsverträgen ist erst für das Berichtsjahr 2018 auf Vorschlag der WVB eingeführt worden. Für die Transpa-

renz wird nachfolgend ein Vergleich auf der Basis nicht ausdifferenzierter Zahlen früherer Jahre wiedergegeben. In den Folgejahren wird dann ein differenzierter Vergleich fortgeschrieben.

Durchschnittliche unbereinigte Bestandsmieten in kooperations- bzw. bündnisrelevanten Wohnungen (monatliche Nettokaltmiete, Soll) in €/m²

| Bestandsmieten | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT U. LAND | WBM | Durchschnitt* |
|---|--------|---------|---------|--------|---------------|-------|---------------|
| LWU 2016 | 5,85 | 5,72 | 5,81 | 5,85 | 5,65 | 5,94 | 5,80 |
| LWU 2017 | 5,96 | 5,84 | 5,93 | 5,91 | 5,79 | 6,08 | 5,91 |
| LWU 2018 | 6,13 | 6,04 | 6,07 | 6,09 | 6,00 | 6,30 | 6,09 |
| Anstieg 2017 zu 2018 | 0,17 | 0,20 | 0,14 | 0,18 | 0,21 | 0,22 | 0,18 |
| Anstieg in % | 2,85 | 3,42 | 2,36 | 3,05 | 3,63 | 3,62 | 3,05 |
| | | | | | | | |
| Spezifische ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel 2018 | 6,61 | 6,42 | 6,63 | 6,29 | 6,34 | 6,67 | 6,49 |
| Differenz zur zulässigen Miete | -0,48 | -0,38 | -0,56 | -0,20 | -0,34 | -0,37 | -0,40 |
| Differenz in % | -7,83 | -6,29 | -9,23 | -3,28 | -5,67 | -5,87 | -6,62 |

*nach Quadratmetern Mietfläche gewichteter Durchschnittswert

Die durchschnittlichen Bestandsmieten sind in der Summe im Jahr 2018 zwar gegenüber dem Vorjahr um 3,05 % (Vorjahr 1,9 %) gestiegen, sind aber bei der relevanten Vorgabe für die laufenden Mietverträge mit Mieterhöhungen nach § 558 BGB unterhalb der 2-%-Grenze geblieben.

Auch wenn die Bestandsmieten im Jahr 2018 etwas gestiegen sind, liegen die Mieten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen mit 6,6 % (Vorjahr 8,7 %) immer noch deutlich unter der nach dem Berliner Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten.

Miethöhe bei Wiedervermietungen

Im Unterschied zu Bestandsmieten wird bei der erneuten Vermietung einer Wohnung (Wiedervermietung) in der Regel eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete⁸ vorgenommen. Diese Wiedervermietungs-mieten steigen im Laufe der Jahre an. In diesen Mieten sind auch Einnahmen aus zusätzlichen Neubauten enthalten. Die Anzahl der Neubauten ist in den berichte-

ten Jahren deutlich angestiegen. Bei einem Vergleich der Jahreswerte zeigt sich, dass die durchschnittliche Wiedervermietungs-miete zwar im Jahr 2016 von 6,45 €/m² um 9,9 % auf 7,09 €/m² zum Jahresende 2017 gestiegen ist, aber sich im Berichtsjahr 2018 nur noch um 4,8 % auf 7,43 €/m² erhöht hat.

Nettokaltmieten bei Neuvermietungen in €/m²

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Durchschnitt* |
|---------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|-------|---------------|
| 2016 | 6,48 | 6,53 | 6,39 | 6,42 | 6,28 | 6,73 | 6,45 |
| 2017 | 6,85 | 7,19 | 6,96 | 6,99 | 7,17 | 7,87 | 7,09 |
| 2018 | 7,57 | 7,40 | 6,91 | 7,51 | 7,35 | 7,94 | 7,43 |
| 2017 zu 2018 | 10,5 % | 2,9 % | -0,7 % | 7,5 % | 2,5 % | 0,9 % | 4,8 % |

*nach Quadratmetern Mietfläche gewichteter Durchschnittswert

Mit Blick auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt zeigen sich folgende Entwicklungen: Die mittlere Angebotsmiete, also diejenige Miete, die im Durchschnitt nettokalt bei neuen Wohnungsvermietungen gefordert wird, betrug im Jahr 2018 10,32 €/m², während sie 2017 noch bei 10,15 €/m² lag⁹. Mit durchschnittlich 7,43 €/m² bei den Wiedervermietungen liegen die LWU damit 28 % unter den derzeit am Markt geforderten Angebotsmieten.

In einer längeren Zeitreihe wird der Mietenanstieg im Berliner Markt deutlicher: Die Medianwerte¹⁰ für das 4. Quartal stiegen von 2011 bis 2018 von 6,47 €/m² auf 10,70 €/m² und somit um rund 65 %¹¹. Der Anteil von Vermietungsangeboten unter 7,00 €/m² ist im Berliner Wohnungsmarkt insgesamt von 18 % (2016) auf 9 % (2018) zurückgegangen¹². Vor diesem Hintergrund wird die Rolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen als Anbieter kostengünstigen Wohnraums immer wichtiger.

8 Ziffer 4.1 der KoopV legt fest, dass etwa Neuvermietungen an WBS-berechtigte Haushalte, nur „maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ erfolgen dürfen. Hierzu wird der Berliner Mietspiegel herangezogen.

9 Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2018 S. 61 (Medianangabe).

10 Der Medianwert ist der Wert in der Mitte aller nach Größe sortierten Angaben, die eine Hälfte der Werte liegt oberhalb, die andere Hälfte unterhalb dieses Medianwertes.

11 Ebd.

12 Ebd. S. 64.

Sicherung sozialverträglicher Miethöhen

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

- Antrag auf Reduzierung der laufenden aktuellen Mietzahlung, mit der Begründung, dass die Belastungsgrenze bereits überschritten ist (**Mietabsenkung¹³**),
- Antrag auf Reduzierung der angekündigten Mieterhöhung im laufenden Mietvertrag, mit der Begründung, dass die Belastungsgrenze dann überschritten würde (**Mietkappung¹⁴**) und
- Antrag auf Reduzierung der angekündigten Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme, mit der Begründung, dass die Belastungsgrenze dann überschritten würde (**Modernisierungsumlagen-Kappung¹⁵**).

Die LWU können dem Antrag auf Mietabsenkung oder Kappung dann zustimmen, wenn die Einhaltung bestimmter Kriterien nachgewiesen wird. Ausschlaggebend sind das Haushaltsgesamteinkommen, 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 des laufenden Vertrags oder Kappung der angekündigten Mieterhöhung beim jeweiligen LWU beantragt werden, damit die künftig zu zahlende Nettokaltmiete den Betrag von 30 % des verfügbaren anrechenbaren Gesamteinkommens des jeweiligen Haushaltes nicht überschreitet.

Nettokaltmiete ist der Betrag, den das Wohnungsunternehmen für die reine Vermietung der Wohnung erhält.

Die **Bruttowarmmiete** enthält zusätzlich die monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten, Nebenkosten und Heizkosten.



¹³ Gemäß Ziffer 4.4 der KoopV.

¹⁴ Gemäß Ziffer 4.2 der KoopV.

¹⁵ Gemäß Ziffer 4.3 der KoopV.



„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. (Ziff. 4.4 KoopV).“

Vorgaben für die Mietenreduzierung

| Haushaltsgröße | Gesamtnettoeinkommen des Haushalts im Jahr | Wohnflächenobergrenzen |
|--|--|---|
| Einpersonenhaushalt | 16.800 € | Einpersonenhaushalt: 45 m ² |
| Zweipersonenhaushalt | 25.200 € | Zweipersonenhaushalt: 60 m ² |
| Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person | 5.740 € | Dreipersonenhaushalt: 75 m ² |
| Für jedes zum Haushalt gehörende Kind | 700 € | Vierpersonenhaushalt: 85 m ² |
| | | Zusätzlich 12 m ² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person |

Auf der Grundlage dieser Bestimmungen wurden 2017 für insgesamt 448 Miet Haushalte Mietreduzierungen, im preisfreien und sozialen Wohnungsbau, bewilligt. Im

Jahr 2018 sank diese Zahl auf 354 genehmigte Mietsenkungen. Nach den einzelnen Antragsgründen differenziert, ergibt sich nachfolgender Vergleich mit dem Vorjahr.

