



LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGSNEUBAU UND SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020



LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGSNEUBAU UND SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020

Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts

Schillstraße 10
10785 Berlin

Vorstand

Dr. Ulrike Hamann
Volker Härtig

www.berlin.de/wohnraumversorgung

Verfasser*innen

Carina Diesenreiter
Dr. Maximilian Vollmer

Datenzusammenstellung

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Grafik und Layout

www.avitamin.de

Bildnachweise

Titelfoto: Wohnraumversorgung Berlin

Berlin, 31. Mai 2021

Die Wohnraumversorgung Berlin AÖR bedankt sich bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem BBU, insbesondere bei den damit befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Aufbereitung und Bereitstellung der erforderlichen Daten und Informationen, um diesen Bericht erstellen zu können. Die Unterstützung unserer stetigen Bemühungen um die Weiterentwicklung, Ergänzung und Qualifizierung dieses Berichts, um objektive, verständliche und brauchbare Darstellungen im Sinne von Klarheit und Transparenz für Öffentlichkeit und Politik verdient Anerkennung. Wir freuen uns über Kritik, Fragen und Anregungen zu diesem Bericht, die wir für den nächsten Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021 gerne prüfen.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
1. Wohnungsbestand	10
1a. Entwicklung der Bestandsmieten	10
1b. Neuvertragsmieten	21
1c. Wiedervermietung von Bestandswohnungen	23
1d. Wohnungswechsel und Wohnungstausch	40
1e. Kündigungen und Räumungen	46
1f. Modernisierung	50
2. Neubau	55
2a. Neubau auf eingebrachten, landeseigenen Grundstücken	56
2b. Neubaufertigstellungen	58
2c. Baubeginne	62
2d. Neubaubestand	63
2e. Neubauvermietung	67
3. Bestandsankäufe	73
4. Entwicklung des Gesamtbestands	76
5. Mieter*innenvertretung	81
5a. Mieterbeiräte	81
5b. Mieterräte	83
Abbildungsverzeichnis	86
Kartenverzeichnis	88
Tabellenverzeichnis	89
Quellenverzeichnis	92
Anhang	94

Vorwort

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind wichtige Partner des Landes Berlin. Sie spielen eine zentrale Rolle bei der Erweiterung des Bestandes an leistbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Berlin sowie bei der Stärkung einer gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung. Dank der erfolgreichen Bemühungen zur Bestandserweiterung in den letzten Jahren bewirtschaften die sechs Unternehmen mittlerweile in etwa jede fünfte Mietwohnung in der Stadt.

Die Wachstumsziele der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Vorgaben hinsichtlich einer gemeinwohlorientierten Bestandsbewirtschaftung mit einer sozial ausgerichteten Mietpolitik wurden im April 2017 durch eine Kooperationsvereinbarung (KoopV) zwischen dem Berliner Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Wohnraumversorgung Berlin beschlossen. Die Wohnungsunternehmen haben sich damit zur Einhaltung einer Vielzahl anspruchsvoller Regelungen verpflichtet. Mittels eines eigenen Monitorings berichtet die Wohnraumversorgung Berlin in ihrem jährlichen Bericht über die Einhaltung der in der Kooperationsvereinbarung festgelegten Regelungen. Im diesjährigen Bericht wird deutlich, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen durch eine konsequente Anwendung der Regelungen der KoopV

auch im Jahr 2020 alle Zielvorgaben erfüllen konnten. Das ist ein großer Erfolg für die soziale Wohnraumversorgung in Berlin.

Auch die Entwicklung der Miethöhe in bestehenden Mietverträgen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verlangsamt. Der Anstieg der durchschnittlichen Bestandsmieten, umgerechnet aus allen Mieteinnahmen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, betrug 2020 nur 1,1 %, was deutlich unterhalb der in der KoopV maximal möglichen Mietsteigerung von 2 % jährlich ist. Im Berichtsjahr wurden nur vereinzelt Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen von Neubauwohnungen und eine deutlich geringere Anzahl von Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen veranndt.

Im Jahr 2020 wurden 14.368 Bestandswohnungen wieder vermietet, dabei gingen über 62 % dieser Wohnungen an Haushalte, die die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erfüllen. Rund zwei Drittel dieser der an WBS-Berechtigte wiedervermieteten Bestandswohnungen ging an Haushalte mit einem besonders niedrigen Einkommen.

Die Neubauzahlen der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden im Berichtsjahr deutlich erhöht. So stieg die Anzahl der be-

zugsfertigen Neubauwohnungen um rund 1.600 Wohnungen (+40 %) im Vergleich zum Vorjahr auf 5.669 Wohnungen im Jahr 2020. Nur knapp die Hälfte der Neubauwohnungen sind geförderte Wohnungen (43,1 %). Neben den Neubauwohnungen, die nach der Kooperationsvereinbarung vermietet werden, errichteten die LWU auch Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) sowie Wohnheime für Studierende, mit dem vorliegenden Bericht werden dazu erstmalig detaillierte Zahlen vorlegt.

Auch die Entwicklung der durchschnittlichen Miethöhen im Neubau ist positiv hervorzuheben. Während in den Vorjahren der größte Anteil der erst- bzw. wiedervermieteten Neubauwohnungen im Preissegment über 10,00 €/m² nettokalt lag, haben im Berichtsjahr 2020 erstmals die Vermietungen im Preissegment bis 6,50 € nettokalt den größten Anteil an den Erst- bzw. Wiedervermietungen.

Knapp 2.500 Neubauwohnungen, die im Jahr 2020 erst- bzw. wiedervermietet wurden, waren geförderte Wohnungen, die an Inhaber*innen eines gültigen Wohnberechtigungsscheins vermietet wurden. Davon wurde wiederum ein Drittel an Inhaber*innen eines WBS mit besonderem Wohnbedarf vermietet. Zusammen mit der Wiedervermietung von rund 1.800 Bestandswohnungen konnten damit im Jahr 2020

insgesamt rund 4.300 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen an Haushalte mit besonderem Unterstützungsbedarf vermietet werden.

Neben dem Neubau sind Ankäufe von bestehenden Wohnungen ein wichtiges Instrument zur Erweiterung des Bestands an landeseigenen Wohnungen. Insgesamt stieg der landeseigene Wohnungsbestand im Jahr 2020 durch Ankäufe um rund 4.800 Wohnungen an. Bei knapp zwei Drittel der angekauften Bestandswohnungen handelt es sich um geförderte Wohnungen. Dadurch leisteten die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen einen Beitrag zum langfristigen Erhalt von preiswertem Wohnraum, da die Wohnungen nach Auslaufen der Bindung den sozialen Vermietungsregelungen für Bestandswohnungen unterliegen.

Dieser vierte von der Wohnraumversorgung Berlin AöR herausgegebenen Bericht zeigt erneut die zentrale Bedeutung der landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Förderung einer sozial orientierten Wohnraumversorgung der Berlinerinnen und Berliner.

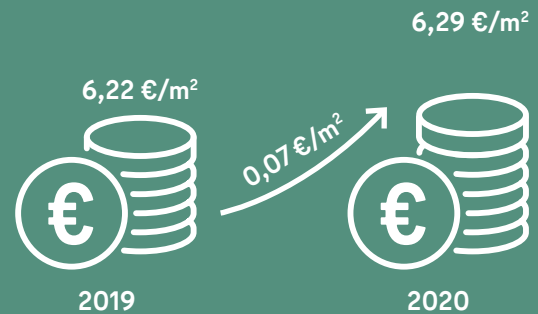
Sebastian Scheel
Senator für Stadtentwicklung und Wohnen

AUF EINEN BLICK

MIETHÖHE

Die durchschnittliche Bestandsmiete ist von 6,22 €/m² im Jahr 2019 um 0,07 €/m² auf 6,29 €/m² im Jahr 2020 angestiegen. Dieser Anstieg ist überwiegend auf Neubau zurückzuführen.

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete ist von 7,43 €/m² im Jahr 2019 um 0,43 €/m² auf 7,00 €/m² im Jahr 2020 gesunken.



VERMIETUNGEN

14.368 Vermietungen von Bestandswohnungen + 5.721 von Neubauwohnungen = 20.089 Haushalte konnten im Jahr 2020 eine Wohnung bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen finden.

8.940 Bestandswohnungen + 2.444 Neubauwohnungen wurden an WBS-Berechtigte vermietet = 11.384 Haushalte mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zogen 2020 in eine Wohnung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen.

WACHSTUM GESAMTBESTAND

Der kooperationsrelevante Gesamtbestand der LWU ist von 322.493 Wohnungen im Jahr 2019 um 3,2 % auf 332.917 Wohnungen im Jahr 2020 gewachsen.

5.669 Wohnungen sind durch Neubau und 4.787 Wohnungen durch Bestandsankäufe hinzugekommen.



WOHNUNGSWECHSEL UND -TAUSCH



725 neue Mietverträge konnten durch Wohnungswechsel und 231 neue Mietverträge durch Wohnungstausch abgeschlossen werden.



MODERNISIERUNG

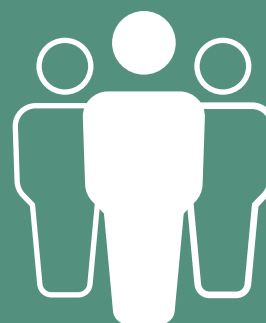
Von 1.384 versandten Mieterhöhungen nach § 559 BGB (ohne Einbau von Rauchwarnmeldern) wurde in 14,5 % der Fälle eine individuelle Modernisierungsvereinbarung zwischen dem betroffenen Haushalt und dem Unternehmen abgeschlossen.



MIETER*INNENVERTRETUNG

Zahlreiche Mieter*innen engagieren sich ehrenamtlich für die Interessen und Anliegen der Mieter*innenschaft.

47 Mieter*innen sind in den sechs Mieterräten auf Unternehmensebene aktiv, 531 Mieter*innen sind in den 118 Mieterbeiräten auf Quartiersebene aktiv.



1. Wohnungsbestand

Mit ihrem im Jahr 2020 auf rund 333.000 Wohnungen angewachsenen Bestand haben die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, die Konzerne degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM¹, mittlerweile einen Marktanteil von etwa einem Fünftel des Berliner Mietwohnungsmarkts.² Die Aufgabe der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) des Landes Berlin umfasst gemäß Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) *„sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).“*³

Mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau

und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV)⁴, welche die im WoVG gesetzlich vereinbarten Regelungen präzisiert und erweitert, haben sich die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen einer sozial ausdifferenzierten Mietpolitik verpflichtet. Die mit dem Berliner Senat vereinbarten Regelungen für eine soziale Bestandsbewirtschaftung unterstützen vor allem Haushalte mit begrenzten finanziellen Möglichkeiten sowie besondere Bedarfsgruppen, die sich am Mietwohnungsmarkt schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Die Wohnraumversorgung Berlin – AöR (WVB) ist beauftragt, über die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Regelungen aus der KoopV diesen jährlichen Bericht vorzulegen⁵. Dieser Bericht behandelt den kooperationsrelevanten Bestand, also den Bestand an Wohnungen der sechs LWU, über den die Kooperationsvereinbarung abgeschlossen wurde. Wie sich der kooperationsrelevante Bestand genau errechnet, ist in Kapitel 4. dargestellt.

1a. Entwicklung der Bestandsmieten

Die Entwicklung der Mieten in Berlin im Jahr 2020 war maßgeblich durch das in diesem Jahr geltende Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln –

auch „Mietendeckel“ genannt⁶) bestimmt. Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes *„ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet“*. Miet-

1 In diesem Bericht werden immer die Zahlen des jeweiligen LWU samt aller Tochterunternehmen dargestellt, auf die jeweilige Bezeichnung als Konzern wird deshalb im Folgenden verzichtet.

2 Ende 2019 betrug der Anteil landeseigener Wohnungen am Berliner Mietwohnungsmarkt 19,4 %. Für das Jahr 2020 kann der Anteil noch nicht ermittelt werden, da Zahlen zum Gesamtwohnungsbestand des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg noch nicht vorliegen.

3 Regelung in Art. 2 § 1 WoVG, ein Quellenverzeichnis befindet sich im Anhang.

4 Der Text der Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 ist als Anhang dieses Berichts abgedruckt. Im April 2021 wurde eine Ergänzungsvereinbarung zwischen dem Berliner Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Wohnraumversorgung Berlin abgeschlossen. Die Vereinbarung finden Sie unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/Ergaenzung_KoopV_WBG2.pdf.

5 Gemäß Ziff. 7.1 der KoopV.

6 Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln): <https://www.berlin.de/sen/justiz/service/gesetze-und-verordnungen/2020/ausgabe-nr-6-vom-22-2-2020-s-49-56.pdf>

erhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen waren auf wenige Ausnahmen beschränkt, die in § 1 des Gesetzes benannt sind. Durch die Festlegung von Mietobergrenzen (§§ 6 und 7 MietenWoG Bln) und das Verbot „überhöhter Mieten“ (§ 5 MietenWoG Bln) schuf das Gesetz zudem die Grundlage zur Absenkung bestehender Mieten. Der 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts hat mit Beschluss vom 25. März 2021 entschieden, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und daher nichtig ist.

Unabhängig von den spezifischen Bestimmungen des Berliner Mietendeckels, ist die Steigerung der Miete in laufenden Mietverträgen in § 558 BGB⁷ geregelt und wird für die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in der KoopV weiter begrenzt. Diese Regelungen werden im Berichtsjahr durch das MietenWoG

überlagert, was vor allem beim Thema Mietenentwicklung deutlich wird.

Unter Ziffer 4.2 der KoopV heißt es, „*dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen*“ sollen. Diese 2 %-Vorgabe bei der Mietsteigerung bezieht sich jedoch nicht auf die Steigerung der durchschnittlichen Bestandsmieten der LWU oder den einzelnen Mietvertrag, sondern auf die Summe der sogenannten ‚bereinigten Bestandsmiete‘. Um diese zu ermitteln, sind die Einnahmen aus der Vermietung angekaufter oder neugebauter Wohnungen, die erstmalig vermietet wurden, ebenso herauszurechnen, wie die Erträge aus Modernisierungsmieterhöhungen oder zusätzliche Mieteinnahmen aus Mieterhöhungen bei besonders niedrigen Wohnungsmieten unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des jeweiligen LWU (Ausnahme nach Ziff. 4.2 KoopV).

⁷ Die Erhöhung der Kaltmiete 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.

Steigerung der Bestandsmieten in €/m² 2017 bis 2020

	degewo			GESOBAU			Gewobag			HOWOGE			STADT UND LAND			WBM			Durchschnitt		
	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 %	5,648	5,661	0,24 %	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 %
Vergleich 2018 zu 2019	6,127	6,202	1,22 %	6,040	6,052	0,20 %	6,071	6,073	0,03 %	6,090	6,125	0,57 %	5,999	6,007	0,15 %	6,300	6,358	0,92 %	6,094	6,136	0,69 %
Vergleich 2019 zu 2020	6,271	6,296	0,40 %	6,166	6,166	0,00 %	6,198	6,176	-0,35 %	6,204	6,206	0,03 %	6,125	6,119	-0,10 %	6,441	6,398	-0,67 %	6,224	6,227	0,05 %

* Nach m² Mielfläche gewichteter Durchschnitt

** Der Durchschnittswert aller LWU ist ein ungewichteter Mittelwert

Tabelle 1: Steigerung der Bestandsmieten in €/m² 2017 bis 2020

Auch wenn das Mieten WoG Bln erst im Februar 2020 in Kraft getreten war, führten die LWU bereits im zweiten Halbjahr 2019 keine Mieterhöhungen nach § 558 BGB mehr durch. Die Gegenüberstellung der bereinigten Bestandsmieten 2020 mit den unbereinigten Bestandsmieten des Vorjahres zeigt, dass die maximale Steigerung bei 0,40 % lag. Bei drei Unternehmen konnte sogar eine Abnahme der bereinigten Mieten 2020 gegenüber den unbereinigten Vorjahresmieten festgestellt werden, die zwischen -0,67 % und -0,10 % lag. Im Durchschnitt blieben die bereinigten Bestandsmieten der sechs landeseigenen Wohnungsunterneh-

men im Vergleich zu den unbereinigten Bestandsmieten im Jahr 2019 mit einer geringfügigen Steigerung von 0,05 % nahezu konstant.

Die Höhe der durchschnittlichen Bestandsmiete je Quadratmeter (durchschnittliche Nettokaltmiete, Soll⁸) wird ermittelt, indem die Jahresmieteinnahmen des jeweiligen LWU auf die Wohnfläche umgerechnet werden. Die durchschnittliche Bestandsmiete aller LWU betrug im Berichtsjahr 6,29 €/m². In den letzten vier Jahren war eine deutliche Abflachung des Anstiegs der durchschnittlichen unbereinigten

8 Die Nettokaltmiete (Soll) ist die mietvertraglich festgelegte Miete, ohne temporäre Mietminderungen aufgrund baulicher Mängel oder laufender Baumaßnahmen. Die Nettokaltmiete beinhaltet keine Betriebs- bzw. Nebenkosten.

Durchschnittliche unbereinigte Bestandsmieten in €/m² (im kooperationsrelevanten Bestand als Nettokaltmiete, Soll)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Durchschnitt*
2017	5,96	5,84	5,93	5,91	5,79	6,08	5,91
2018	6,13	6,04	6,07	6,09	6,00	6,30	6,09
2019	6,27	6,17	6,20	6,20	6,13	6,44	6,22
2020	6,34	6,23	6,28	6,25	6,21	6,47	6,29
Steigerung 2019 auf 2020 (in €)	0,07	0,06	0,08	0,05	0,09	0,03	0,07
Steigerung 2019 auf 2020 (in %)	1,1	1,0	1,3	0,8	1,4	0,5	1,1
Ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel 2020)	6,96	6,70	6,98	6,41	6,21	6,83	6,68**
Differenz zur OVM	-0,62	-0,47	-0,70	-0,16	0,00	-0,36	-0,39
Differenz in %	-9,8	-7,5	-11,2	-2,6	0,00	-5,6	-6,2

* Nach m² Mietfläche gewichteter Durchschnitt

** Der Durchschnittswert aller LWU ist ein ungewichteter Mittelwert

Tabelle 2: Durchschnittliche unbereinigte Bestandsmieten in kooperations- bzw. bündnisrelevanten Wohnungen (monatliche Nettokaltmiete, Soll) in €/m² 2017 bis 2020

Bestandsmieten sichtbar. Der Anstieg der durchschnittlichen unbereinigten Bestandsmieten aus allen Mieteinnahmen betrug 2020 nur 1,1 %, während er im Vorjahr mit 2,1 % fast doppelt so hoch war. Bei einem Anstieg von durchschnittlich nur 0,07 €/m² (Vorjahr 0,13 €/m²) lagen die Bestandsmieten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ebenso wie im Vorjahr mit 6,2 % unter der nach dem Ber-

liner Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM).

In die Berechnungen des Mietspiegels gehen nur die Mieten derjenigen Wohnungen ein, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden oder von einer Mieterhöhung betroffen waren⁹. Die recht niedrigen Mieterhöhungen der LWU, die in die Berechnungsbasis des Berliner Mietspiegels miteinbezogen werden,

9 Während der Gültigkeit des MietenWoG waren beide Mietpreisbildungsregelungen (Mietspiegel und Mietendeckel) zu beachten. In der Mietspiegelberechnung werden Mieterhöhungen von Bestandsverträgen (§ 558 BGB) sowie Erhöhungen auf Grund von Modernisierungen (§ 559 BGB) berücksichtigt, Sozialwohnungen werden wegen gesetzlicher Preisregelung nicht in die Mietspiegelberechnungen einbezogen.

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



haben somit einen berlinweiten mietspreisdämpfenden Effekt. So kann der mietspreisteigernde Effekt auf den Mietspiegel, der der Einbeziehung von Neuvermietungen privater Immobilieneigentümer*innen, deren Mietpreise meist deutlich über jenen der LWU liegen, geschuldet ist, abgemildert werden. Der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2019 hat zwar weiterhin Bestand, ist jedoch im Berichtsjahr aufgrund des MietenWoG (sog. Berliner Mietendeckel) im Vergleich zu den Vorjahren von geringerer Bedeutung. Anwendbar ist er insbesondere auf die vom MietenWoG ausgenommenen Neubauwohnungen ab 2014.

Der Anstieg der durchschnittlich unbereinigten Bestandsmieten ist bei der WBM am gerings-

ten (0,5 %). Die Gewobag und die STADT UND LAND weisen einen Anstieg von 1,4 % auf. Auch bei der Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete zeigen sich Unterschiede zwischen den Unternehmen. Wie im Vorjahr liegt der Durchschnittswert der unbereinigten Bestandsmieten mit rund 10 % bei der degewo (9,8 %) und der Gewobag (11,2 %) am deutlichsten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die STADT UND LAND, welche im Vorjahr bereits nur einen sehr geringen Abstand von 1,6 % zur OVM aufwies, liegt im Berichtsjahr mit ihrer Durchschnittsmiete inzwischen auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Bestandsmieten je LWU zwischen 2017 und 2020.

Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 bis 2020

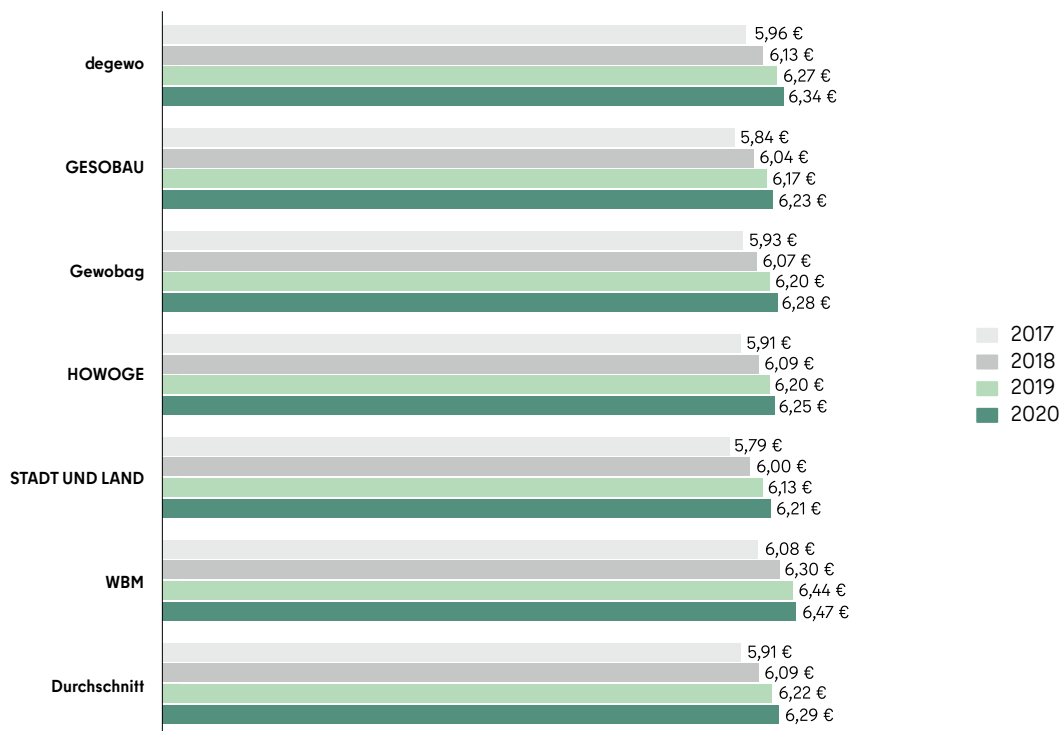


Abbildung 1: Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 bis 2020 (nach m² Mietfläche gewichteter Durchschnitt)

Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen

Mit dem Inkrafttreten des MietenWoG wurden die Mieten in Bestandsverträgen zum Stichtag 18.06.2019 eingefroren. Eine Mieterhöhung in Bestandsverträgen war mit wenigen Ausnahmen bis Ende 2021 ausgeschlossen. Die zivilrechtlichen Regelungen des BGB zu Mietrecht und Mieterhöhungen wurden durch das MietenWoG jedoch nicht außer Kraft gesetzt. Mieterhöhungsspielräume im Rahmen des Gesetzes, z.B. bei sehr preiswerten Wohnungen mit moderner Ausstattung oder im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen, standen daher unter dem Vorbehalt der Umsetzbarkeit nach dem BGB.

Bereits 2019 hat sich die Zahl der von den Wohnungsunternehmen versandten Mieterhöhungen nach § 558 BGB im Vergleich zum Vorjahr halbiert, was auf die Wirkung des MietenWoG im zweiten Halbjahr zurückzuführen

ist. Im Berichtsjahr wurden aufgrund der Regelungen des MietenWoG lediglich 134 Mieterhöhungen in Bestandsverträgen nach § 558 BGB verlangt (Vorjahr 32.783). Die 134 von der Gewobag versandten Mieterhöhungen betreffen nur Mieterhöhungen in Neubauwohnungen. Neubauwohnungen, die seit dem 01.01.2014 erstmals bezugsfertig wurden oder die seitdem aus ehemals dauerhaft unbewohnbaren und unbewohnten Wohnungen, mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand, für Wohnzwecke wiederhergestellt wurden, sind von den Regelungen des MietenWoG ausgenommen. Mieterhöhungen in dem so definierten Neubau nach § 558 BGB sind demnach auch im MietenWoG zulässig.

Bei den Mieterhöhungsregelungen für die LWU nach der KoopV gilt eine weitere Ausnahmeregelung. Wenn die Ausgangsmiete unterhalb

von 75 % der Durchschnittsmiete des jeweiligen Wohnungsunternehmens liegt, kann von der sonst neben dem MietenWoG geltenden Regelung der KoopV, die Bestandsmieten in zwei Jahren um nicht mehr als 4 % zu erhöhen, abgewichen werden. Aufgrund der Regelungen des MietenWoG wurden im Berichtsjahr keine Mieterhöhungen ausgesprochen, welche unter diese Regelung fallen würden. Im Vorjahr hingegen wurde nach dieser Ausnahmeregel in 2.289 Fällen die Nettokaltmiete um mehr als 2 %, höchstens jedoch auf die Kappungsgrenze nach dem WoVG von 15 % in vier Jahren angehoben.

Neben den 134 versandten Mieterhöhungen nach § 558 BGB in Bestandsverträgen in Neubauwohnungen wurden 2020 weitere 12.271 Mieterhöhungen auf Grundlage einer individuellen Modernisierungsvereinbarung (siehe Kapitel 1f) oder der Umlage von Modernisierungskosten nach § 559 ausgesprochen. Der Großteil davon ist mit 10.887 Mieterhöhungen jedoch auf den verpflichtenden Einbau von Rauchwarnmeldern zurückzuführen und hat nur geringe Auswirkungen auf die Miethöhe. Das Thema Modernisierung und damit einhergehende Mieterhöhungen werden im Kapitel 1f im Detail dargestellt.

In allen drei Fällen von Mieterhöhungen (Mietsteigerung in Bestandsverträgen um max. 2 % jährlich, Mietsteigerung in Bestandsverträgen mit Ausgangsmieten unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des LWU um mehr als 2 % jährlich und Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen) besteht die Möglichkeit eines Antrags auf Absenkung oder Kappung

der Nettokaltmiete auf 30 % des anrechenbaren Haushaltseinkommens. Deshalb wird von den LWU auch beim Versand eines Mieterhöhungsschreibens deutlich auf die Möglichkeit eines Antrags auf Mietenkappung (sog. Härtefall) hingewiesen.

Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus und Wohnungen mit Mietpreisbindung, die mit öffentlichen Fördermitteln für Modernisierung und Instandsetzung gefördert wurden, sind ebenfalls von den Regelungen des MietenWoG ausgenommen. Die Zahl der im Sozialen Wohnungsbau versandten Mieterhöhungen hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als vervierfacht, was auf die turnusmäßige Anpassung der Pauschalen¹⁰ zurückzuführen ist. Wurden 2019 2.394 Mieterhöhungen für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus versandt (entsprechend der Regelungen im Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen, Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG), waren es im Berichtsjahr 10.681 Mieterhöhungen. Zum Stichtag 31.12.2020 gab es bei den LWU 34.566 Sozialwohnungen im Sinne des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln) und mit Wohnungsneubauförderung¹¹ errichtete Wohnungen. Somit wurden für ein knappes Drittel (30,9 %) des Sozialwohnungsbestands Mieterhöhungen versandt. Auf Grund der regelmäßigen Anpassung von Mieten im Sozialen Wohnungsbau durch Erhöhung von anzusetzenden Pauschalen kommt es etwa alle drei Jahre zu einer höheren Anzahl solcher Mieterhöhungen. So hatten die LWU im Jahr 2018 über 12.482 Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau durchgeführt.

¹⁰ Zum 1. Januar 2020 änderten sich nach dem gesetzlichen dreijährigen Turnus die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen für öffentlich geförderte Sozialwohnungen gemäß §§ 26 und 28 der II. Berechnungsverordnung. Diese Mieterhöhung erfolgt auf der Grundlage der Entwicklung der Verbraucherpreisindizes für Deutschland.

¹¹ Alle Fördermodelle der Wohnbauförderungsbestimmungen (WFB) zusammengerechnet.



Mieter*innen im Sozialen Wohnungsbau haben nach WoVG Art. 1 die Möglichkeit, einen **Mietzuschuss** bei der Investitionsbank Berlin (IBB) zu beantragen, wenn ihre Bruttowarmmiete mehr als 30 % ihres Nettoeinkommens beträgt. Detaillierte Informationen sowie das Antragsformular stehen auf der Website der IBB zur Verfügung: <https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/mietzuschuss-in-sozialwohnungen.html>

Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt	Vorjahr (2019)
Versandte Mieterhöhungen nach § 558 BGB*	0	0	134	0	0	0	134	32.783
davon								
Mieterhöhungen von Mietern unter 75 % der Durchschnittsmiete	0	0	0	0	0	0	0	2.289
Versandte Mieterhöhungen nach § 559 BGB	264	178	200	303	4.221	7.105	12.271	47.997
Weitere versandte Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau	7.781	386	2.147	33	334	0	10.681	2.394
Summe	8.045	564	2.481	336	4.555	7.105	23.086	83.174

Tabelle 3: Anzahl der Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen 2020

Insgesamt wurden im Berichtsjahr also 10.815 Mieterhöhungen für Bestandsverträge versandt, die nicht auf Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Mieterhöhungen nach § 559 BGB aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sind in Kapitel 1f ausführlich dargestellt. Der weitaus größte Teil der Miet-

erhöhungen der LWU im Jahr 2020 wurde, aufgrund der turnusmäßig anstehenden Pauschalserhöhung sowie der aus dem MietenWoG Bln resultierenden geringen Zahl sonstiger Mieterhöhungen, im Sozialen Wohnungsbau durchgeführt.