Durchgeführte Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten

| | | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT U. LAND | WBM | Gesamt |
|--|------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------------|-------------|-----------------------|
| Mietabsenkung im Bestandsvertrag 2018 | beantragt | 24 | 13 | 28 | 6 | 14 | 4 | 89 |
| | abgelehnt in % | 1 (4 %) | 6 (46 %) | 22 (79 %) | 0 (0 %) | 2 (14 %) | 3 (75 %) | 34 (38 %) |
| | genehmigt | 23 | 7 | 6 | 6 | 12 | 1 | 55 |
| | Vorjahr Genehmigungen (2017) | 7 | 5 | 3 | 0 | 0 | 10 | 25 |
| Mietkappung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB (laufender Mietvertrag) 2018 | beantragt | 132 | 131 | 95 | 178 | 36 | 19 | 591 |
| | abgelehnt in % | 111 (84 %) | 44 (34 %) | 59 (62 %) | 63 (35 %) | 9 (25 %) | 7 (37 %) | 293 (50 %) |
| | genehmigt | 21 | 87 | 36 | 109 | 27 | 12 | 292 |
| | Vorjahr Genehmigungen (2017) | 25 | 104 | 54 | 198 | 22 | 15 | 418 |
| Modernisierungs- umlage-Kappung bei Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung) 2018 | beantragt | 1 | 4 | 5 | 0 | 1 | 2 | 13 |
| | abgelehnt in % | 0 (0 %) | 3 (75 %) | 2 (40 %) | 0 (0 %) | 1 (100 %) | 0 (0 %) | 6 (46 %) |
| | genehmigt | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 2 | 7 |
| | Vorjahr Genehmigungen (2017) | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 2 | 5 |

Die 591 beantragten Mietsenkungen nach Mieterhöhungen § 558 BGB betragen nur 0,7 % dieser Mieterhöhungen. Die relativ geringe Anzahl von Anträgen auf Mietabsenkung im bestehenden Mietvertragsverhältnis 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 und im Sozialen

Wohnungsbau Mieter die Möglichkeit der Bezuschussung durch die ZGS-Consult in Anspruch nehmen. In Mieterzeitungen, auf den Webseiten der Unternehmen und in den Mieterhöhungsschreiben wird über die Härtefallregelung informiert. Gründe für die Ablehnung von Anträgen können u. a. Überschreitung der Einkommensgrenzen bzw. angemessenen Flächen oder die Abgabe von unvollständigen Unterlagen sein.

Empfehlung:

Zur Umsetzung der im Vorjahresbericht von der WVB ausgesprochenen Empfehlungen für eine Intensivierung der Information der Mieterinnen und Mieter über den Antrag auf Kappung der aktuellen Kaltmiete auf eine sozialverträgliche Höhe („30%-Regelung“) ist mit den LWU vereinbart worden:

- In dem Mieterzeitungen werden die Regelungen erläutert und auf die Website „<http://www.inberlinwohnen.de>“ hingewiesen.
- Auf dieser Website werden zielgruppenorientierte, verständliche und mehrsprachige Informationsmaterialien zur Verfügung gestellt, die eine klare Darstellung der zu erfüllenden Voraussetzungen einschließlich der anteiligen Berechnung bei eventuellen Überschreitungen der Wohnfläche beinhalten.
- Die persönlichen Mieteranschreiben der LWU zum Antrag auf Mietenkappung werden in möglichst verständlicher Sprache verfasst.

2. Modernisierung der Bestandswohnungen

Die Kooperationsvereinbarung gibt das Ziel vor, energetische Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmmietenneutral umzusetzen und ökologisch vorbildliche Baustoffe einzusetzen.

Darüber hinaus enthält die Kooperationsvereinbarung konkrete Vorgaben für einen

behutsamen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz. So soll grundsätzlich auf den Ersatz funktionsfähiger Holzkastendoppelfenster verzichtet werden¹⁶. Diese ab Frühjahr 2017 geltenden Vorgaben greifen jedoch nicht bei Modernisierungsmaßnahmen, die vor Abschluss der Kooperationsvereinbarung in Auftrag gegeben wurden.

Neuausrichtung der Modernisierungsstrategien

Nach Ziffer 5 der Kooperationsvereinbarung sollen energetische Modernisierungsvorhaben der LWU einen hohen ökologischen Nutzen haben, daher werden die geplanten Maßnahmen künftig stärker auf ihren ökologischen und sozialen Nutzen hin ausgerichtet.

Hierfür hat die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) eine wissenschaftliche Vergleichsuntersuchung der Modernisierungsmaß-

nahmen der LWU vorgelegt. Gemäß Auftrag der KoopV wird die WVB nach Diskussion mit den Mieterräten der LWU Vorschläge für eine kostengünstige und mieterfreundliche Modernisierung erarbeiten. Durch eine Analyse der Warmmietenbelastung vor und nach energetischen Modernisierungsmaßnahmen wird die WVB dazu weitere Grundlagen für die Weiterentwicklung der Modernisierungsstrategien der LWU vorlegen.

Asbestfreie Hauptstadt 2030

Die landeseigenen Wohnungen mit Asbestbelastungen werden im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ schrittweise saniert. Dazu stellt jedes lan-

deseigene Wohnungsunternehmen einen langfristigen Sanierungsplan auf. Im Rahmen dieser Sanierungspläne wurden im Jahr 2018 **2.815 Wohnungen** asbestsaniert.

¹⁶ Ziff. 5 Abs. 2 KoopV

Anzahl asbestsanierter Wohnungen 2018

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | STADT UND LAND | WBM | Summe* | Vorjahr (2017) |
|-------------------------------------|--------|---------|---------|-------------------|-----|--------------|-------------------|
| Asbestsanierte Wohnungen | 510 | 266 | 1.409 | 612 | 27 | 2.824 | 3.512 |

*Angaben gem. Drucksache 18/17617: Antwort auf eine schriftliche Anfrage des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE) vom 21. Januar 2019. „Wie entwickelt sich die Anzahl asbestbelasteter Wohnungen in den Bezirken“

Die LWU gaben an, dass Ende 2018 bei ca. 36.000 Wohnungen im Bestand mit einer Belastung mit Asbest in unterschiedlichen Bauteilen (Boden, Fassaden etc.) zu rechnen ist. Die HOWOGE hat nach weitgehender Sanierung in früheren Jahren keine asbestbe-

lasteten Wohnungen im Bestand. Insgesamt setzen die LWU ihre Strategie der systematischen Reduktion von Asbestbelastungen in Wohnungen vor allem bei Mieterwechseln und im Rahmen von umfassenden Modernisierungen von Beständen fort.

Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum können unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben Kosten von Modernisierungen im Zuge einer so genannten Modernisierungsumlage auf die Mieterschaft umlegen. Nach § 559 BGB durften Vermieter im Jahr 2018¹⁷ maximal 11 % der aufgewendeten Modernisierungskosten pro Jahr mit einer Mieterhöhung auf die Mieter umlegen.

Das Land Berlin hat für die LWU im Rahmen der Kooperationsvereinbarung mieterfreundlichere Festlegungen zur Modernisierungsumlage getroffen¹⁸. Danach darf bei Modernisierungsankündigungen die Nettokaltmiete höchstens um 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten (Modernisierungsumlage) erhöht werden.

Gleichzeitig darf die Nettokaltmiete bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen nach einer Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen. Darüber hinaus ist auch bei diesen Mieterhöhungen die Regelung zur Sicherung einer sozialverträglichen Höhe der Kaltmiete zu beachten und auf einen möglichen Antrag auf eine 30-%-Kappung (Härtefallregelung) hinzuweisen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die insgesamt 10.630 von den LWU im Jahr 2018 verfügbaren Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB nach den einzelnen Wohnungsunternehmen aufgegliedert¹⁹.

17 Ab 1.1.19 gilt die Neufassung von § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), wonach nur 8 % der aufgewendeten Kosten umgelegt und die monatliche Miete sich innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 €/m² erhöhen darf. Wenn die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 €/m² betrug, so darf sie um nicht mehr als 2 €/m² steigen.

18 Die Vorgaben in Ziffer 4.3 KoopV gelten für Mieterhöhungen, die nach dem 1. November 2016 ausgesprochen wurden.

19 Modernisierungsmieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau sind hier nicht erfasst, da diese auf einer anderen Rechtsgrundlage (Förderverträge) beruhen.

Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen

| Mieterhöhungen nach § 559 BGB | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt |
|-------------------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|-------|---------------|
| 2017 | 730 | 468 | 168 | 462 | 370 | 663 | 2.861 |
| 2018 (ohne RWM) | 1.283 | 247 | 153 | 754 | 482 | 1.033 | 3.952 |
| 2018 (mit RWM) | 1.283 | 247 | 6.831 | 754 | 482 | 1.033 | 10.630 |

RWM = Rauchwarnmelder

Bereinigt um die große Zahl geringfügiger Mieterhöhungen für Rauchwarnmelder²⁰ der Gewobag wurden in 2018 3.952 Mieter-

höhungen (+38 % ggü. 2017) für Modernisierungsmaßnahmen durch die sechs LWU durchgeführt.

Individuelle Modernisierungsvereinbarungen

Das Land Berlin setzt zur Sicherung der Sozialverträglichkeit von Modernisierungsmaßnahmen auf das Instrument der freiwilligen vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Mieterhaushalt und dem Wohnungsunternehmen über die konkrete Durchführung einer Modernisierung und die künftig zu zahlende Miete. Hierdurch sollen die einzelnen Maßnahmen auf die Interessen und die Zahlungsfähigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmt werden. Die LWU sind gemäß Kooperationsvereinbarung²¹ aufgefordert, solche Vereinbarungen bei einer Modernisierung von sich aus anzubieten.

In nachfolgender Tabelle sind die Mieterhöhungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen und die abgeschlossenen individuellen Modernisierungsvereinbarungen im Berichtsjahr und dem Vorjahr gegenübergestellt. Der Prozentwert in der Tabelle gibt den Anteil der individuellen Modernisierungsvereinbarungen an die Modernisierungsmiethöhungen im jeweiligen Jahr wieder.

20 Von den 6.831 Mieterhöhungen bei der GEWOBAU entfallen nur 153 auf Erhöhungen aus Modernisierungstätigkeit. 6.678 sind geringfügige Erhöhungen und resultieren aus dem erstmaligen Einbau von Rauchwarnmeldern (RWM). Pro RWM ergibt sich ein Erhöhungsbetrag von 0,15 €. Im Durchschnitt über alle bisher ausgestatteten Wohnungen lag der Erhöhungsbetrag hierfür bei 0,54 €/Monat.

21 Vgl. Ziffer 4.3 KoopV.

Anzahl individuelle Modernisierungsvereinbarungen

| | | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt |
|---|-------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Mieterhöhun- gen gem. § 559 BGB | 2017 | 730 | 468 | 168 | 462 | 370 | 663 | 2.861 |
| | 2018 | 1.283 | 247 | 153* | 754 | 482 | 1.033 | 3.952 |
| Davon indivi- duelle Moder- nisierungsver- einbarungen | 2017 | 0 (0,0 %) | 58 (12,4 %) | 110 (65,5 %) | 0 (0,0 %) | 267 (72,7 %) | 16 (2,4 %) | 451 (15,8 %) |
| | 2018 | 0 (0,0 %) | 137 (55,5 %) | 105 (68,6 %) | 213 (28,2 %) | 196 (40,7 %) | 3 (0,3 %) | 654 (16,5 %) |

* ohne RWM

Das Instrument der individuellen Modernisierungsvereinbarung wird sehr unterschiedlich unterschiedlich und nur von der

Hälfte der landeseigenen Wohnungsunternehmen genutzt.

Empfehlung:

Das Instrument der individuellen Modernisierungsvereinbarung sollte durch Mieterberatung, zum Beispiel in Zusammenarbeit mit den bezirklichen Beratungsstellen, ergänzt werden, um eine größere Wirkung zu erreichen. Auch adressatenorientierte

mehrsprachige Informationen über individuelle Modernisierungsvereinbarungen senken die Hürden für die Antragstellung und könnten zu einer höheren Akzeptanz von Modernisierungsmaßnahmen beitragen.

3. Kündigungsregelungen

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen durch geeignete Maßnahmen wie Informations-, Beratungs-, Mediations- und ähnliche Verfahren darauf hinwirken, dass außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen so weit wie möglich vermieden werden. Nach dieser Vorgabe des WoVG²² sollen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nur erfolgen, wenn keine Obdachlosigkeit des gekündigten Mieterhaushaltes droht bzw. wenn diese durch Angebot von Ersatzwohnraum vermieden werden kann.

Nach Auskunft der LWU wurden in allen Fällen fristloser Kündigungen individuelle Beratungen angeboten. 82 % aller fristlos

gekündigten Haushalte nahmen 2018 das Angebot einer Mieterberatung durch das LWU oder beauftragten externen Beratungseinrichtungen in Anspruch. Dadurch konnte mit rund 55 % der beratenen Haushalte (1.592) eine Vereinbarung zur Rücknahme der fristlosen Kündigung abgeschlossen werden.

Letztendlich wurden 311 Räumungen vollzogen. Nicht immer sind Mietrückstände für die Zwangsräumung ursächlich. Häufig müssen Räumungstitel vollstreckt werden, um vermietete Wohnungen, die von den Mietvertragspartnern ohne Angabe einer neuen Adresse verlassen worden sind, für eine Wiedervermietung leerräumen zu können²³.

Fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen 2017 und 2018

| | | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT U. LAND | WBM | Gesamt |
|--|------|--------|---------|---------|--------|---------------|-----|--------------|
| Fristlose Kündigungen wegen Mietrückstand | 2017 | 825 | 583 | 535 | 606 | 453 | 345 | 3.347 |
| | 2018 | 851 | 580 | 584 | 735 | 420 | 357 | 3.527 |
| Anzahl interner oder externer Mieterberatung | 2017 | 825 | 408 | 535 | 327 | 371 | 345 | 2.811 |
| | 2018 | 851 | 286 | 584 | 389 | 420 | 357 | 2.887 |
| Rücknahme der Kündigung aufgrund einer Vereinbarung | 2017 | 588 | 64 | 450 | 158 | 107 | 294 | 1.661 |
| | 2018 | 628 | 135 | 375 | 61 | 107 | 286 | 1.592 |
| Räumungen noch bewohnter Wohnungen | 2017 | 60 | 41 | 30 | 102 | 43 | 51 | 327 |
| | 2018 | 51 | 24 | 52 | 102 | 34 | 48 | 311 |
| Gekündigte Haushalte, die mit zumutbarem Ersatzwohnraum versorgt wurden | 2018 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 6 |

²² Art. 2 § 4 (1) WoVG Bln.

²³ Seit 2018 wird auf Wunsch der WVB zusätzlich erfasst, wie viele Haushalte im Räumungsvorgang mit „zumutbarem Wohnraum“ versorgt wurden.

4. Vorgaben für die Vermietung von Bestandswohnungen

Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz und der Kooperationsvereinbarung wurde die Vermietung von Wohnraum durch die LWU verstärkt an sozialen Kriterien ausgerichtet. Ein großer Teil der Bestandswohnungen der LWU wird daher bei der Wiedervermietung faktisch wie Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus behandelt.

Nach Art. 2 § 2 WoVG sind 55 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an solche Haushalte²⁴ zu vergeben, die nach ihrem Einkommen berechtigt wären, einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu erhalten. Als Teilgruppe der 55 % sind 20 % der freiwerdenden Wohnungen an Wohnberechtigte aus besonderen Bedarfsgruppen wie zum Beispiel Obdachlose, Flüchtlinge oder betreutes Wohnen zu vergeben. Die übrigen 80 % Vermietungen sollen vorrangig an Haushalte erfolgen, deren Einkommen sich

im Bereich von 80 % bis 100 % der Einkommensgrenze nach WoFG bewegt²⁵.

Die gesetzlichen Vorgaben wurden mit der Kooperationsvereinbarung verändert. 60 % statt 55 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen sollen danach an WBS-Haushalte vermietet werden. Die Miete soll für diese Haushalte die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Von dieser Quote sollen wiederum 25 % an einen erweiterten Kreis von Wohnberechtigten besonderer Bedarfsgruppen vermietet werden.