Mietreduktion bei Bestandsmietverträgen

Zur Sicherung sozialverträglicher Miethöhen haben Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen drei Möglichkeiten, einen Antrag zur Reduzierung der Nettokaltmiete auf 30 % des anrechenbaren Haushalteinkommens (sog. Härtefallregelung) zu stellen:

- **Mietabsenkung:** Die Mieter*innen können einen Antrag auf Reduzierung der laufenden aktuellen Mietzahlung stellen, wenn die Belastungsgrenze bereits überschritten ist. (Ziffer 4.4 KoopV)
- **Mietkappung:** Die Mieter*innen können einen Antrag auf Reduzierung einer angekündigten Mieterhöhung im laufenden Mietvertrag stellen, wenn die Belastungsgrenze dann überschritten würde. (Ziffer 4.2 KoopV)
- **Modernisierungumlage-Kappung:** Die Mieter*innen können einen Antrag auf Reduzierung der angekündigten Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme stellen, falls die Belastungsgrenze dann überschritten würde. (Ziffer 4.3 KoopV)

Vorgaben für die Mietenreduzierung

Stellen Mieter*innen einen Antrag auf Mietabsenkung oder Kappung, muss dieser durch das LWU entschieden werden. Für eine Zustimmung sind bestimmte Kriterien einzuhalten. Entscheidende Kriterien sind das Haushaltsgesamteinkommen, die Anzahl der Haushaltsmitglieder und die Wohnungsgröße, wobei bei besonderen Lebensumständen Überschreitungen der Wohnungsgröße zugelassen werden können.

In Ziffer 4.4. der Kooperationsvereinbarung heißt es dazu konkret: „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.“

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

Die **Bruttowarmmiete** enthält zusätzlich die monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten.



Sind die entsprechenden Voraussetzungen aus Tabelle 4 erfüllt, kann ein Antrag auf Mietabsenkung im laufenden Vertrag oder auf Kappung der angekündigten Mieterhöhung durch das LWU bewilligt werden, damit die künftig zu

zahlende Nettokaltmiete den Betrag von 30 % des verfügbaren anrechenbaren Gesamteinkommens des antragstellenden Haushalts nicht überschreitet.

Vorgaben für eine Mietreduzierung (Härtefall)

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
Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person		Zusätzlich 12 m ²

Tabelle 4: Voraussetzungen für eine Mietabsenkung

Durchgeführte Mietreduzierungen

Im Jahr 2020 haben insgesamt 107 Mieter*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen einen Antrag auf Mietsenkung oder Mietkappung gestellt. Davon wurden 87 Anträge (81,3 %) genehmigt und 20 Anträge abgelehnt. Im Vorjahr wurden ca. drei Mal so viele Anträge (313 Anträge) gestellt, von denen insgesamt 190 Mietreduzierungen (60,7 %) zur Sicherung sozialverträglicher Mieten bewilligt wurden. Die im Vergleich geringere Zahl der Anträge auf Mietreduzierungen lässt sich auf die ebenfalls niedrigere Zahl ausgesprochener Mieterhöhungen sowohl in Bestandsverträgen

(nach § 558 BGB) als auch bei Modernisierungsvorhaben (nach § 559 BGB) zurückführen. Nach den einzelnen Antragsgründen, Mietsteigerung in Bestandsverträgen um max. 2 % jährlich, Mietsteigerung in Bestandsverträgen mit Ausgangsmieten unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des LWU um mehr als 2 % jährlich und Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, differenziert, ergibt sich nachfolgender Vergleich mit den Vorjahren. Nicht erfasst werden in diesem Bericht Anträge, die auf Mietzuschuss bei geförderten Wohnungen gestellt wurden.

Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten 2018 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt	
Mietabsenkung im Bestandsvertrag	2018 beantragt	24	13	28	6	14	4	89
	2018 genehmigt (in %)	23 (96%)	7 (54%)	6 (21%)	6 (100%)	12 (86%)	1 (25%)	55 (62%)
	2019 beantragt	23	5	25	7	20	0	80
	2019 genehmigt (in %)	20 (87%)	4 (80%)	14 (56%)	7 (100%)	16 (89%)	0 (-)	61 (76%)
	2020 beantragt	17	4	21	6	22	2	72
	2020 genehmigt (in %)	15 (88%)	2 (50%)	13 (62%)	5 (83%)	21 (95%)	1 (100%)	57 (79%)
Mietkappung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB (laufender Mietvertrag)	2018 beantragt	132	131	95	178	36	19	591
	2018 genehmigt (in %)	21 (16%)	87 (66%)	36 (38%)	109 (61%)	27 (75%)	12 (63%)	292 (49%)
	2019 beantragt	33	36	47	57	21	17	211
	2019 genehmigt (in %)	15 (45%)	20 (56%)	23 (49%)	30 (53%)	18 (86%)	16 (94%)	122 (58%)
	2020 beantragt	0	0	24	0	0	7*	31
	2020 genehmigt (in %)	0 (-)	0 (-)	21 (88%)	0 (-)	0 (-)	6 (86%)	27 (87%)
Modernisierungsumlage-Kappung bei Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung)	2018 beantragt	1	4	5	0	1	2	13
	2018 genehmigt (in %)	1 (100%)	1 (25%)	3 (60%)	0 (-)	0 (0%)	2 (100%)	7 (54%)
	2019 beantragt	1	3	15	0	1	2	22
	2019 genehmigt (in %)	1 (100%)	3 (100%)	2 (13%)	0 (-)	0 (0%)	1 (50%)	7 (32%)
	2020 beantragt	1	0	0	0	0	3	4
	2020 genehmigt (in %)	1 (100%)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	2 (67%)	3 (75%)

* Die sieben Mietkappungsanträge der WBM sind Wiederholungsanträge aufgrund von Mieterhöhungen nach § 558 BGB aus den Vorjahren. Härtefallanträge werden immer ihrem Ursprungsgrund zugeordnet, auch wenn der zeitliche Zusammenhang dadurch in Einzelfällen nicht mehr erkennbar ist.

Tabelle 5: Durchgeführte Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten 2018 bis 2020

Im Jahr 2020 wurde mit 107 nur rund ein Drittel der Anträge auf Mietabsenkung und -kappung des Vorjahrs (313) gestellt.

Von 72 Anträgen auf Mietabsenkungen in 2020 bei Bestandsverträgen wurde der Großteil (79 %) genehmigt. Der Anteil der Genehmigungen liegt damit etwas höher als im Vorjahr: 2019 wurden 61 von 80 beantragten Mietabsenkungen in Bestandsverträgen genehmigt (76 %).

Wie oben erwähnt hat sich die Zahl der Anträge auf Mietkappung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB aufgrund der geringen Zahl an versandten Mieterhöhungen im Berichtsjahr deutlich reduziert. Wurden 2019 noch 211 solcher Mietkappungsanträge gestellt, waren es

im Jahr 2020 nur noch 31. Davon wurden 27 Anträge (87 %) genehmigt. Auch hier ist im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Steigerung des Anteils der Genehmigungen um 29 Prozentpunkte festzustellen.

Das MietenWoG führte auch zu einem drastischen Rückgang der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung auf rund ein Viertel des Vorjahreswerts (12.271 Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB im Berichtsjahr zu 47.997 im Vorjahr). Analog dazu hat sich auch die Zahl der Anträge auf Mietreduzierung in Folge einer Modernisierungsankündigung nach § 559 BGB im Vergleich zum Vorjahr von 22 auf vier Anträge reduziert. Drei dieser vier Anträge wurden genehmigt.

Durchgeführte Mietreduzierungen 2018 bis 2020

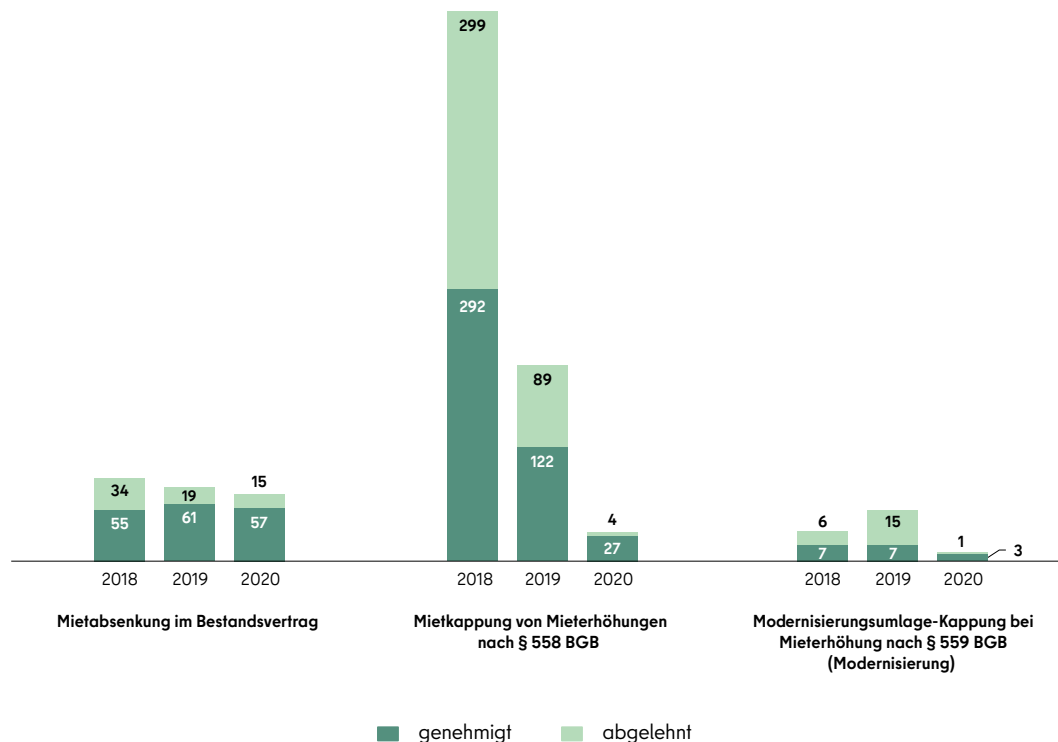


Abbildung 2: Durchgeführte Mietreduzierungen 2018 bis 2020

Empfehlung

Die WVB empfiehlt die Beibehaltung der guten Praxis der Information der Mieter*innen über den Antrag auf Kappung der geforderten Kaltmiete auf eine sozialverträgliche Höhe („30 %-Regelung“). Dabei empfiehlt es sich, die zunehmend diverser werdende Mieter*innenschaft zu berücksichtigen und die Hinweise mehrsprachig zu veröffentlichen.

Auf die Härtefallregelung wird wiederkehrend und jeweils an prominenter Stelle deutlich hingewiesen:

- In einem jährlichen mehrsprachigen Schreiben als Erläuterung zu der Härtefallregelung, auch wenn keine Mieterhöhung in diesem Jahr vorgesehen ist,

- in den Mieter*innenmagazinen jährlich auf den vorderen Seiten,
- auf der Startseite von inberlinwohnen.de mit Verweis auch auf mehrsprachige Informationen.

Es werden zielgruppenorientierte, verständliche und mehrsprachige Informationsmaterialien zur Verfügung gestellt, die nachvollziehbar die zu erfüllenden Voraussetzungen darstellen und auch die Regelung einer anteiligen Anerkennung bei eventuellen Überschreitungen der Wohnfläche (Ziff. 4.3 KoopV) erläutern.

1b. Neuvertragsmieten

Bei der Wiedervermietung von Wohnungen kann bei Abschluss eines neuen Mietvertrags eine Anpassung der Miethöhe an die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen. Auch für WBS-berechtigte Haushalte kann bei Abschluss eines neuen Mietvertrags eine Anpassung der vorherigen Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen werden¹². Diese Neuvertragsmieten stiegen im Laufe der letzten Jahre an. Bei einem Vergleich zeigt sich, dass die durchschnittliche Neuvertragsmiete, inklusive Erst- und Wiedervermietungen im Neubau, zwar im Jahr 2016 von 6,45 €/m² um 9,9 % auf 7,09 €/m² zum Jahresende 2017 gestiegen ist, sich aber 2018 nur noch um 4,8 % auf 7,43 €/m² erhöht hat. Bereits im Jahr 2019 ist die durchschnittliche Neuvertragsmiete nicht mehr gestiegen, sondern blieb auf dem Niveau des Vorjahres.

Mit Inkrafttreten des Mietendeckel-Gesetzes¹³ war es unzulässig, mehr als die gültige Stichtagsmiete (wirksam vereinbarte Miete am 18. Juni 2019) bei Abschluss eines Neuvertrags zu verlangen. Lag die Stichtagsmiete über den

Mietobergrenzen nach Mietentabelle¹⁴, bildeten diese Mietobergrenzen die maximal zulässigen Mieten bei Neuverträgen. Aus diesem Grund ist die durchschnittliche Neuvertragsmiete im Berichtsjahr erstmalig um 0,43 €/m² im Vergleich zum Vorjahr (-5,8 %) auf 7,00 €/m² gesunken. Sie lag damit sogar unter der durchschnittlichen Neuvertragsmiete im Jahr 2017 (7,09 €/m²).

Der Rückgang der Nettokaltmieten bei Neuvermietungen variierte von -0,79 €/m² bei der WBM bis -0,10 €/m² bei der STADT UND LAND. Die STADT UND LAND wies gleichzeitig die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete bei Abschluss von Neuverträgen im Bestand und im Neubau (inkl. Erstvermietungen im Neubau) von 7,32 €/m² auf. Dies kann auf eine hohe Anzahl von Erst- und Wiedervermietungen im freifinanzierten Neubau zurückgeführt werden (siehe Kapitel 2e). Die niedrigste durchschnittliche Neuvertragsmiete 2020 verzeichnete die degewo mit 6,67 €/m², die mit 10,2 % im Vergleich zum Vorjahr auch am stärksten gesunken ist.

12 Ziffer 4.1 der KoopV legt fest, dass etwa Neuvertragsmieten für WBS-berechtigte Haushalte, nur „maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ angehoben werden dürfen. Hierzu wird der Berliner Mietspiegel herangezogen.

13 Der 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts hat mit Beschluss vom 25. März 2021 entschieden, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und daher nichtig ist.

14 Mietentabelle mit Mietobergrenzen: <https://mietendeckel.berlin.de/faq/was-besagt-die-mietentabelle-die-mietobergrenzen/>

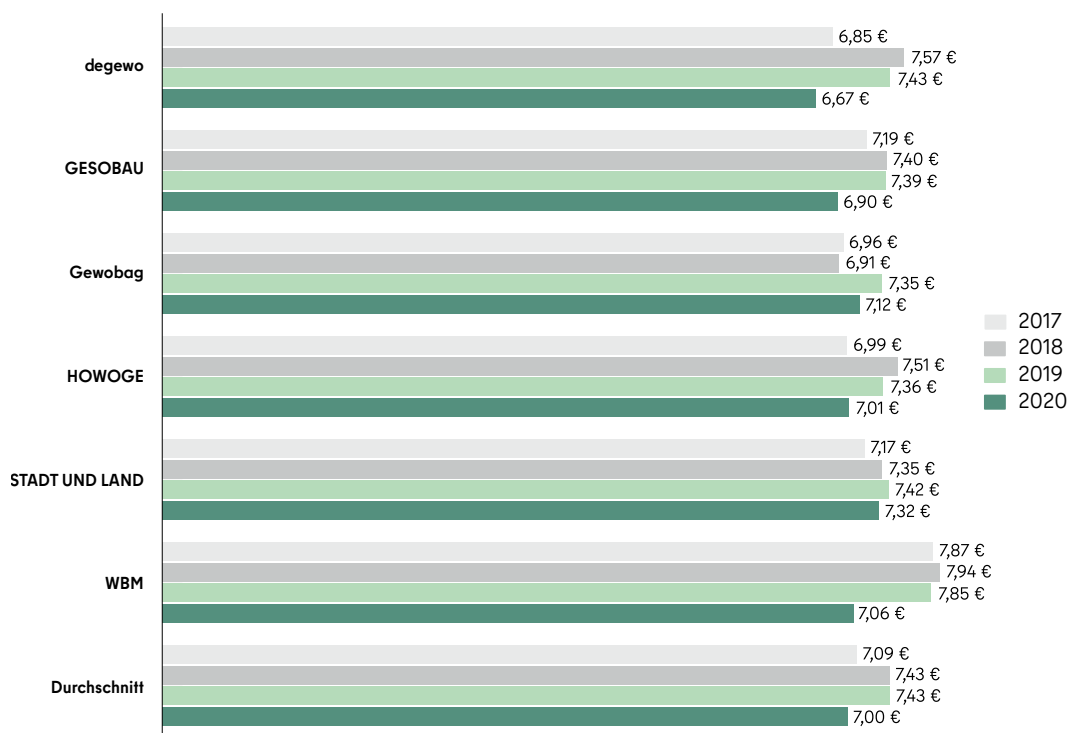
Nettokaltmieten bei Neuvermietungen* in den Jahren 2017 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Durchschnitt
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 €
2019	7,43 €	7,39 €	7,35 €	7,36 €	7,42 €	7,85 €	7,43 €
2020	6,67 €	6,90 €	7,12 €	7,01 €	7,32 €	7,06 €	7,00 €
Entwicklung von 2017 zu 2018	0,72 € (+10,5 %)	0,21 € (+2,9 %)	-0,05 € (-0,7 %)	0,52 € (+7,4 %)	0,18 € (+2,5 %)	0,07 € (+0,9 %)	0,34 € (+4,8 %)
Entwicklung von 2018 zu 2019	-0,14 € (-1,9 %)	-0,01 € (-0,1 %)	0,44 € (+6,4 %)	-0,15 € (-2,0 %)	0,07 € (+1,0 %)	-0,09 € (-1,1 %)	0,00 € (0,0 %)
Entwicklung von 2019 zu 2020	-0,76 € (-10,2 %)	-0,49 € (-6,6 %)	-0,23 € (-3,1 %)	-0,35 € (-4,8 %)	-0,10 € (-1,3 %)	-0,79 € (-10,1 %)	-0,43 € (-5,8 %)

* inkl. Erst- und Wiedervermietungen im Neubau

Tabelle 6: Durchschnittliche Nettokaltmieten bei Neuvermietungen in €/m² 2017 bis 2020

Durchschnittliche Neuvertragsmieten 2017 bis 2020

Abbildung 3: Durchschnittliche Neuvertragsmieten nettokalt in €/m² 2017 bis 2020

Mit Blick auf den gesamten Berliner Mietwohnungsmarkt zeigen sich nach dem IBB-Wohnungsmarktbericht 2020 folgende Entwicklungen: Die mittlere Angebotsmiete, also diejenige Miete, die im Durchschnitt nettokalt bei neuen Wohnungsvermietungen in Anzeigen und Internetportalen gefordert wird, betrug im Jahr 2020 10,14 €/m², während sie 2019 noch bei 10,45 €/m² lag¹⁵.

Mit durchschnittlich 7,43 €/m² bei den Wiedervermietungen lagen die LWU schon 2019 deutlich unter den am Markt geforderten Angebotsmieten und zwar mit einer Differenz von 3,02 €. Diese Differenz ist im Berichtsjahr nun auf 3,14 €/m² angestiegen. Damit liegen die Neuvermietungsmiten der LWU knapp 30 % unterhalb der laut IBB Wohnungsmarktbericht auf dem Markt üblichen Angebotsmieten.¹⁶

¹⁵ Investitionsbank Berlin (2021): IBB Wohnungsmarktbericht 2020, S. 65 (Medianangabe).

¹⁶ Die LWU inserieren nur einen Teil ihrer Angebote auf externen Online-Plattformen.

1c. Wiedervermietung von Bestandswohnungen

Mit Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG)¹⁷ wurde die Aufgabe einer sozial gerechten Vermietung von Wohnraum durch die LWU an breite Schichten der Berliner Mieter*innen gesetzlich verankert. Seit Inkrafttreten des WoVG wird unter anderem ein großer Teil der wieder zu vermietenden Wohnungen der LWU wie Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus behandelt und an wohnberechtigte Haushalte vermietet. Die Kooperationsvereinbarung präziserte und erweiterte die Regelungen des WoVG zur gemeinwohlorientierten Bestandsbewirtschaftung, um die Chancen am Wohnungsmarkt besonders benachteiligter Haushalte bei Anmietung einer Wohnung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (Versorgungsaufgabe) weiter zu erhöhen.

Nach WoVG sollen 55 % der jährlich frei werdenden Wohnungen an Haushalte vermietet werden, die nach ihrem Einkommen einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten könnten.¹⁸ Von diesen 55 % der freiwerdenden Wohnungen sind wiederum 20 % (also 11 % aller freiwerdenden Wohnungen) an Wohnberechtigte aus besonderen Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Wohnungslose oder Geflüchtete sowie aus betreuten Wohnformen zu vergeben. Die übrigen Vermietungen im Rahmen dieser 55 % sollen vorrangig an Haushalte erfolgen, deren Einkommen sich im Bereich von 80 % bis 100 % der Einkommensgrenze nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bewegt, womit die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalte mit niedrigem Einkommen unterstützt werden sollen.¹⁹

Diese gesetzlichen Vorgaben des WoVG wurden in der Kooperationsvereinbarung enger gefasst. So wurde in der seit 2017 gültigen KoopV vereinbart, nicht 55 %, sondern 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-Haushalte zu vermieten, wobei die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden soll. Von dieser Quote sollen wiederum 25 % (also 15 % von allen frei werdenden Wohnungen) an besondere Bedarfsgruppen vermietet werden. Mit der KoopV wurde allerdings dieser Kreis um die zwei Gruppen Transferleistungsbeziehende sowie Studierende, Schüler*innen bzw. Auszubildende erweitert.

Diese Erweiterung der besonderen Bedarfsgruppen durch die KoopV um Transferleistungsbeziehende und Studierende, Schüler*innen bzw. Auszubildende setzt die Regelung nach dem WoVG nicht außer Kraft, weshalb dieser Bericht beide Regelungen getrennt darstellt.

Die in diesem Kapitel dargestellten Wiedervermietungen beziehen sich ausschließlich auf Bestandswohnungen, jedoch nicht auf Neubauten, die ab 2012 errichtet wurden. Für diese Neubauten gilt eine Bindungsdauer von mindestens 20 Jahren für geförderte Wohnungen.²⁰ Kommt eine mit Wohnungsbaufördermitteln errichtete Neubauwohnung zur Wiedervermietung, ist diese entsprechend der Förderbestimmungen an Inhaber*innen eines gültigen Wohnberechtigungsscheins zu vermieten. Bei Neubauwohnungen, die ohne För-

¹⁷ Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (Artikel 2 des WoVG Bln)

¹⁸ In diesem Bericht werden mit „wohnberechtigte Haushalte“ oder kurz Wohnberechtigte diejenigen Haushalte bezeichnet, die entweder einen WBS nachweisen oder nachprüfbar die Vorgaben für einen WBS erfüllen.

¹⁹ In Berlin können Haushalte mit bis zu 140 % der Einkommensgrenze des Bundes einen Wohnberechtigungsschein erhalten.

²⁰ Geförderte Neubauwohnungen ab dem Förderjahrgang 2018 gelten wegen der verlängerten Bindungen nunmehr 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit als Neubauwohnungen.

dermittel errichtet wurden, gibt es in der geltenden KoopV keine Vorgaben bzw. zu erfüllende Quoten bei der Erst- oder Wiedervermietung. Sobald die Bindungsdauer endet, sind sowohl die im jeweiligen Bauprojekt in der

Errichtung geförderten als auch die freifinanzierten Wohnungen den Bestandswohnungen zuzurechnen und unterliegen dann den eingangs dargestellten Wiedervermietungsquoten.

Wiedervermietungen

Zieht ein Haushalt aus einer Bestandswohnung aus, wird diese wiedervermietet. Die Zahl der Wiedermietungen ist durch die Unternehmen nicht steuerbar. Im Berichtsjahr ist die Zahl der zur Wiedermietung auf den Markt gekommenen Wohnungen aus dem Wohnungsbestand (ohne Neubauwohnungen ab 2012; Vermietungen von Neubauwohnungen siehe Kapitel 2e) weiter gesunken. Waren es im Vorjahr noch 15.201 kooperationsrelevante Wohnungen²¹, die wiedervermietet wurden, waren es 2020 mit 14.368 Wohnungen 833 weniger.

In der seit 2013 um 32 % gesunkenen Zahl der Wiedervermietungen bei den LWU spiegelt sich der angespannte Berliner Wohnungsmarkt wider. Immer weniger Haushalte zogen in den vergangenen Jahren um, was überwiegend auf den Mangel an Wohnungen, die hinsichtlich Lage, Größe und Preisgestaltung den Bedürfnissen der potenziell Umzugswilligen entsprechen, zurückzuführen ist. Da immer weniger Bestandswohnungen frei werden, kann das Angebot an zur Vermietung kommenden

²¹ Der kooperationsrelevante Wohnungsbestand umfasst Wohnungen der städtischen Wohnungsunternehmen im Eigenbestand innerhalb des Landes Berlin. Wohnungen im Fondsbestand oder lediglich von den Unternehmen verwaltete oder außerhalb von Berlin gelegene Wohnungen unterliegen nicht der Kooperationsvereinbarung.

Anzahl wiedervermieteter Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (ohne Neubauten ab 2012)

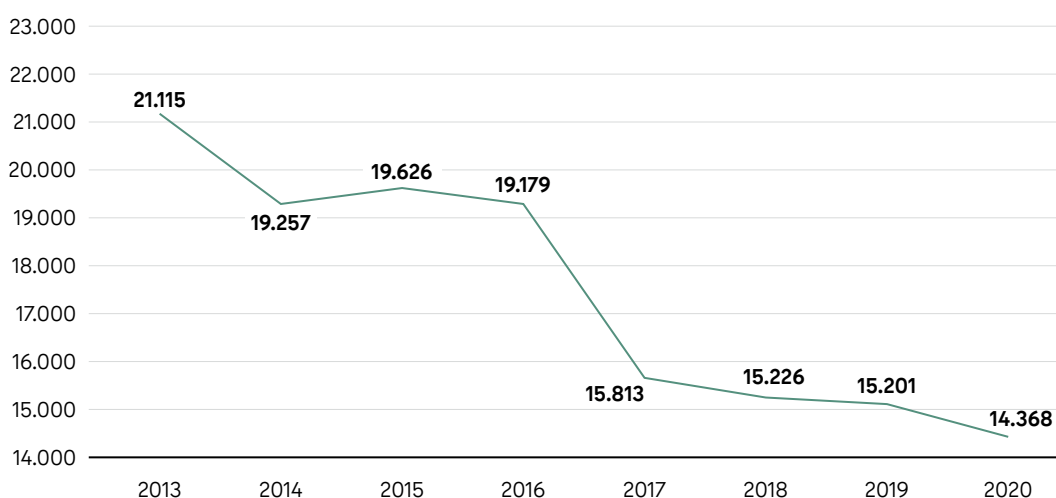


Abbildung 4: Anzahl aller wiedervermieteten Bestandswohnungen der LWU 2013 bis 2020

Wohnungen der LWU nur durch wachsende Neubauzahlen erhöht werden.

Die Fluktuations- bzw. Wiedervermietungsrate beschreibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wiedervermietungen und dem Wohnungsbestand. Die Berechnung der Fluktuationsrate wurde im Berichtsjahr angepasst, indem die Anzahl der Wiedervermietungen von Bestandswohnungen nicht mehr wie in den Vorjahren auf den Gesamtbestand (inkl. Neubauwohnungen ab 2012), sondern auf den Gesamtbestand abzüglich des Neubaus bezogen wird. Da der Anteil der Neubauwohnungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen am Gesamtbestand in den letzten

Jahren stetig wuchs, führt die Anpassung der Grundgesamtheit (Gesamtbestand ohne Neubau) zum Ausgleich der im alten Berechnungsweg enthaltenen Verzerrung.

Die Berechnung wurde auch für das Vorjahr rückwirkend angepasst, weshalb die in Tabelle 7 für das Jahr 2019 angegebene Fluktuationsrate (4,9 %) von jener im Bericht über 2019 (4,7 %) abweicht. Im Jahr 2020 liegt die Fluktuationsrate im Durchschnitt der sechs Unternehmen bei 4,6 %, wobei sie zwischen den Unternehmen variiert. Liegt die Fluktuationsrate bei der Gewobag im Jahr 2020 bei 3,5 %, ist sie bei der STADT UND LAND knapp zwei Prozentpunkte höher (5,4 %).

Wiedervermietungen von Wohnungen und Fluktuationsrate 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt	Vorjahr (2019)
Wiedervermietungen	3.341	2.036	2.452	2.871	2.471	1.197	14.368	15.201
Fluktuationsrate	4,9 %	4,9 %	3,5 %	4,8 %	5,4 %	4,0 %	4,6 %	4,9 %

Tabelle 7: Wiedervermietungen von Wohnungen und Fluktuationsrate 2020 (aktualisierte Angaben der Vorjahre)

Aus Perspektive der Wohnungssuchenden ist die Zahl der wiedervermieteten Wohnungen auf Unternehmensebene nicht so sehr von Bedeutung. Die Wohnungssuche konzentriert sich eher auf einen bestimmten räumlichen Suchbereich bzw. auf einen oder mehrere konkrete Bezirke. Die absolute Zahl der freiwerdenden Wohnungen hängt sowohl von der Verteilung des Bestandes landeseigener Wohnungen²² als auch von der Zahl der Auszüge ab. Karte 1 zeigt, wie viele Wohnungen im Jahr 2020 je Bezirk wiedervermietet wurden und gibt Auskunft darüber, wie hoch die Chance war, einen Mietvertrag für eine Bestandswohnung in den jeweiligen Bezirken abzuschließen.