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

Übersicht über die Wiedervermietungen

Während im Jahr 2017 noch 15.813 der Kooperationsvereinbarung unterliegende Wohnungen²⁶ zur Wiedervermietung auf den Markt kamen, waren es im Jahr 2018 15.226 Wohnungen, trotz eines Bestands-

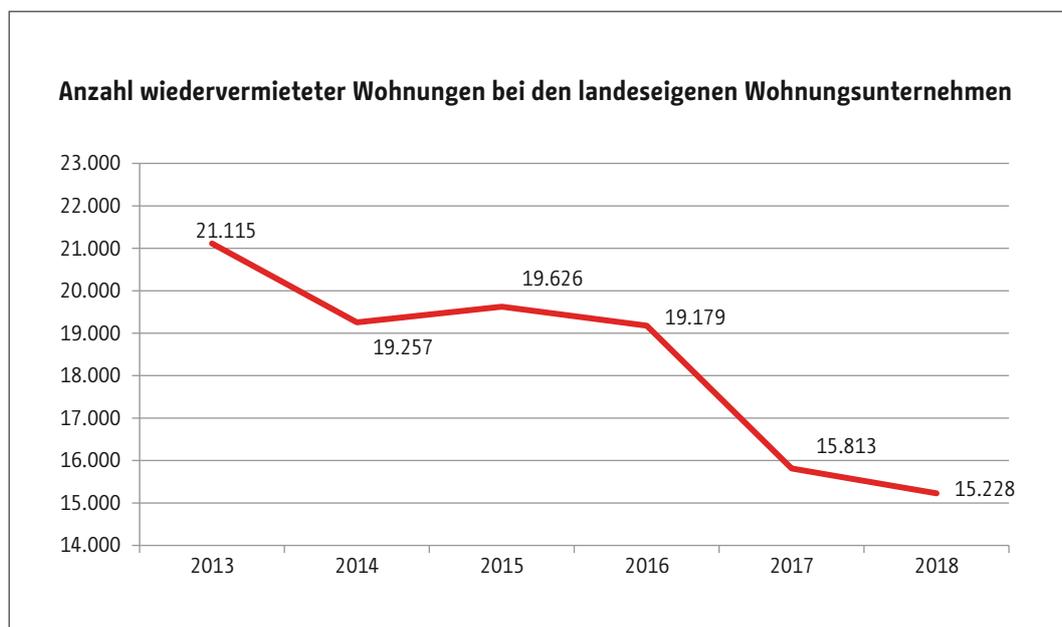
wachstums um ca. 6.800 Wohnungen²⁷. Im Vergleich zum Jahr 2017 ist die Anzahl der Wiedervermietungen somit leicht gesunken, weil weniger Haushalte als im Vorjahr ihre Wohnung gekündigt haben.

24 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.

25 In Berlin können Haushalte mit bis zu 140 % dieser Einkommensgrenze einen Wohnberechtigungsschein erhalten.

26 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“.

27 Vgl. Kapitel 8 dieses Berichts



Quelle: ²⁸

In der seit 2016 um fast 30 % gesunkenen Anzahl der Wiedervermietungen bei den LWU spiegelt sich der angespannte Berliner Wohnungsmarkt wider. Immer weniger

Haushalte ziehen um, mutmaßlich weil sie keine für sie preislich tragbare Wohnung finden, die ihren Wünschen von Lage oder Größe und Ausstattung entspricht.

Wiedervermietung von Wohnungen und Fluktuationsrate 2018

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt | Vorjahr (2017) |
|---------------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|-------|---------------|----------------|
| Wiedervermietungen | 3.357 | 2.198 | 2.859 | 3.025 | 2.521 | 1.266 | 15.226 | 15.813 |
| Fluktuationsrate | 5,0 % | 5,2 % | 4,7 % | 5,0% | 5,7% | 4,1% | 5,0 | 5,3 % |

Die Fluktuations- bzw. Wiedervermietungsrate bildet das Umzugsgeschehen bei den Wohnungsunternehmen ab und beschreibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der

Wiedervermietungen und der Zahl der Bestandswohnungen. Die Fluktuationsquote lag 2018 im Durchschnitt der sechs Unternehmen bei 5,0 %, im Vorjahr lag sie noch bei 5,3 %.

²⁸ Quelle: Angaben zur den Jahren 2013 bis 2016 aus der Berichterstattung zur Umsetzung des Mietverbündnis (Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten) siehe: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbueundnis/index.shtml>, Angaben für 2017 und 2018 durch die LWU.

Wiedervermietungen an Haushalte mit WBS

Nach Ziff. 4.1 KoopV sollen 60 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an Haushalte vergeben werden, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten könnten. Nächste-

hende Tabelle zeigt, dass die LWU diese erst im April 2017 in Kraft getretene Vorschrift sowohl im Jahr 2017 als auch 2018 übererfüllt haben.

Vermietungen an WBS-berechtigte Haushalte

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 2016 | 2.430 | 1.745 | 2.112 | 2.190 | 1.672 | 880 | 11.029 |
| 2017 | 2.209 | 1.278 | 1.839 | 2.004 | 1.540 | 796 | 9.666 |
| 2018 | 2.078 | 1.216 | 1.687 | 1.868 | 1.661 | 760 | 9.270 |
| Quote 2016 | 56,5 % | 60,2 % | 58,0 % | 56,9 % | 57,1 % | 56,4 % | 57,5 % |
| Quote 2017 | 59,2 % | 60,9 % | 60,0 % | 62,0 % | 64,8 % | 60,5 % | 61,1 % |
| Quote 2018 | 61,9 % | 55,3 % | 59,0 % | 61,8 % | 65,9 % | 60,0 % | 60,9 % |

Die Zahl der entsprechenden Vermietungen lag im Jahr 2018 bei 9.270 Wohnungen. Der Anteil der Vermietungen an WBS-Inhaberrinnen und -Inhaber sowie an Wohnberechtigte²⁹ an den Wiedervermietungen insgesamt ist von 61,1 % im Jahr 2017 leicht auf 60,9 % im Jahr 2018 gesunken.

Die Unterschreitung der 60 %-Regel ist bei GESOBAU und Gewobag ist das Ergebnis von Vereinbarungen geringerer Quoten für einzelne Siedlungen zur Stabilisierung der sozialen Zusammensetzung der Bewohnerschaft.

Ein weiterer Schwerpunkt des sozialen Versorgungsauftrags ergibt sich aus dem WoVG³⁰, 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 Bundeseinkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vermietet werden sollen. Dieser Vermietungsvorrang wird in nachstehender Tabelle erfasst. In den letzten Jahren ist der Anteil von Haushalten mit besonders geringem Einkommen bei den Wiedervermietungen der LWU sehr deutlich angestiegen auf fast 63 % im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahreswert von 55 %.

²⁹ Die Prüfung der WBS-Berechtigung kann nach Ziff. 4 Abs. 4 außerhalb des sozialen Wohnungsbaus von den LWU selbst durchgeführt werden, dies bezeichnet die Gruppe der „Wohnberechtigten“.

³⁰ WUAusrStärkG BE § 2 Abs. 1 Satz 3 (Artikel 2 WoVG).

Vermietung an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen

| Vermietung an WBS-berechtigte Haushalte | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT U. LAND | WBM | Gesamt |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 2016 | 2.430 | 1.745 | 2.112 | 2.190 | 1.672 | 880 | 11.029 |
| 2017 | 2.209 | 1.278 | 1.839 | 2.004 | 1.540 | 796 | 9.666 |
| 2018 | 2.078 | 1.216 | 1.687 | 1.868 | 1.661 | 760 | 9.270 |
| davon bis 100 % BEG | | | | | | | |
| 2017 | 1.416 | 732 | 1.351* | 1.228 | 186 | 405 | 5.318 |
| 2018 | 1.243 | 769 | 1.097 | 1.178 | 925 | 589 | 5.801 |
| Anteil in % 2017 | 64,1 % | 57,3 % | 73,5 % | 61,3 % | 12,1 %** | 50,9 % | 55,0 % |
| Anteil in % 2018 | 59,8 % | 63,2 % | 65,0 % | 63,1% | 55,7 % | 77,5 % | 62,6 % |
| davon 101 % bis 140 % BEG | | | | | | | |
| 2017 | 793 | 546 | 488 | 776 | 1.354 | 391 | 4.348 |
| 2018 | 835 | 447 | 590 | 690 | 736 | 171 | 3.469 |
| Anteil in % 2017 | 35,9 % | 42,7 % | 26,5 % | 38,7 % | 87,9 % | 49,1 % | 45,0 % |
| Anteil in % 2018 | 40,2 % | 36,8 % | 35,0 % | 36,9 % | 44,3 % | 22,5 % | 37,4 % |

BEG = Bundeseinkommensgrenze für Bezug eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach WoFG.

* 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.

Während degewo und Gewobag einen zurückgehenden Anteil der Vermietung an Haushalte mit besonders niedrigem Einkommen aufweisen, ist der Anteil bei den anderen vier LWU trotz erneut gesunkener Fluktuationsrate angestiegen. Mit dem

Anstieg des Durchschnitts aller LWU auf 62,6 % an den Vermietungen an WBS-berechtigte Haushalte kommt der Beitrag der LWU zur Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen deutlich zum Ausdruck.

Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen

Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen gemäß WoVG

Nach dem WoVG soll von den 55 % aller zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand (ohne Neubau) ein Anteil von 20 % der Vermietungen an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Flüchtlinge oder betreute Wohnformen erfolgen. Dies bedeutet, dass 11 % aller Bestandsvermietungen³¹ seit Anfang 2016 für diese Zielgruppe vorgesehen sind.

Diese Übersicht zeigt, dass bei der Versorgung von im Berliner Mietwohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalten die Zielmarke von 11 % seit dem Jahr 2016 durchgängig deutlich übertroffen wurde, auch wenn die Quote 2018 leicht zurückgegangen ist.

Vermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (engere Definition)

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt |
|--------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|--------|--------|
| Anzahl 2016 | 778 | 376 | 532 | 607 | 333 | 210 | 2.836 |
| Anzahl 2017 | 742 | 338 | 425 | 714 | 428 | 243 | 2.890 |
| Anzahl 2018 | 558 | 309 | 373 | 540 | 436 | 301 | 2.517 |
| Quote 2016 | 18,1 % | 13,0 % | 14,6 % | 15,8 % | 11,4 % | 13,5 % | 14,8 % |
| Quote 2017 | 19,9 % | 16,1 % | 13,9 % | 22,1 % | 18,0 % | 18,5 % | 18,3 % |
| Quote 2018 | 16,6 % | 14,1 % | 13,1 % | 17,9 % | 17,3 % | 23,8 % | 16,5 % |

³¹ Ohne die Baujahrgänge ab 2012 (Neubau)

Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen gemäß KoopV

Von dem durch die KoopV auf 60 % erhöhten Anteil der Wiedervermietung an sozialwohnungsberechtigte Haushalte sollen wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet werden, dabei ist dieser Kreis gegenüber dem WoVG um Studierende und Transferleistungsbeziehende erweitert worden.

Von den 2018 an WBS-Haushalte vermieteten 9.270 Wohnungen wurden 5.757 Wohnungen an diese besonderen Bedarfsgruppen

vergeben. Die vorgeschriebene Quote von 25 % für diese Bedarfsgruppendefinition 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. Dieser Trend hat sich auch im Jahr 2018 mit teilweise erheblichen Anstiegen bei einzelnen LWU fortgesetzt, denn binnen eines Jahres stieg die durchschnittliche Quote deutlich von 32 % auf knapp 38 %.

Anzahl der Vermietungen nach der KoopV an besondere Bedarfsgruppen (erweiterte Definition)

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt |
|--------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|--------|--------|
| Anzahl 2017 | 1.220 | 920 | 730 | 822 | 855 | 516 | 5.063 |
| Anzahl 2018 | 1.291 | 733 | 896 | 1.244 | 984 | 609 | 5.757 |
| Quote 2017 | 32,7 % | 43,9 % | 23,8 % | 25,4 % | 36,0 % | 39,2 % | 32,0 % |
| Quote 2018 | 38,5 % | 33,3 % | 31,3 % | 41,1 % | 39,0 % | 48,1 % | 37,8 % |

Auf Wunsch des Landes Berlin bemühen sich die LWU, Wohnraum an Schüler, Auszubildende und Studierende zu vermieten,

um der schwierigen Wohnungsmarktsituation dieser Zielgruppe zu begegnen.

Anzahl Vermietung an Haushalte in Ausbildung oder Studium

| Neuvermietungen an Schüler, Studenten und Auszubildende | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt |
|---|--------|---------|---------|--------|----------------|-----|--------|
| 2017 | 219 | 228 | 15 | 108 | 59 | 14 | 643 |
| 2018 | 333 | 186 | 118 | 157 | 46 | 111 | 951 |

Im Jahr 2018 kann also eine Steigerung der erfolgreichen Vermietungen an Schüler,

Studierende und Auszubildende um fast 50 % berichtet werden.

5. Vorgaben für die Vermietung von Neubauwohnungen

Für die Neubauwohnungen der LWU gelten andere Vermietungsregelungen als für die Bestandswohnungen. Eine Neubauwohnung, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, unterliegt den entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen nach

den jeweiligen Förderrichtlinien. Diese Bindungen können sich je nach Förderprogramm ändern und so zu verschiedenen Vorgaben bei der Wiedervermietung einer geförderten Wohnung führen.

Definition Neubauwohnung

Alle Wohnungen mit Baujahr oder Bezugsfertigkeit ab 2012 werden für Erst- und Folgermietungen über 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit als Neubauwohnungen statistisch erfasst und unterliegen in diesem Zeitraum den Vermietungsregelungen für den Neubau. Geförderte Neubauwohnungen ab dem Förderjahrgang 2018 gelten 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit (Bindungsdauer) als Neubauwohnungen.

Die Mieten der nicht geförderten Neubauwohnungen können gemäß WoVG³² von den LWU nach Wohnwert und Größe der Wohnungen gestaffelt werden, sollen dabei aber für breite Schichten der Bevölkerung leistbar sein. 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 €/m² liegt.

Für den vorliegenden Bericht können aufgrund der mehrjährigen Planungs- und Bauzeiten noch keine entsprechenden Wohnungen im Jahr 2018 berichtet werden. Die Überprüfung dieser Vermietungsvorgabe wird in den kommenden Jahren erfolgen.

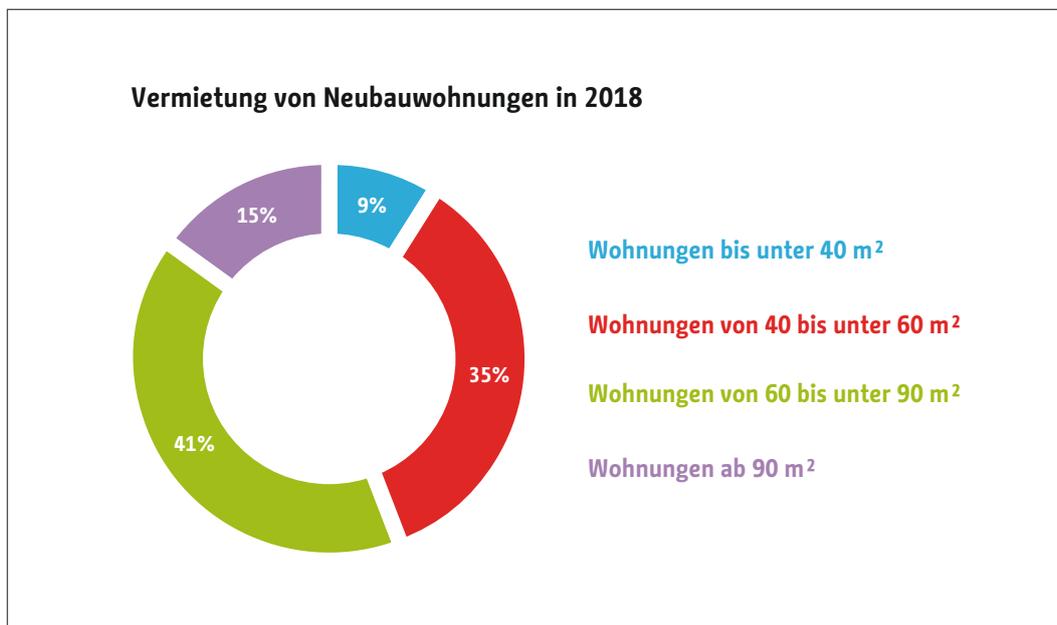
³² Art. 2 § 1 (3) WoVG.

Neubauvermietungen nach Wohnungsgrößen

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 3.780 Neubauwohnungen erst- bzw. wiedervermietet (2017: 2.795 = + 35,2 %). Der Schwerpunkt der Neubauvermietung bzw. -wiedervermietung lag 2018 im Wohnungssegment mit Größen zwischen 40 bis unter 60 m² sowie bei Wohnungen im Größensegment

von 60 bis unter 90 m². Rund 75 % der Vermietungen lagen innerhalb dieser beiden Größenklassen. Kleinere Neubauwohnungen (unter 40 m²) und größere Neubauwohnungen (ab 90 m²) wurden deutlich seltener vermietet.

Aufteilung der Neubauvermietungen nach Wohnungsgrößen



Diese Zahlen spiegeln auch die Verteilung der Wohnungsgrößen in den bisher realisierten Neubauprojekten der LWU wider. In der nachfolgenden Aufstellung wurden die

seit 2012 fertiggestellten 8.546 Neubauwohnungen nach Anzahl der Räume aufgliedert.