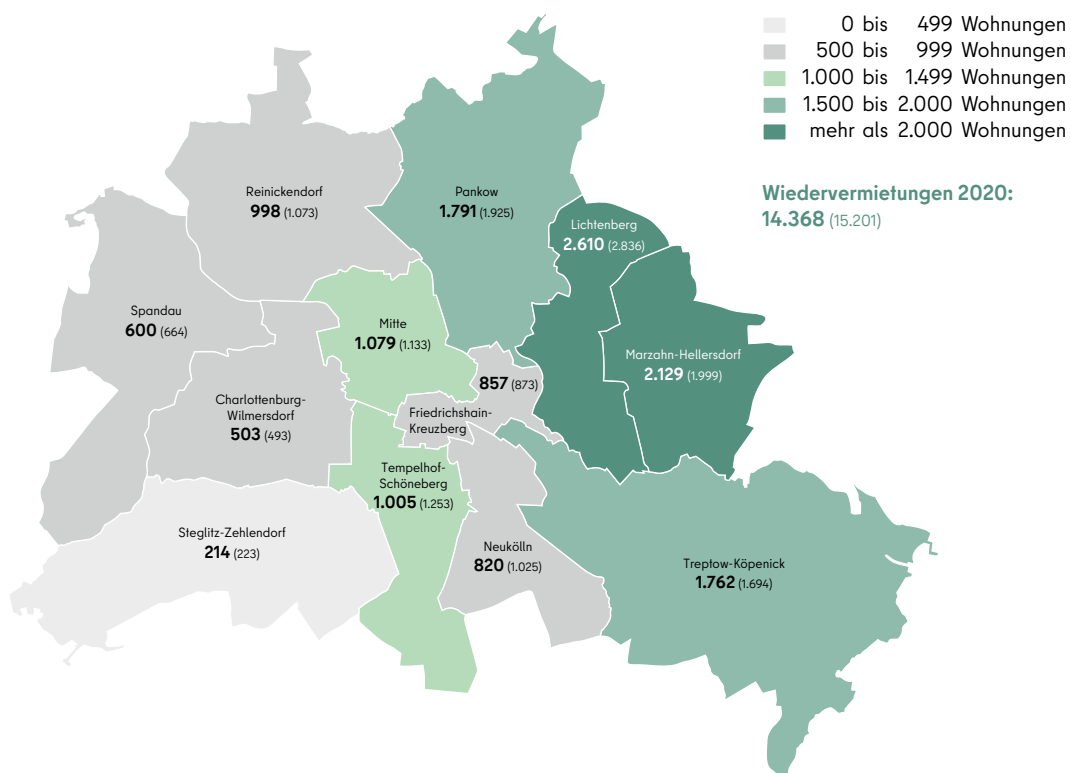
Wie im letzten Jahr lag die Zahl der Wiedervermietungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Bezirk Lichtenberg (2.610 Wiedervermietungen) am höchsten, gefolgt von den Bezirken Marzahn-Hellersdorf mit 2.129 und Pankow mit 1.791 Wiedervermietungen. Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf mussten Wohnungsinteressent*innen um ein Angebot von insgesamt nur 214 zur Wiedervermietung gekommenen Wohnungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen konkurrieren. Auch in Charlottenburg-Wilmersdorf (503) und in Spandau (600) war die Chance, einen Mietvertrag in einer Bestandswohnung der LWU abzuschließen, vergleichsweise gering.

²² Zur Verteilung des Bestandes der LWU nach Bezirken vgl. Karte 5.

Im Vergleich zum Vorjahr nahm das Angebot an wiedervermietbaren Wohnungen nur in drei Berliner Bezirken zu (6,5 % in Marzahn-Hellersdorf, 4,0 % in Treptow-Köpenick und 2,0 % in Charlottenburg-Wilmersdorf). Den stärksten Rückgang an Wohnungsgeboten im Bestand

der sechs LWU verzeichneten die Bezirke Neukölln (-20,0 %) und Tempelhof-Schöneberg (-19,8 %). In allen anderen Bezirken lag der Rückgang der Zahl wiedervermieteter Bestandswohnungen unter 10 %.

Wiedervermietungen 2020 (Vorjahreswert)



Karte 1: Wiedervermietung frei gewordener Wohnungen auf Bezirksebene 2020 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)

Nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen die Verteilung der wiedervermieteten Bestandswohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen. Das Verhältnis blieb in den letzten vier Jahren annähernd stabil. Der Anteil der Bestandswoh-

nungen unter 40 m² und jener zwischen 60 und 90 m² nahm im genannten Zeitraum minimal ab, wohingegen der Anteil der Wohnungen zwischen 40 und 60 m² geringfügig zunahm.

Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2020

	Wohnungen bis unter 40 m ²	Wohnungen von 40 bis unter 60 m ²	Wohnungen von 60 bis unter 90 m ²	Wohnungen ab 90 m ²	Wiedervermietungen gesamt
2017	3.256	5.914	5.914	729	15.813
2018	3.093	5.856	5.632	645	15.226
2019	2.898	5.878	5.765	660	15.201
2020	2.836	5.619	5.238	675	14.368

Tabelle 8: Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2020

Wiedervermietungen nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2020

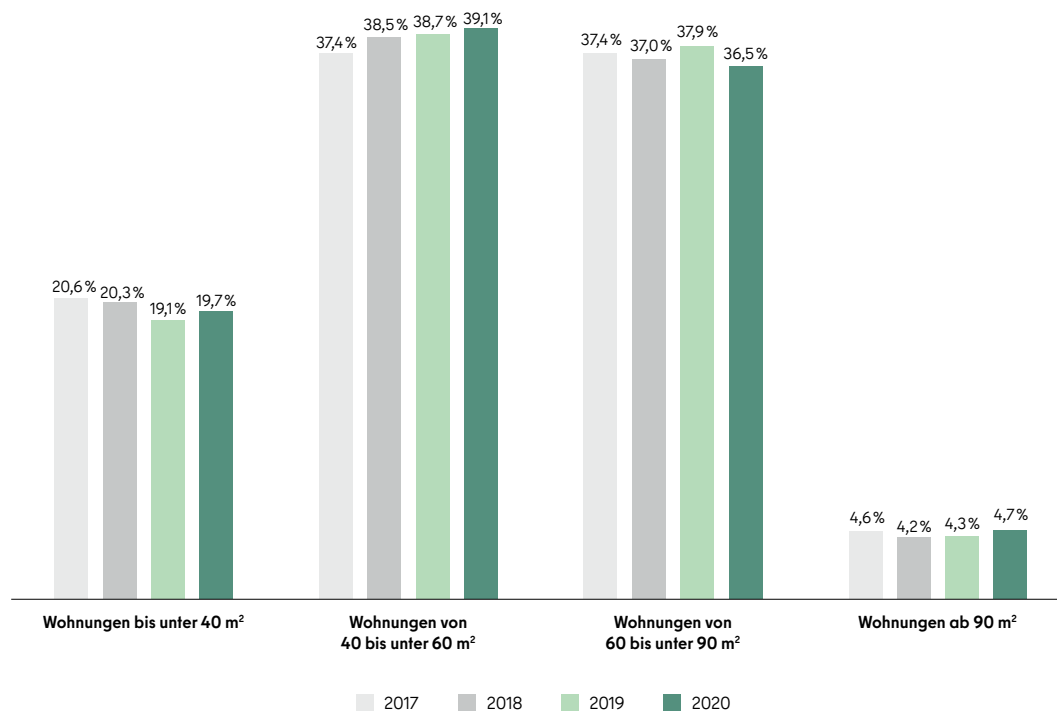


Abbildung 5: Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2020

Abbildung 6 zeigt die Anteile der Wiedervermietungen je Raumanzahl einer Wohnung. Die wiedervermieteten 1-Raum-Wohnungen hatten im Berichtsjahr einen Anteil von 22,6 % an al-

len zur Wiedervermietung gekommenen Bestandswohnungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die 1,5- und 2-Raum-Wohnungen machten den größten Anteil mit

41,4 % aus, gefolgt von den 2,5- und 3-Raum-Wohnungen mit 28,1 %. 7,1 % der im Jahr 2020 wiedervermieteten Bestandswohnungen hatten 3,5- bis 4-Räume und 0,8 % der wiedervermieteten Wohnungen wiesen 5 oder mehr Räu-

me auf. Haushalte mit mehreren Familienmitgliedern bzw. Haushaltsangehörigen haben es demnach schwer, eine große Bestandswohnung bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zu finden.

Wiedervermietungen nach Raumanzahl 2020

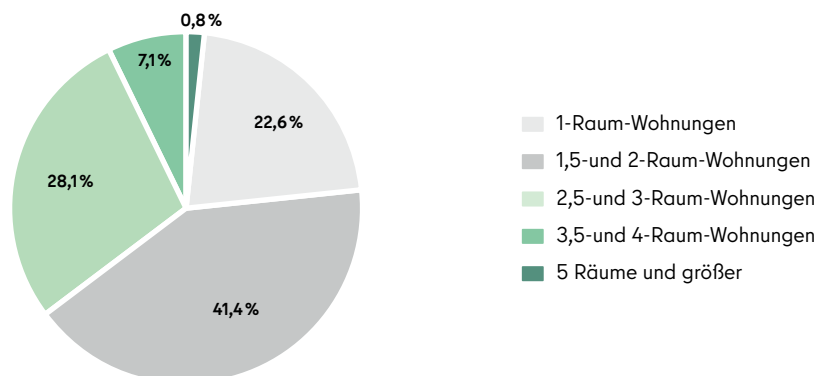


Abbildung 6: Wiedervermietung nach Raumanzahl 2020

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte

Wie zu Beginn des Kapitels erläutert, werden seit Unterzeichnung der KoopV mindestens 60 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen der LWU faktisch wie Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus behandelt. Sie werden an Haushalte vermietet, die nachweislich die Voraussetzungen zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins erfüllen. Der Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in Berlin nahm – verursacht durch steigende Einkommen bei festen Einkommensgrenzen für die

Sozialwohnungsberechtigung – seit 2010 von 58,4 % (der insgesamt 1.988.600 Haushalte) kontinuierlich auf 36,1 % der 2.033.700 Haushalte im Jahr 2019 ab. 2015 lag der Anteil noch bei 49,9 % (von 1.998.300 Haushalten), im Jahr 2017 bei 41,5 %.²³

Die nachstehende Tabelle zeigt, dass dieses erst im April 2017 in Kraft getretene Ziel von den LWU bereits im Jahr 2017 wie auch in den Folgejahren erfüllt wurde.

²³ Investitionsbank Berlin (2021): IBB Wohnungsmarktbericht 2020, S. 33.; Investitionsbank Berlin (2019): IBB Wohnungsmarktbericht 2018, S. 32; Investitionsbank Berlin (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 45; Investitionsbank Berlin (2012): IBB Wohnungsmarktbericht 2011, S. 35;

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2016 bis 2020

	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
2019	2.118	1.349	1.431	1.934	1.601	815	9.248
2020	2.111	1.243	1.541	1.785	1.525	735	8.940
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 %
Quote 2019	61,2 %	60,5 %	59,4 %	60,3 %	62,0 %	62,2 %	60,8 %
Quote 2020	63,2 %	61,1 %	62,9 %	62,2 %	61,7 %	61,4 %	62,2 %

Tabelle 10: Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2016 bis 2020

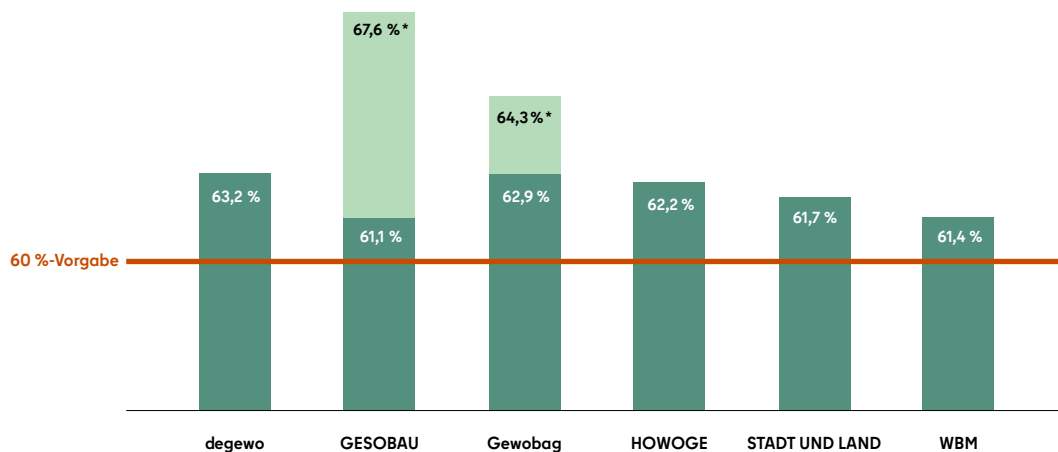
Mit insgesamt 8.940 Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte im Jahr 2020 wurden knapp 300 Wohnungen weniger als im Vorjahr an diese Gruppe vermietet. Dies ist auf die sinkende Zahl zur Wiedervermietung kom-mender Bestandswohnungen zurückzuführen. Der Anteil der Wiedervermietungen an WBS-

Inhaber*innen sowie an WBS-Berechtigte²⁴ an den Wiedervermietungen war 2020 mit 62,2 % höher als in den Jahren zuvor.

Alle sechs LWU haben im Berichtsjahr die jährliche Wiedervermietungsquote von 60 % erfüllt.

²⁴ Die Prüfung der WBS-Berechtigung kann nach Ziffer 4.4 KoopV bei Vermietungen außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus von den LWU selbst durchgeführt werden. Deshalb wird die hier erfasste Gruppe als „Wohnberechtigte“ bezeichnet.

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2020



* Wiedervermietungsquote ohne Berücksichtigung der Quartiere mit Sonderregelungen

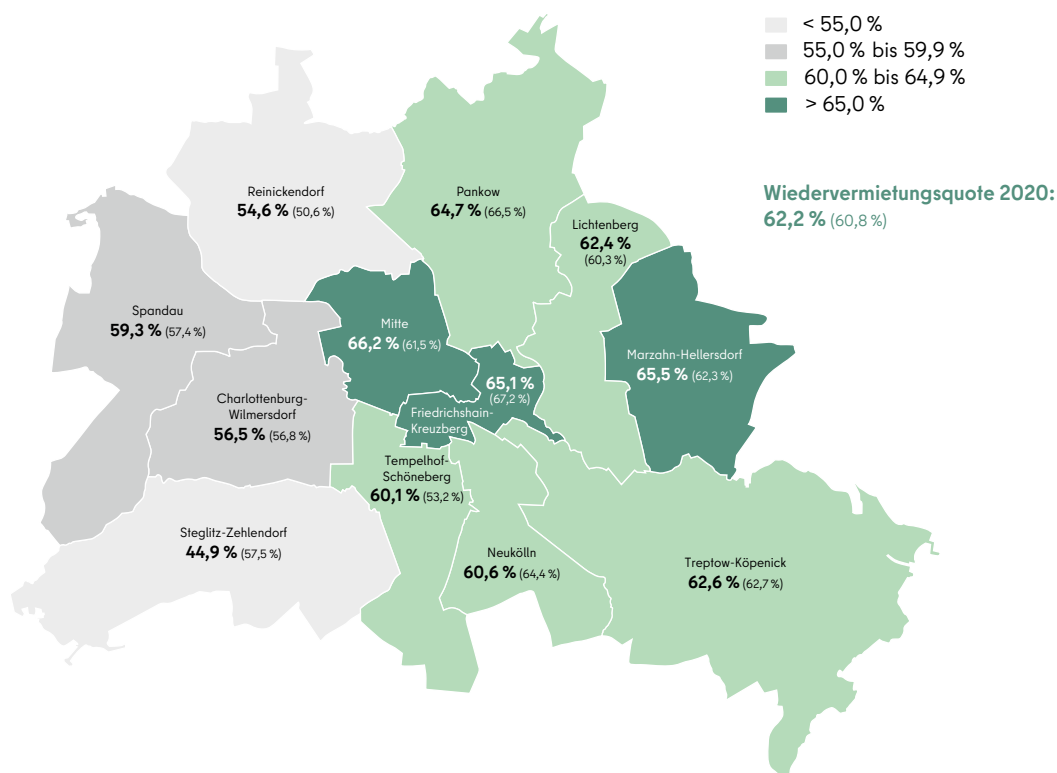
Abbildung 7: Wiedervermietungsquoten an WBS-berechtigte Haushalte 2020

Bei der GESOBAU und der Gewobag gelten wie im Vorjahr für einzelne Quartiere mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vereinbarte Sonderquoten zur Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte. Bei der GESOBAU betrifft dies das „Märkische Viertel“ (Reinickendorf) sowie das Quartier „Hellersdorf“ (Marzahn-Hellersdorf), bei der Gewobag wurden für die Quartiere „Paul-Hertz-Siedlung“ (Charlottenburg-Wilmersdorf) und „Spektegrünzug“ (Spandau) Ausnahmeregelungen vereinbart. In diesen Quartieren gilt die Sonderregelung, wonach 40 % (statt lt. KoopV 60 %) der freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte und davon wiederum 25 %, also insgesamt 10 % aller freiwerdenden Wohnungen (statt lt. KoopV 15 %), an besondere Bedarfsgruppen (inkl. Studierende und Transferleistungsbeziehende) zu vermieten sind. Begründet werden diese geringeren Quoten für einzelne Siedlungen mit Verweis auf die Einstufung im Monitoring Soziale Stadt in den Status „niedrig“ oder „sehr niedrig“. Der verminderte Zuzug von WBS-Inhaber*innen soll laut Unternehmen dem Ziel der Stabilisierung und Verbesserung der sozialen Mischung in diesen Quartieren dienen. Bezieht man die vier Quartiere mit Ausnahmeregelungen in die Berechnung der Wiedervermietungsquote an WBS-berechtigte Haushalte insgesamt ein, liegen die Quoten der GESOBAU und der Gewobag dennoch über der Zielmarke der KoopV (61,1 % bzw. 62,9 %). Würde

man die vier Quartiere bei der Berechnung der Quote nicht berücksichtigen, läge die Wiedervermietungsquote an wohnberechtigte Haushalte der GESOBAU bei 67,6 % und jene der Gewobag bei 64,3 %. Eine detaillierte Darstellung der Quartiere mit Ausnahmeregelungen findet sich am Ende dieses Kapitels.

Auf Bezirksebene zeichnen sich deutliche Unterschiede ab, die in Karte 2 abzulesen sind. Die höchste Wiedervermietungsquote weist der Bezirk Mitte mit 66,2 % auf, gefolgt von den Bezirken Marzahn-Hellersdorf mit 65,5 % und Friedrichshain-Kreuzberg mit einer Quote von 65,1 %. Auch Pankow weist mit 64,7 % eine überdurchschnittlich hohe Wiedervermietungsquote auf. In vier Bezirken, Spandau (59,3 %), Charlottenburg-Wilmersdorf (56,5 %), Reinickendorf (54,6 %) und Steglitz-Zehlendorf (44,9 %) liegt die Wiedervermietungsquote an WBS-berechtigte Haushalte niedriger. In den Bezirken Reinickendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf wirkt sich hier die Vereinbarung geringerer Quoten in den genannten Siedlungen auf die niedrigere Quote an wiedervermieteten Wohnungen an WBS-Inhaber*innen aus. In Steglitz-Zehlendorf ist eine deutliche Abnahme (-12,6 Prozentpunkte) und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg die stärkste Zunahme (+6,9 Prozentpunkte) der Wiedervermietungsquote an wohnberechtigte Haushalte im Vergleich zum letzten Jahr festzustellen.

Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte 2020 (Vorjahreswert)



Karte 2: Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte auf Bezirksebene 2020 (%) mit Vergleich zum Vorjahr (%)

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte nach Einkommensgruppen

Frei werdende Bestandswohnungen, die an WBS-berechtigte Haushalte wiedervermietet werden und nicht für besondere Bedarfsgruppen vorgesehen sind, sollen vorrangig an Haushalte mit Einkommen von 80 % bis 100 % der Bundeseinkommensgrenze (BEG) nach Wohnraumförderungsgesetz (§ 9 Abs. 2 WoFG) vermietet werden.²⁵ Damit leisten die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Der Anteil der Vermietungen an diese Einkommensgruppe ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen auf 65,3 %. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung in den unterschiedlichen Einkommensgruppen von 2016 bis 2020.

Wie im Vorjahr ist auch im Jahr 2020 die WBM positiv hervorzuheben, die mit 92,1 % fast ausschließlich an WBS-berechtigte Haushalte mit einem besonders niedrigen Einkommen vermietet hat. Auch die HOWOGE (81,5 %) und die degewo (62,3 %) haben sich im Berichtsjahr vermehrt um diese Zielgruppe bemüht. Die degewo konnte den Anteil der Vertragsabschlüsse von Haushalten mit Einkommen von 80 % bis 100 % BEG im Vergleich zum Vorjahr um ca. 10 Prozentpunkte steigern. Die GESOAU, die Gewobag und die STADT UND LAND berichten rückläufige Anteile, mit einem Rückgang zwischen 1 (GESOBAU) und ca. 10 Prozentpunkten (Gewobag).

²⁵ Art. 2 § 2 Abs. 1 Satz 3 WoVG

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte nach Einkommensgruppen 2017 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Vermietung an WBS-Berechtigte insgesamt							
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
2019	2.118	1.349	1.431	1.934	1.601	815	9.248
2020	2.111	1.243	1.541	1.785	1.525	735	8.940
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
2019	1.123	840	931	1.509	869	755	6.027
2020	1.316	762	859	1.455	765	677	5.834
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 %
Anteil in % 2019	53,0 %	62,3 %	65,1 %	78,0 %	54,3 %	92,6 %	65,2 %
Anteil in % 2020	62,3 %	61,3 %	55,7 %	81,5 %	50,2 %	92,1 %	65,3 %
davon 101 % bis 140 % BEG							
2017	793	546	488	776	1.354	391	4.348
2018	835	447	590	690	736	171	3.469
2019	995	509	500	425	732	60	3.221
2020	795	481	682	330	760	58	3.106
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 %
Anteil in % 2019	47,0 %	37,7 %	34,9 %	22,0 %	45,7 %	7,4 %	34,8 %
Anteil in % 2020	37,7 %	38,7 %	44,3 %	18,5 %	49,8 %	7,9 %	34,7 %

* 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.

Tabelle 11: Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen 2017 bis 2020

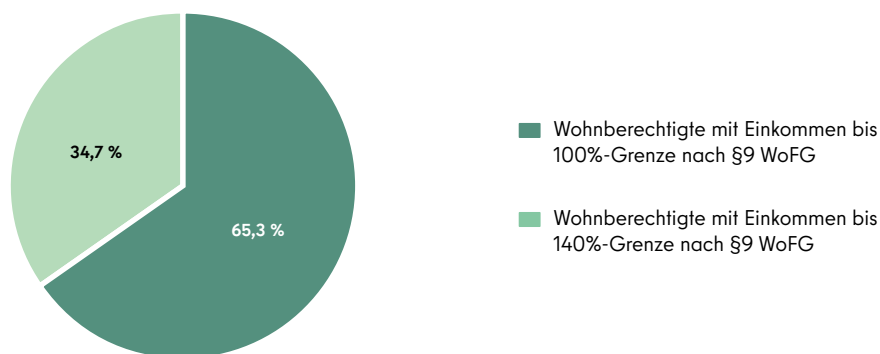
Wiedervermietungen an Wohnberechtigte (n=8.940)


Abbildung 8: Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen 2020

Bezieht man dies auf die Gesamtzahl aller Wiedervermietungen von Bestandswohnungen erfolgten 40,6 % aller Vermietungen an Haushalte mit Einkommen von 80 % bis 100 % der BEG und 21,6 % an Haushalte mit Einkommen von 101 % bis 140 % der BEG. Damit haben die LWU einen sehr wertvollen Beitrag im Rahmen ihres sozialen Versorgungsauftrags geleistet.

In knapp der Hälfte (44,6 %) der Wiedervermietungen an die 8.940 wohnberechtigten Haushalte, sowohl mit Einkommen von 80 % bis

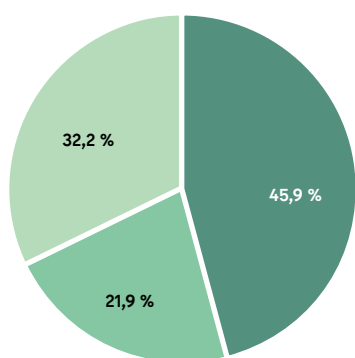
100 % also auch mit Einkommen von 100 % bis 140 % der BEG, waren die neuen Mieter*innen im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins. In mehr als einem Drittel der Fälle (35,2 %) erfolgte die Eigenprüfung zur Zugangsberechtigung zu diesem Segment anhand des anrechenbaren Einkommens durch die Wohnungsunternehmen. Ein Fünftel (20,2 %) der Wiedervermietungen an wohnberechtigte Haushalte BEG erfolgte an Inhaber*innen eines WBS mit besonderem Wohnbedarf.

Der Anteil der Wiedervermietungen von Bestandswohnungen an Inhaber*innen eines gültigen WBS mit besonderem Wohnbedarf liegt in der niedrigeren Einkommensgruppe höher (21,9 % der Wiedervermietungen an Wohnberechtigte mit Einkommen bis 100 % der BEG und 16,9 % der Wiedervermietungen an Wohnberechtigte mit Einkommen bis 140 % der BEG). Einen Wohnberechtigungsschein mit besonderem Wohnbedarf kann beantragen, wer mindestens ein Jahr mit Hauptwohnsitz in Berlin

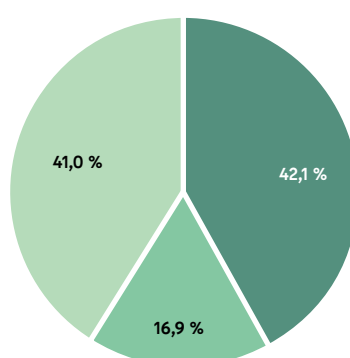
gemeldet ist. Zu den berechtigten Personengruppen gehören unter anderem: Personen, die mit einem oder mehreren Kindern in beengten Wohnverhältnissen leben, Personen mit nachgewiesener Schwerbehinderung, die in ungeeigneten Wohnverhältnissen leben, Personen, die in Einrichtungen der sozialen Wohnhilfe oder sonstigen Behelfsunterkünften untergebracht sind oder Personen die unverschuldet ihre Mietwohnungen räumen müssen.²⁶

²⁶ Eine vollständige Auflistung der antragsberechtigten Personen für einen WBS mit besonderem Wohnbedarf findet sich hier: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml

Wohnberechtigung mit Einkommen bis 100%-Grenze nach § 9 WoFG (n=5.834)



Wohnberechtigung mit Einkommen bis 140 %-Grenze nach § 9 WoFG (n=3.106)



■ Inhaber*in eines gültigen WBS ■ Inhaber*in eines gültigen WBS mit besonderem Wohnbedarf ■ Eigenprüfung des anrechenbaren Einkommens

Abbildung 9: Art der Wohnberechtigung in den Einkommensgruppen bis 100 % und bis 140% der BEG 2020

Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen gemäß WoVG

Von den 55 % der jährlich an wohnberechtigte Haushalte zu vermietenden Bestandswohnungen²⁷ soll laut WoVG²⁸ ein Anteil von 20 % der Vermietungen an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Flüchtlinge oder betreute

Wohnformen erfolgen. Seit Anfang 2016 sind demnach insgesamt 11 % aller zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen für diese Zielgruppen vorgesehen.

²⁷ Ohne die Baujahrgänge ab 2012, die als Neubau erfasst werden.

²⁸ Art. 2. § 2 Abs. 1 WoVG

Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (enge Definition nach WoVG 2016 bis 2020)

	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
Anzahl 2019	523	310	386	500	442	302	2.463
Anzahl 2020	509	302	346	400	436	274	2.267
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 %
Quote 2019	15,1 %	13,9 %	16,0 %	15,6 %	17,1 %	23,0 %	16,2 %
Quote 2020	15,2 %	14,8 %	14,1 %	13,9 %	17,6 %	22,9 %	15,8 %

Tabelle 12: Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (enge Definition nach WoVG 2016 bis 2020)

Tabelle 12 zeigt, dass die Versorgung von besonders benachteiligten Haushalten mit Wohnraum seit Inkrafttreten des Wohnraumversorgungsgesetzes die Zielmarke von 11 % kontinuierlich übertrifft. Im Berichtsjahr ist ein leichter Rückgang um 0,4 Prozentpunkte zu verzeichnen (im Vorjahr Rückgang um 0,3 Pro-

zentpunkte). Wie auch im Vorjahr weisen die Wohnungsunternehmen WBM mit 22,9 % (23,0 % im Vorjahr) und STADT UND LAND mit 17,6 % (17,1 % im Vorjahr) die höchste Wiedervermietungsquote für besondere Bedarfsgruppen laut WoVG auf.

Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2020 (enge Definition nach WoVG)

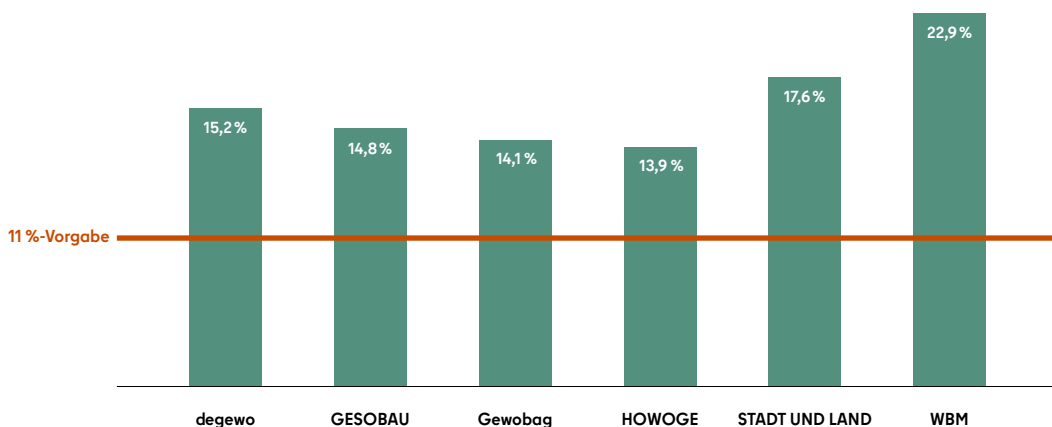


Abbildung 10: Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2020 (enge Definition nach WoVG)

Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen gemäß KoopV

Wie zu Beginn des Kapitels erläutert, wurde mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung neben dem Anteil der Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte auf 60 % (WoVG 55 %) auch der Anteil der Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen auf 25 % (WoVG 20 %) erhöht. Insgesamt sind somit mindestens 15 % der zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen der LWU an besondere Bedarfsgruppen zu vergeben.