Raumanzahl im Neubaubestand 2012 bis 2018

| Neubauten ab 2012 | Summe Räume | Anteil |
|---------------------------|-------------|--------|
| 1-Raum-Wohnungen | 1.061 | 12,4 % |
| 1,5- und 2-Raum-Wohnungen | 3.317 | 38,9 % |
| 2,5- und 3-Raum-Wohnungen | 2.701 | 31,6 % |
| 3,5- und 4-Raum-Wohnungen | 1.302 | 15,2 % |
| 5 und mehr Räume | 165 | 1,9 % |

Das Segment der kleinen Wohnungen insbesondere für alleinstehende Personen ist vergleichsweise gering. Große Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern haben ebenfalls einen sehr kleinen Anteil an den Neubauwohnungen, fast zwei Drittel aller Neubauten der LWU sind zwischen 1,5 und

3 Zimmer groß. Der Anteil von 1-Raum-Wohnungen ist von 11,5 % (2017) auf 12,4 % (2018) angestiegen, der Anteil von größeren Wohnungen mit 5 und mehr Räumen hat sich im selben Zeitraum von 1,7 % auf 1,9 % erhöht.

Empfehlung:

Auf der Basis des Wohnraumbedarfsplans der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist die künftige Planung von Neubauwohnungen im Kontext auch der bestehenden Quartiere anzupassen. Nach bisherigen Erkenntnissen ist von einer besonderen Nachfrage nach kleinen Wohnun-

gen für alleinstehende Personen und eine erhöhte Nachfrage nach großen, familien-gerechten Wohnungen auszugehen. Diese beiden Marktsegmente sollten in den Neubaustrategien der LWU stärker beachtet werden.

Erst- bzw. wiedervermietete Neubauwohnungen nach Miethöhen

2018 wurden knapp ein Viertel der erst- bzw. wiedervermieteten Neubauwohnungen im Preissegment bis 6,50 €/m² netto kalt vermietet. Mit 1.767 von insgesamt 3.779 Wohnungen – das entspricht 47 % – lag der Schwerpunkt der Erst- bzw. Wiedervermie-

tungen im Neubau erneut (Vorjahr 60 %) im Preissegment oberhalb von 10,01 €/m² netto kalt.

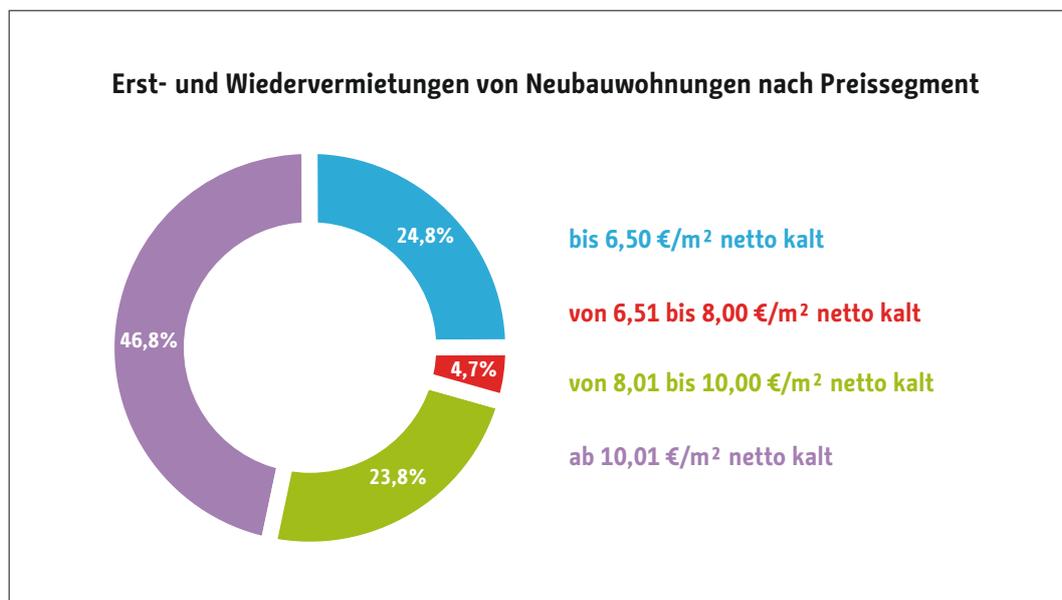
Die Entwicklung der Mietstufen gegenüber dem Vorjahr zeigt nachfolgende Tabelle:

Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietungen in Neubauwohnungen

| Mietstufe | 2017 | | 2018 | |
|---------------|--------------|--------|--------------|--------|
| bis 6,50 € | 595 | 21,3 % | 938 | 24,8 % |
| bis 8,00 € | 226 | 8,1 % | 176 | 4,7 % |
| bis 10,00 € | 322 | 11,5 % | 898 | 23,8 % |
| über 10,00 € | 1.652 | 59,1 % | 1.767 | 46,8 % |
| Gesamt | 2.795 | | 3.779 | |

Die Aufstellung nach Mietstufen zeigt, dass erneut eine große Zahl von ungebundenen Wohnungen aus den Bauvorhaben ab 2012 vor Festlegung einer Mietgrenze für Neubauwohnungen im Jahr 2018 erstmals oder wieder vermietet wurde. Der Anteil der

Vermietungen oberhalb von 10,00 €/m² ist allerdings gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen, da inzwischen mehr Neubauwohnungen nach den Regelungen der KoopV erstmalig vermietet wurden.



Im Segment der geförderten Wohnungen ist die durch Förderrichtlinie bestimmte Durchschnittsmiete von 6,50 €/m² eingehalten worden. Bei den freifinanzierten Neubauwohnungen, die im Jahr 2018 erstmals oder wiedervermietet wurden,

wird die Vorgabe von durchschnittlich 10,00 €/ m², außer von der degewo, von allen LWU geringfügig überschritten, bei der Gewobag deutlicher. Hierin sind Projekte früherer Baujahrgänge vor Festlegungen durch die KoopV enthalten.

Mietendurchschnitt von gebundenen und ungebundenen Neubauwohnungen 2018 in €/m² nettokalt

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT U. LAND | WBM |
|--|--------|---------|---------|--------|---------------|-------|
| Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen 2017 | 6,51 | 6,49 | 6,43 | 6,50 | 6,50 | 6,43 |
| Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen 2018 | 6,35 | 6,51 | 6,31 | 6,50 | 6,50 | 6,21 |
| Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2017 | 9,92 | 10,37 | 11,41 | 10,52 | 10,91 | 11,92 |
| Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2018 | 9,92 | 10,49 | 11,88 | 10,72 | 10,75 | 10,61 |

Die in der Kooperationsvereinbarung vereinbarte Vorgabe, grundsätzlich mindestens 50 % der fertiggestellten Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebundenen WBS-Berechtigten und die restlichen nicht gebundenen Wohnungen zum Durchschnittspreis von 10 €/m² anzubieten, wird

von der WVB nicht im Berichtsjahr 2018, sondern im Rahmen der Folgeberichte geprüft werden können, da bislang keine Mietwohnungen nach dieser erst seit Juli 2017 geltenden Vorgabe fertiggestellt wurden.

6. Wohnungstausch

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 146 Wohnungstauschvorgänge innerhalb des jeweiligen Wohnungsunternehmens vorgenommen, im Vorjahr waren dies nur 91 Tauschvorgänge. In 12 Fällen wurden individuelle Umzugsprämien in Höhe von insgesamt 23.500 € ausgezahlt. Dies betrifft nicht diejenigen Umzüge, die über das Wohnungstauschportal bei www.inberlinwohnen.de erfolgt sind.

Zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und Optimierung der Wohnungsbelegung sieht die Kooperationsvereinbarung vor, Rahmenbedingungen für einen Wohnungstausch festzulegen. Das Hauptziel ist, kleine Haushalte zum Umzug aus großen Wohnungen zu motivieren.

Die LWU haben in Zusammenarbeit mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) sowie unter Begleitung der WVB ein Wohnungstauschportal entwickelt. Dieses Portal wurde im Herbst 2018 in Betrieb genommen und wird in seiner Praxistauglichkeit von der WVB erst im Bericht über das Jahr 2019 evaluiert. Mit der neu geschaffenen Regelung, wonach die Tauschpartner über das Portal die jeweiligen Vertragskonditionen des bestehenden Mietvertrages des anderen Haushalts übernehmen können und so ein Neuvermietungszuschlag entfällt, kann ein verstärkter Anreiz zum Wohnungstausch und damit zu einer besseren Ausnutzung der bestehenden Wohnungsgrößen wirksam werden.