Mit der Erhöhung der Wiedervermietungsquote durch die KoopV wurde der Kreis der besonderen Bedarfsgruppen aus dem WoVG um

die Gruppe der Studierenden, Schüler*innen und Auszubildenden sowie um die Gruppe der Transferleistungsbeziehenden erweitert. Die Definition von Transferleistungsbeziehenden ist weiter gefasst und beinhaltet auch Empfänger*innen von Wohngeld und anderen Mietzuschüssen sowie von BAföG, sofern diese Personen nicht in die Gruppe der Studierenden, Schüler*innen und Azubis fallen. Darüber hinaus zählen alle Mieter*innen, die eine Geldleistung zur Deckung der Kosten der Unterkunft (KdU) erhalten, zur besonderen Bedarfsgruppe der Transferleistungsbeziehenden.

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



Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (erweiterte Definition nach KoopV 2017 bis 2020)

	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
Anzahl 2019	1.268	765	661	1.217	901	665	5.477
Anzahl 2020	1.160	721	606	1.158	818	600	5.063
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 %
Quote 2019	36,64 %	34,3 %	27,4 %	38,0 %	34,9 %	50,7 %	36,0 %
Quote 2020	34,7 %	35,4 %	24,7 %	40,3 %	33,1 %	50,1 %	35,2 %

Tabelle 13: Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (erweiterte Definition nach KoopV 2017 bis 2020)

Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen 2020 (erweiterte Definition nach KoopV)

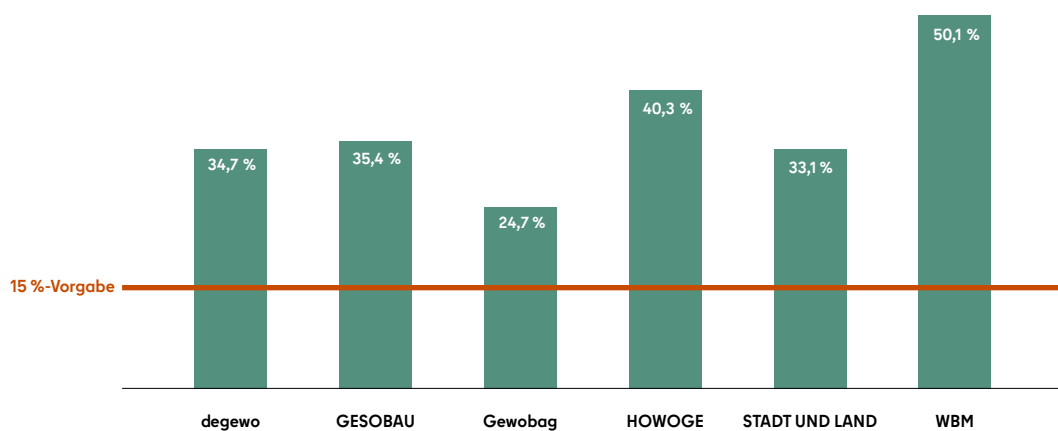


Abbildung 11: Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen 2020 (erweiterte Definition nach KoopV)

Analog zur Wiedervermietungsquote an besondere Bedarfsgruppen laut WoVG ist auch die Wiedervermietungsquote entsprechend der in der KoopV enthaltenen Definition in den beiden letzten Jahren etwas gesunken, von 36 % im Jahr 2019 auf 35,2 % im Berichtsjahr. Die Quote liegt dennoch deutlich über der Zielvorgabe von 15 %. Insgesamt wurden im Jahr 2020 5.063 Bestandswohnungen an be-

sondere Bedarfsgruppen nach der vorstehenden Definition vermietet. Bei der GESOBAU und der HOWOGE stieg die Wiedervermietungsquote an besondere Bedarfsgruppen im Vergleich zum Jahr 2019 leicht an. Den mit Abstand größten Anteil an Bestandswohnungen, die an besondere Bedarfsgruppen wiedervermietet wurden, verzeichnet die WBM mit 50,1 %.

Wiedervermietungen an Haushalte in Ausbildung oder Studium 2017 bis 2020

	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
2019	334	156	82	195	42	145	954
2020	310	190	211	226	61	188	1.186

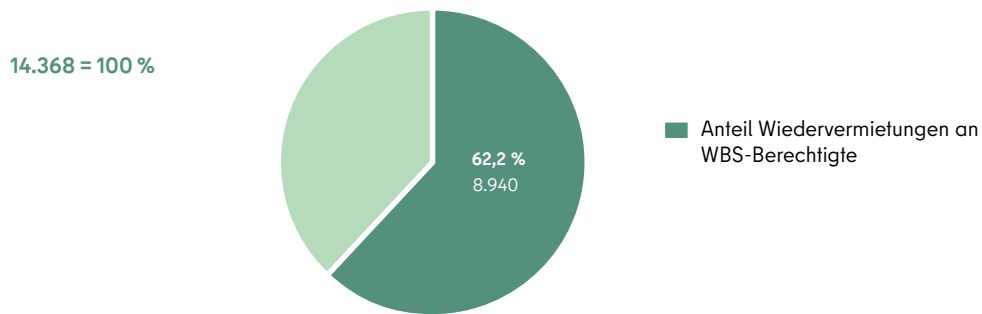
Tabelle 14: Wiedervermietungen an Haushalte in Ausbildung oder Studium 2017 bis 2019

Die Zahl der an Schüler*innen, Student*innen und Auszubildende vermieteten Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 232 Wohnungen an. Seit 2017 ist nahezu eine Verdoppelung in dieser Gruppe festzustellen. Betrachtet man die Anteile der Wiedervermietungen an

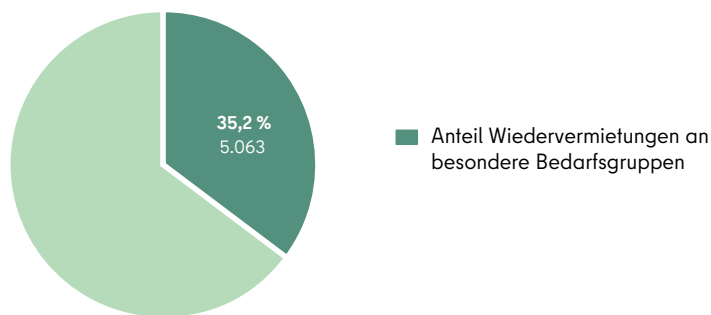
die verschiedenen besonderen Bedarfsgruppen, ist festzustellen, dass diese Gruppe im Vergleich zum Vorjahr einen deutlich größeren Anteil einnimmt (Berichtsjahr: 23,4 %, Vorjahr: 17,4 %).

Folgende Diagramme zeigen, welchen Anteil an die einzelnen Untergruppen der besonderen Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte, an besondere Bedarfsgruppen und an besondere Bedarfsgruppen und deren Untergruppen 2020

Wiedervermietungsquote an WBS-berechtigte Haushalte 2020 (n=14.368 Wiedervermietungen)



Wiedervermietungsquote an besondere Bedarfsgruppen 2020 (n=14.368 Wiedervermietungen)



Besondere Bedarfsgruppen 2020 (n=5.063)

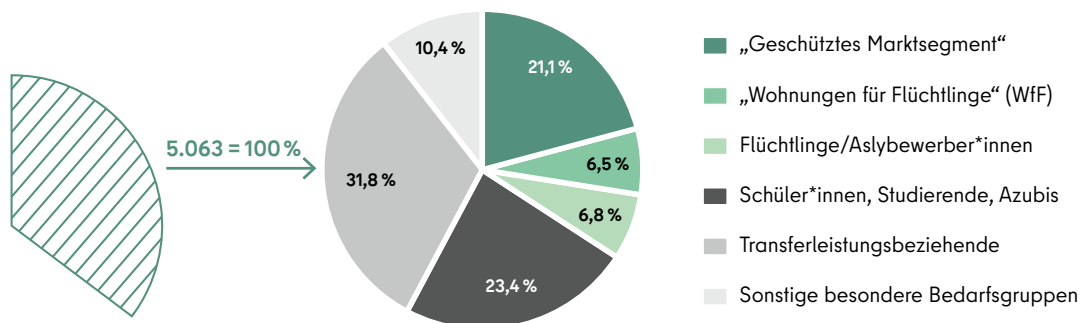


Abbildung 12: Anteil der Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte, an besondere Bedarfsgruppen und an deren Untergruppen 2020

Den größten Anteil innerhalb der 5.063 Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen (Definition der KoopV) nimmt mit 31,8 % (1.610 Wiedervermietungen) wie im Vorjahr die Gruppe der Transferleistungsbeziehenden ein. Die zweitgrößte Gruppe der Schüler*innen, Studierenden und Auszubildenden nimmt im Berichtsjahr einen Anteil von 23,4 % (1.186 Wiedervermietungen) ein. Mit einem Anstieg von 6 Prozentpunkten ist der Anteil dieser Gruppe im Vergleich zum Vorjahr am stärksten gewachsen. Rund ein Fünftel (21,1 %) nehmen die Wiedervermietungen innerhalb des „Geschützten Marktsegments“²⁹ ein. Die Anzahl der Wiedervermietungen im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“ nahm im Vergleich zum Vorjahr um 67 Wohnungen ab. Mit insgesamt 1.066 Wiedervermietungen innerhalb dieses Segments liegen die sechs LWU um 57 Wohnungen unter dem vereinbarten Wohnungskontingent von 1.123 Wohnungen, das jährlich in diesem Rahmen zur Verfügung ge-

stellt werden soll. Diese Differenz ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass viele Vergabeverfahren am 31.12.2020 aufgrund der behördlichen Verfahrensdauer noch nicht abgeschlossen waren. 6,5 % der Wohnungen, die an die besonderen Bedarfsgruppen vermietet werden, sind der Kooperationsvereinbarung „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF) zuzurechnen (330 Wiedervermietungen).³⁰ Im Vergleich zum Vorjahr sind dies 42 Wohnungen mehr, die an Bezieher*innen von Leistungen nach dem Asylbewerbergesetz durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) vermietet wurden. 346 Wiedervermietungen erfolgten zusätzlich außerhalb der WfF-Vereinbarung an die Gruppe der Geflüchteten und Asylwerber*innen, was einem Anteil von 6,8 % entspricht (Vorjahr 8,8 %). Die restlichen 10,4 % der Vermietungen gingen an sonstige besondere Bedarfsgruppen wie etwa betreute Wohnformen (525 Wiedervermietungen).

Quartiere mit vereinbarten abweichenden Wiedervermietungsquoten

Wie bereits bei der Darstellung der Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte erläutert, wurden bei der GESOBAU und der Gewobag für das Jahr 2020 Sonderquoten zur Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte für einzelne Quartiere durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen genehmigt. In diesen Quartieren werden lediglich bis zu 40 % (lt. KoopV sonst 60 %) der freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte und davon wiederum 25 %, also insgesamt 10 % aller freiwerdenden Wohnungen (lt. KoopV sonst 15 %), an besondere Bedarfsgruppen (inkl. Studierende und Transferleistungsbeziehende) vermietet.

Die Ableitung einer Ausnahmeregelung für ein Quartier basiert auf dem alle zwei Jahre erscheinenden „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“³¹, das die sozialräumliche Entwicklung der Berliner Quartiere darstellt. Herausgeberin ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Dabei werden durch drei Indikatoren, Arbeitslosigkeit (nach SGB II), Transferbezug und Kinderarmut, sowohl der aktuelle Status als auch die Dynamik, also die Veränderung des Status innerhalb der letzten zwei Jahre, beschrieben. Nach Veröffentlichung eines aktuellen Monitorings Soziale Stadtentwicklung können die landeseigenen Wohnungsunternehmen einen Antrag auf Ausnahmeregelungen oder auf deren Fortsetzung für einzelne Quartiere bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellen.

29 Das Zielkontingent wurde im Kooperationsvertrag zum „Geschützten Marktsegment“ vom 1.11.2003 festgehalten und über die Jahre angehoben. Es betrug laut Wohnraumbedarfsbericht 2019 (S. 93) zuletzt 1.377 Wohnungen. Gemäß Vereinbarung zum „Geschützten Marktsegment“ sollen seitens der LWU 1.123 Wohnungen pro Jahr an Zugangsberechtigte vermietet werden.

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

31 https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/

Wiedervermietungen in Quartieren der GESOBAU mit Ausnahmeregelungen

	Märkisches Viertel (MV)			Hellersdorf			Ohne MV und Hellersdorf		
	Wieder- vermietungen	an WBS- Berechtigte	an besondere Bedarfs- gruppen	Wieder- vermietungen	an WBS- Berechtigte	an besondere Bedarfs- gruppen	Wieder- vermietungen	an WBS- Berechtigte	an besondere Bedarfs- gruppen
2019*	696	303	201	-	-	-	1.534	1.046	564
Quote 2019	-	43,5 %	28,9 %	-	-	-	-	68,2 %	36,8 %
2020	560	245	194	5	3	3	1.471	995	524
Quote 2020	-	43,8 %	34,6 %	-	60,0 %	60,0 %	-	67,6 %	35,6 %

* Im Jahr 2019 gab es nur für das Märkische Viertel eine Ausnahmeregelung.

Tabelle 15: Wiedervermietungen in Quartieren der GESOBAU mit Ausnahmeregelungen

Bei der GESOBAU gelten Ausnahmen für das „Märkische Viertel“ (Reinickendorf) sowie das Quartier „Hellersdorf“ (Marzahn-Hellersdorf). Von 15.182 Wohnungen im Märkischen Viertel kam es im Berichtsjahr zu 560 Wiedervermietungen (ohne Erst- und Wiedervermietungen im Neubau mit Bezugsfertigkeit ab 2012). Davon wurden 245 Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte vermietet, was einer Quote von 43,8 % entspricht (Vorjahr 43,5 %). Ein Großteil dieser Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte erfolgte mit 34,6 % (194 Wohnungen) an besondere Bedarfsgruppen gemäß der Definition lt. KoopV (Vorjahr 28,9 %).

Im Quartier Hellersdorf, mit einem Bestand von 114 Wohnungen, wurden drei von fünf freigewordenen Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte aus besonderen Bedarfsgruppen vermietet.

Würde man die Wiedervermietungsquoten der GESOBAU ohne Berücksichtigung des Märkischen Viertels und des Quartiers Hellersdorf berechnen, läge der Anteil der Wiedervermietungen an wohnberechtigte Haushalte bei 67,7 % (Vorjahr 68,2 %) und der Anteil der Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen bei 35,6 % (Vorjahr 36,8 %).