7. Partizipation durch Mieterräte und Mieterbeiräte

Mit einer umfassenden Partizipationsstrategie wollen die LWU die Umsetzung ihrer anspruchsvollen Neubauziele unterstützen. Durch unterschiedliche Beteiligungsformen sollen die Nachbarschaft und die Bürgerinnen und Bürger Berlins ihre Interessen in die Diskussion von Neubauprojekten einbringen können, um die Akzeptanz von Neubauvorhaben zu steigern.

Mieterräte bei den LWU

Als ein wesentliches Instrument zur Stärkung der Partizipation der Mieterschaft durch Beteiligung an den Entscheidungen in den LWU wurden mit dem WoVG in jedem Unternehmen Mieterräte geschaffen. Aufgabe der Mieterräte ist es, sich mit Unternehmensentscheidungen zu befassen und insbesondere Stellungnahmen zu erarbeiten sowie im Aufsichtsrat die Mieterschaft zu vertreten.

Die sechs LWU haben dafür im Jahr 2017 Leitlinien einer „Partizipation im Wohnungsbau“³³ entwickelt und sich darauf verständigt, diese Leitlinien zunächst für ein Jahr anzuwenden, sie danach grundlegend zu evaluieren und ggf. anzupassen.

Während die Mieterbeiräte die direkten Ansprechpartner der Mieterschaft auf Quartiersebene sind, sind die Mieterräte Gesprächspartner der Unternehmensleitungen und werden in die Unternehmensplanung einbezogen. Im Jahr 2016 wurden die Mieterräte erstmals gewählt. In den Jahren 2017 und 2018 fanden keine Wahlen zu Mieterräten statt.



Die Mieterräte befassen sich und nehmen Stellung insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen sowie bei der Quartiersentwicklung und Gemeinschaftseinrichtungen und erhalten die dazu erforderlichen Informationen. (Art. 2 § 6 Abs. 2 WoVG Bln)

Mieterräte bei den LWU

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Gesamt |
|-----------------------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|--------|---------|
| Bündnisrelevante Wohnungen | 64.902 | 40.429 | 58.112 | 57.415 | 41.393 | 28.783 | 291.034 |
| Wahlberechtigte Haushalte | 60.101 | 40.509 | 52.576 | 56.008 | 39.336 | 27.250 | 275.780 |
| Anzahl der Mitglieder | 11 | 7 | 9 | 9 | 6 | 5 | 47 |

³³ Leitlinien unter 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. Zu-

dem benennen die Mieterräte eine weitere Person, die als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnimmt.

Mieterbeiräte

Mit Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung verpflichteten sich die LWU, die Gründung von Mieterbeiräten weiter voranzubringen. In einigen LWU bestehen Mieter-

beiräte teilweise seit Jahrzehnten. Ein flächendeckender Ausbau der Vertretung der Mieterinnen und Mieter durch Mieterbeiräte ist weiterhin durch die LWU anzustreben.

„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)



Übersicht über die Mieterbeiräte bei den LWU 2018

| | Anzahl bestehender Mieterbeiräte* | Anzahl der Mitglieder** | Anzahl verteilter Wohnungen* | Anzahl Wohnungen im kooperationsrelevanten Bestand zum 31.12.2018 | Abdeckungsgrad in % |
|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------|---|---------------------|
| degewo | 26 | 139 | 34.962 | 67.657 | 51,7 |
| GESOBAU | 27 | 54 | 20.054 | 41.933 | 47,8 |
| Gewobag | 17 | 73 | 34.810 | 61.167 | 56,9 |
| HOWOGE | 6 | 54 | 49.902 | 60.547 | 82,4 |
| STADT UND LAND | 11 | 46 | 24.901 | 44.293 | 56,2 |
| WBM | 15 | 83 | 7.903 | 30.873 | 25,6 |
| Gesamt | 102 | 449 | 172.532 | 306.470 | 56,3 |

* Quelle: Abfrage der WVB bei den LWU mit Stand vom 29.11.2018

Die Organisation der Mieterschaft in Mieterbeiräten (MBR) ist bei den LWU sehr unterschiedlich. Während bei der WBM derzeit nur 25 % der Mieterschaft in einem MBR vertreten ist, sind dies bei der HOWOGE über 80 %. Bei der HOWOGE decken die Mieterbeiräte allerdings jeweils einen sehr großen Einzugsbereich entsprechend der Siedlungsgröße ab.

Durch die neu beschlossenen „Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen

Wohnungsunternehmen“ vom Mai 2018³⁴ bekommen die Mieterbeiräte eine stärkere Bedeutung und Unterstützung seitens der LWU. Durch eine neue Mustersatzung soll im Jahr 2019 die engere Zusammenarbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten verankert werden. Daher ist in der Folgezeit von der Gründung von weiteren Mieterbeiräten auszugehen. Wenn sich allerdings ein Teil der Wohnungsbestände nicht in zusammenhängenden größeren Wohnkomplexen, sondern im Streubesitz befindet, ist die Organisation von MBR erschwert.

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

8. Erweiterung des Wohnungsbestands

Die 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 sollen. Drei Viertel dieses Bestandszuwachses soll durch Neubau und ein Viertel durch Bestandsankäufe realisiert werden.

Durch das WoVG wurden die LWU beauftragt, insbesondere durch Neubau zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten beizutragen. Mit Ziffer 5 der Kooperationsvereinbarung haben sich die LWU darüber hinaus verpflichtet, 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 aufzustoßen.

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 hat eine Studie über Neubauten der sechs LWU im Vergleich mit Neubauten anderer Wohnungsunternehmen in Berlin-Brandenburg und kommunalen Wohnungsunternehmen in anderen Großstädten durchführen lassen. Im Anschluss an diese Vergleichsstudie hat die WVB nach intensiven Diskussionen in ihren Gremien und mit den LWU Vorschläge zur Senkung von Baukosten veröffentlicht und den LWU zur Verfügung gestellt³⁵. Bereits 2018 veröffentlichte die WVB eine Broschüre über „10 Parameter für einen kostengünstigen Wohnungsbau“³⁶.

Die LWU befassen sich derzeit intensiv mit der Entwicklung und praktischen Umsetzung von Konzepten für die Standardisierung und Typenbildung von Bauelementen im Wohnungsbau (KoopV Ziff. 2.2). Die bisher vorliegenden Ergebnisse³⁷ lassen Beiträge zur Begrenzung der Baukosten erwarten.

³⁵ Studie und Empfehlungen stehen zum Download bereit unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_neubaukosten.shtml

³⁶ 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

³⁷ Veröffentlichung „Typenbauten Berlin“, Hrsg.: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Berlin November 2017. (Download unter https://www.howoge.de/fileadmin/user_upload/Veranstaltungen/2017/HOWOGE-Publikation-Typenhaus.pdf)

Sachwerteinbringung landeseigener Grundstücke

Um die geplanten Neubauten der LWU zu realisieren, muss auch auf Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken gesetzt werden. Zusätzlich müssen jedoch weitere bebaubare Grundstücke erworben werden. Dabei unterstützt das Land Berlin als Gesellschafter seine Wohnungsunternehmen, indem es

Grundstücke des Landes oder der Bezirke für den Wohnungsneubau einbringt. Der damit verbundene Vermögenszuwachs wird für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen genutzt und so für preisgünstige Wohnungen eingesetzt.

Parlamentarisch behandelte Liegenschaften zur Sachwerteinbringung³⁸

| | Anzahl 2017 | Fläche in m ² | Anzahl 2018 | Fläche in m ² |
|-----------------------|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| degewo | 6 | 40.790 | 15 | 69.970 |
| GESOBAU | 4 | 18.629 | 6 | 10.124 |
| Gewobag | 0 | 0 | 4 | 9.162 |
| HOWOGE | 7 | 30.919 | 2 | 571 |
| STADT und LAND | 3 | 2.247 | 5 | 10.960 |
| WBM | 4 | 13.038 | 6 | 11.059 |
| | 24 | 105.623 | 38 | 111.846 |

Die Tabelle stellt die parlamentarisch behandelten Liegenschaften dar. Die tatsächliche Einbringung in die LWU erfolgt später

mittels eines zu beurkundenden Einbringungsvertrages.

³⁸ Quelle: Auskunft der Senatsverwaltung für Finanzen vom 26.03.2019

Neubau

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 fertigstellen. Während in den Jahren

2012 bis 2016 insgesamt 2.808 Wohnungen bezugsfertig wurden, konnten allein im Jahr 2017 3.011 und 2018 weitere 3.279 Wohnungen fertiggestellt werden. Darüber hinaus wurden von den LWU Wohnungen im Umland sowie Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge errichtet.

Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen (ohne MUF)

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Summe |
|-------------|--------|---------|---------|--------|----------------|-----|-------|
| 2017 | 364 | 318 | 369 | 752 | 848 | 360 | 3.011 |
| 2018 | 1.199 | 618 | 108 | 757 | 81 | 516 | 3.279 |

In diesen Zahlen sind zum einen Wohnbauten enthalten, die im Berichtsjahr nach entsprechender Planungs- und Bauzeit abgeschlossen wurden. Aber auch sogenannte Projektankäufe sind hierbei eingerechnet. Dies sind beispielsweise mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsneubauten, die von Dritten im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung errichtet wurden. Nach diesem Modell ist von privaten Bauherren ein Anteil von 30 % der errichteten Wohnfläche als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen vom Projektträger zu realisieren.³⁹

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 % ihrer 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.

³⁹ Bei städtebaulichen Verträgen, die vor dem 31.07.18 abgeschlossen wurden, galt eine Quote von 25 % der errichteten Wohnungen.

Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten 2016 bis 2018

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT U. LAND | WBM | Gesamt |
|----------------------------------|--------|---------|---------|--------|------------------|--------|---------------|
| Neubaufertigstellung 2016 | 307 | 207 | 134 | 357 | 200 | 69 | 1.300 |
| Geförderte WE | 31 | 0 | 26 | 24 | 0 | 21 | 102 |
| Anteil 2016 | 10,1 % | 0,0 % | 19,4 % | 6,7 % | 0,0 % | 30,4 % | 7,9 % |
| Neubaufertigstellung 2017 | 364 | 318 | 369 | 752 | 848 | 360 | 3.011 |
| Geförderte WE | 139 | 57 | 170 | 211 | 188 | 84 | 849 |
| Anteil 2017 | 38,2 % | 17,9 % | 46,1 % | 28,1 % | 22,2 % | 23,3 % | 28,2 % |
| Neubaufertigstellung 2018 | 1.199 | 618 | 108 | 757 | 81 | 516 | 3.279 |
| Geförderte WE | 313 | 168 | 26 | 183 | 48 | 143 | 881 |
| Anteil 2018 | 26,1 % | 27,2 % | 24,1 % | 24,2 % | 59,3 % | 27,7 % | 26,9 % |

Die Planungen für die Mehrheit der bisher fertiggestellten Neubauten stammen aus der Zeit vor Inkrafttreten des WoVG und vor der Kooperationsvereinbarung. Sie waren insofern noch nicht an eine feste Quote von geförderten Wohnungen gebunden. Trotzdem war bereits im Jahr 2017 die 30-prozentige Quote geförderter Wohnun-

gen knapp unterschritten worden. Im Jahr 2018 ist diese Quote auf 26,9 % gesunken. Im weiteren Zeitablauf wird die Erfüllung der Quote allerdings ansteigen, da immer mehr Neubauwohnungen nach den neuen Vorgaben fertig werden. Dies zeigt sich in den nachfolgenden Zahlen neu geplanter Wohnungen.

Anzahl der Baubeginne

Während im Jahr 2018 3.279 Neubauwohnungen fertig gestellt wurden bzw. Projektankäufe von Neubauten bezogen wurden, sind bereits im Vorjahr 5.097 Neubauwohnungen begonnen worden, die nach Pla-

nungs- und Bauzeit von durchschnittlich eineinhalb bis drei Jahren den Bestand der LWU erweitern werden. Diese Zahl der Baubeginne konnte in 2018 um 13 % auf 5.757 Wohnungen gesteigert werden.

Baubeginne 2017 und 2018

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM | Summe |
|-------------|--------|---------|---------|--------|----------------|-----|-------|
| 2017 | 1.503 | 155 | 359 | 1.084 | 1.941 | 55 | 5.097 |
| 2018 | 1.411 | 1.177 | 1.120 | 1.044 | 449 | 556 | 5.757 |

Im Unterschied zu den in früheren Jahren geplanten Mietwohnungen ist für Neubauprojekte mit Planungsstart ab Jahresbeginn 2016 schrittweise die Quote des WoVG von 30 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zu beachten. Mit der Kooperationsvereinbarung hatten sich die LWU darüber hinaus verpflichtet, grundsätzlich mindestens 50 % der Neubauwohnungen mit Baubeginn ab dem 01.07.2017 miet-

preis- und belegungsgebunden im Erstbezug an WBS-Berechtigte zu vermieten.

Entsprechend steigt der Anteil geförderter Wohnungen an den begonnenen Neubauten. Im Jahr 2018 betrug dieser Anteil 44,7 % und lag demnach knapp unterhalb der vereinbarten Quote von 50 %. Dies ist vorrangig dem längeren Planungs- bzw. Finanzierungsvorlauf älterer Baumaßnahmen geschuldet.

Anteil geförderter Wohnungen an den begonnenen Neubauten

| | 2016 | 2017 | 2018 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| Begonnene Neubauten | 4.809 | 5.097 | 5.757 |
| Beantragte Förderung | 1.282 | 1.463 | 2.571 |
| Anteil der geförderten WE | 26,7 % | 28,7 % | 44,7 % |

Zukauf von Bestandsobjekten

Ankäufe von bestehenden Wohnungen sind neben dem Neubau ein wichtiges Mittel zur Erweiterung des Bestands der LWU. Damit kann mietpreisdämpfend auf den Berliner Mietenmarkt eingewirkt werden, da nach Erwerb die sozial orientierten Mietenregelungen der LWU gelten. Mit den Ankäufen von bereits bewohnten Miethäusern können auch öffentliche Wohnungsbestände in solchen Quartieren entstehen, in denen bisher keine oder nur wenige Bestände der LWU liegen. Als langfristiges Wachstumsziel haben sich die LWU den Ankauf von 10.000 Wohnungen vorgenommen.

Insgesamt stieg der Wohnungsbestand 2018 durch Ankäufe um 3.419 Wohnungen, was fast eine Verdopplung gegenüber 2017 bedeutet. Darunter wurden 2.175 geförderte Wohnungen direkt von Voreigentümern gekauft und dadurch dauerhaft für eine soziale Wohnraumversorgung auch nach Auslaufen des Förderzeitraums gesichert. Mit 168 Wohnungskäufen in Milieuschutzgebieten im Rahmen des Vorkaufsrechts wurden zusätzliche Mietwohnungen langfristig vor Umwandlung gesichert.

Anzahl zugekaufter Bestandswohnungen

| | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT U. LAND | WBM | Gesamt |
|---|--------|---------|---------|--------|---------------|-----|--------|
| 2017 | 191 | 165 | 950 | 5 | 236 | 225 | 1.772 |
| 2018 | 396 | 39 | 1.037 | 178 | 1.089 | 680 | 3.419 |
| Davon geförderte Wohnungen | 216 | 0 | 794 | 0 | 543 | 622 | 2.175 |
| Davon Wohnungen im Vorkaufsrecht | 0 | 30 | 21 | 0 | 66 | 51 | 168 |

Entwicklung des Bestands von Wohnungen gem. KoopV von 2016 bis 2018

| Ermittlung der Bestände nach KoopV | Stand 31.12.2016 WE | Stand 31.12.2017 WE | Zugang 2018 WE | Abgang 2018 WE | Stand 31.12.2018 WE |
|--|---------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Wohnungen Eigenbestand (eigenes Risiko) | 295.806 | 300.827 | 6.120 | -18 | 306.929 |
| + gepachtete Wohnungen | 126 | 126 | 0 | 0 | 126 |
| + verpachtete Wohnungen | 84 | 86 | 0 | 0 | 86 |
| + weitere Wohnungen kooperationsrelevant | 0 | 0 | 812 | 0 | 812 |
| - Wohnungen außerhalb Berlins | 1.245 | 1.240 | 0 | -2 | 1.238 |
| - weitere Wohnungen nicht kooperationsrelevant | 43 | 115 | 130 | 0 | 245 |
| = Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen | 294.728 | 299.684 | 6.802 | -16 | 306.470 |

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 belegungsgebundenen 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 €/m²/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 €/m²/mtl. nettokalt liegt, wird mindestens jede zweite Neuvermietung zu einer Nettokaltmiete von max. 6,50 €/m²/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 |
| Gesamt: | 317.187 | 360.000 |

* 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-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, 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-Berechtigten 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

Tel.: 030 2639399-11

Alexa Prietzel

E-Mail: alexa.prietzel@sensw.berlin.de

Tel.: 030 2639399-12

Sekretariat

Susann Ratsch

E-Mail: susann.ratsch@sensw.berlin.de

Tel.: 030 2639399-0

Umfangreiche Informationen und Dokumente zum Download unter:

www.berlin.de/wohnraumversorgung