Wiedervermietungen in Quartieren der Gewobag mit Ausnahmeregelungen

	Paul-Hertz-Siedlung (PHS)			Spektegrünzug (Spekt)			Ohne PHS und Spekt		
	Wieder- vermietungen	an WBS- Berechtigte	an besondere Bedarfs- gruppen	Wieder- vermietungen	an WBS- Berechtigte	an besondere Bedarfs- gruppen	Wieder- vermietungen	an WBS- Berechtigte	an besondere Bedarfs- gruppen
2019	173	70	36	62	28	12	2.175	1.333	613
Quote 2019		40,5 %	20,8 %		45,2 %	19,4 %		61,3 %	28,2 %
2020	133	65	32	83	38	11	2.236	1.438	563
Quote 2020		48,9 %	24,1 %		45,8 %	13,3 %		64,3 %	25,2 %

Tabelle 16: Wiedervermietungen in Quartieren der Gewobag mit Ausnahmeregelungen

Für die Quartiere „Paul-Hertz-Siedlung“ (Charlottenburg-Wilmersdorf) und „Spektegrünzug“ (Spandau) der Gewobag gelten die gleichen Ausnahmeregelungen, die oben bereits für die GESOBAU beschrieben wurden. In beiden Quartieren ist auch im Berichtsjahr die Erfüllung der vereinbarten Sonderquoten erfolgt. In der Paul-Hertz-Siedlung mit einem Bestand von 4.762 Wohnungen wurde trotz reduzierter Vorgabe rund die Hälfte der 133 frei gewordenen Wohnungen (48,9 %, im Vorjahr 40,5 %) an wohnberechtigte Haushalte vermietet. Ein knappes Viertel (24,1 %, im Vorjahr 20,8 %) der frei gewordenen Wohnungen wurde an Haushalte aus besonderen Bedarfsgruppen vermietet.

45,8 % der 83 freiwerdenden Wohnungen im Spektegrünzug, ein Quartier mit insgesamt

2.236 Bestandswohnungen, wurden im Berichtsjahr an wohnberechtigte Haushalte vermietet. Von den 38 Wohnungen, die an WBS-Berechtigte vermietet wurden, gingen elf Wohnungen an Haushalte aus besonderen Bedarfsgruppen, was einer Quote von 13,3 % aller wiedervermieteten Wohnungen im Spektegrünzug entspricht (Vorjahr 19,4 %).

Ohne Berücksichtigung der beiden Quartiere mit Sonderregelungen, läge die Wiedervermietungsquote an wohnberechtigte Haushalte der Gewobag bei 64,3 % und wäre damit um 3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Wiedervermietungsquote an besondere Bedarfsgruppen läge bei 25,2 %, wobei hier ein Rückgang um 3 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen ist.

1d. Wohnungswechsel und Wohnungstausch

Die Mieter*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen haben die Möglichkeit, sowohl einen Wohnungswechsel als auch einen Wohnungstausch zu organisieren. Bei einem Wohnungswechsel erfolgt ein Umzug von Bestandsmieter*innen in eine andere freie Wohnung innerhalb des jeweiligen Wohnungsunternehmens. Bei einem Wohnungstausch tauschen

zwei Bestandsmieter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen, was innerhalb eines Unternehmens und durch das Wohnungstauschportal auch über Unternehmensgrenzen hinweg möglich ist.

Wohnungswechsel

Die Zahl der Wohnungswechsel ist seit 2017 stetig gestiegen, im Berichtsjahr ist jedoch ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Kamen im Jahr 2017 erst 91 neue Mietverträge durch Wohnungswechsel innerhalb der Unternehmen zustande, stieg die Zahl im Jahr 2019 auf 838 neue Mietverträge, um im Berichtsjahr um 13,5 % auf 725 neue Mietverträge zurückzugehen.

Wie im Vorjahr erfolgte jeweils rund ein Drittel der Wohnungswechsel bei der degewo (34,1 %) und der STADT UND LAND (34,5 %). Die HO-WOGE konnte die vergleichsweise geringe Anzahl der Wohnungswechsel gegenüber dem Vorjahr von zehn auf 26 erhöhen. Bei der WBM konnte aufgrund fehlender IT-technischer Voraussetzungen die Anzahl der Wohnungswechsel nicht ausgewertet werden.

Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2017	4	5	43	25	11	3	91
2018	2	28	35	15	64	2	146
2019	340	152	81	10	255	0	838
2020	247	116	86	26	250	0	725

Tabelle 17: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2020

Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2020

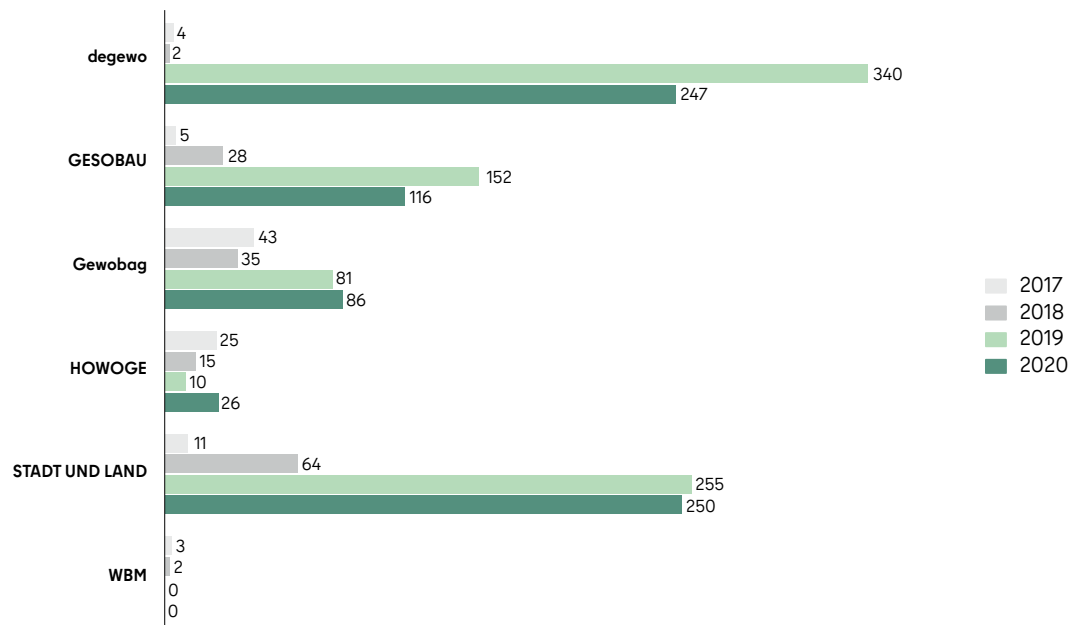


Abbildung 13: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2020

Wohnungstausch

Das im Herbst 2018 in Betrieb genommene Wohnungstauschportal, welches über die gemeinsame Internetplattform der sechs LWU www.inberlinwohnen.de zu erreichen ist, ermöglicht Mieter*innen einen Wohnungstausch zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen über die Unternehmensgrenzen hinweg. Das Hauptziel des Wohnungstauschportals ist die Optimierung der Wohnungsbelegung, insbesondere die Motivation kleinerer Haushalte zum Umzug aus inzwischen zu groß gewordenen Wohnungen. Um den Tausch attraktiv zu gestalten können die Tauschpartner*innen die jeweiligen Vertragskonditionen des bestehenden Mietvertrages des anderen Haushalts übernehmen, wodurch ein etwaiger Neuvermietungszuschlag³² entfällt.

Insgesamt haben im Berichtsjahr 3.930 Hauptmieter*innen über ein datenschutzkonformes

Verfahren ihre Teilnahme am Wohnungstauschportal bestätigt. Im Vergleich zum Vorjahr waren damit rund 800 Nutzer*innen mehr auf dem Portal aktiv (Vorjahr 3.105 bestätigte Nutzer*innen).

Von diesen bestätigten Nutzer*innen des Portals wurden im Zeitraum 1.1. bis 31.12.2020 insgesamt 3.364 Wohnungen über das Portal angeboten, was einen Zuwachs um 840 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr (2.524 Wohnungen) ausmacht. Von diesen 3.364 angebotenen Wohnungen war knapp ein Fünftel (18,7 %) WBS-pflichtig (Vorjahr: 19,2 %). 3.321 Wohnungen wurden im Laufe des Jahres vom Portal gelöscht.³³ Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf diesen 3.364 im Berichtsjahr auf dem Portal eingestellten Wohnungen.

32 Aufgrund des MietenWoG entfällt der Neuvermietungszuschlag bei Wiedervermietungen. Seit dem 23.02.2020 ist es per Gesetz verboten, eine höhere als die eingefrorene Miete zu nehmen. Liegt die eingefrorene Miete allerdings oberhalb der für die Wohnung maßgeblichen Mietobergrenze, darf die Vermietung nur zur Mietobergrenze erfolgen.

33 Die gelöschten Wohnungen können auch bereits im Vorjahr eingestellt worden sein.

Anzahl der 2019 und 2020 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Raumzahl

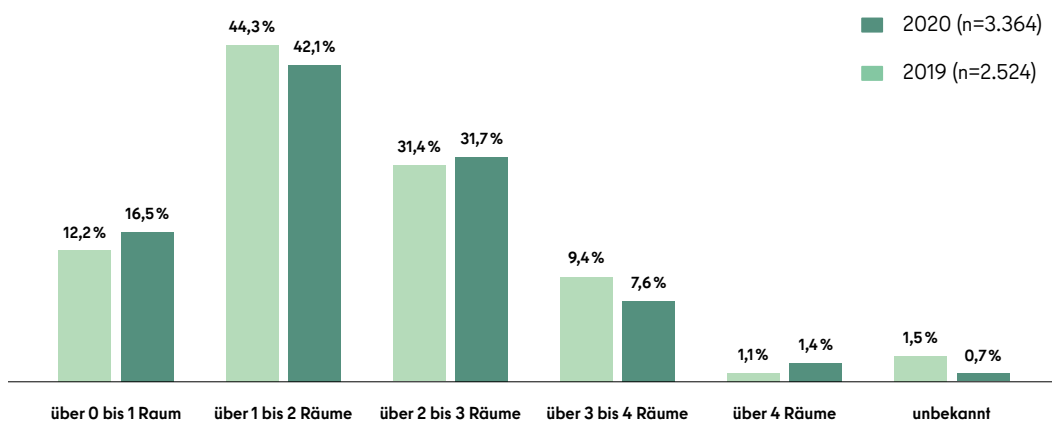


Abbildung 14: Anzahl der 2019 und 2020 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Raumzahl

Im Vergleich zum letzten Jahr hat der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen von 12,2 % im Vorjahr auf 16,5 % im Berichtsjahr etwas zugenommen. Mit 42,1 % verfügte fast die Hälfte der zum Tausch angebotenen Wohnungen über 1,5 bis zwei Räume und ein knappes Drittel (31,7 %) über 2,5 bis drei Räume. Nicht einmal ein Zehntel der im Berichtsjahr im Wohnungstauschportal eingestellten Wohnungen

hat mehr als drei Räume (7,6 % mit drei bis vier Räumen und 1,4 % über vier Räume). Für größere Haushalte ist es demnach vergleichsweise schwierig, eine passende größere Tauschwohnung zu finden, wohingegen knapp 60 % der angebotenen Wohnungen für kleinere Haushalte mit einem Bedarf von bis zu zwei Räumen geeignet wären.

Zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgröße

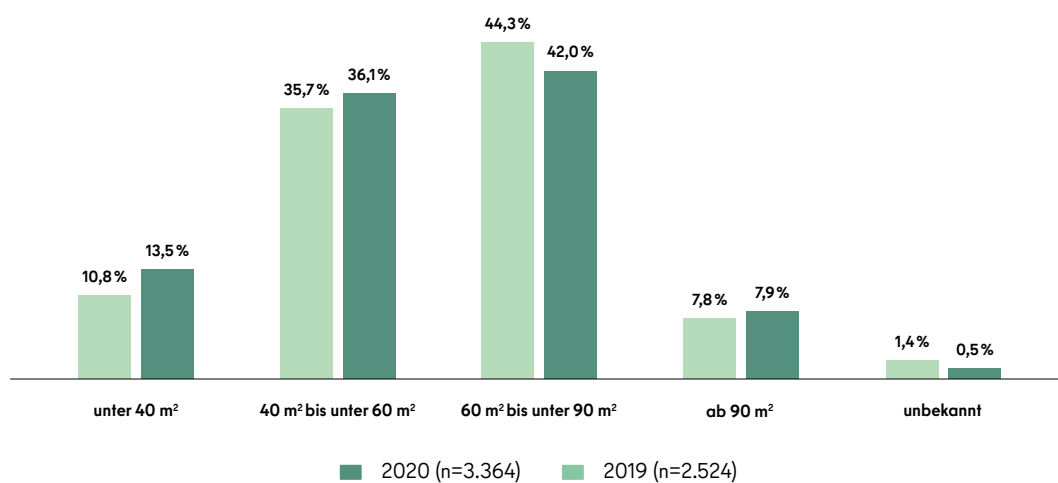


Abbildung 15: Anzahl der 2019 und 2020 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgröße

Auch im Hinblick auf die Quadratmeteranzahl ist es sehr schwierig, eine größere Tauschwohnung mit mehr als 90 m² zu finden (nur 7,9 % der angebotenen Wohnungen). Rund die Hälfte der im Portal eingestellten Wohnungen ist dagegen kleiner als 60 m² (13,5 % unter 40 m² und 36,1 % zwischen 40 und 60 m²). Der Großteil (42,0 %) der zum Tausch angebotenen Wohnungen weist eine Fläche von 60 bis 90 m² auf.

Sowohl bezogen auf die Wohnungsgröße als auch auf die Raumanzahl zeigt sich, dass re-

lativ kleine und große Wohnungen deutlich seltener angeboten wurden. Dies ist wohl einer der zentralen Gründe, warum bei insgesamt 47.476 Tauschanregungen im Berichtsjahr nur ein Bruchteil davon erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Betrachtet man die von den Nutzer*innen des Portals angegebenen Tauschgründe, bestätigt sich diese Annahme. Die Angabe von Tauschgründen ist nicht verpflichtend, Mehrfachnennungen sind möglich. Seit Ende 2018 wurden insgesamt 10.044 Klicks bei der Abfrage der Tauschgründe verzeichnet.

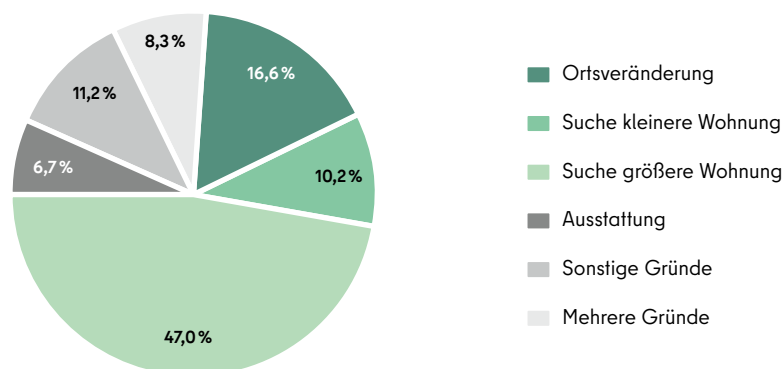
Tauschgründe gesamt (10.044 Nennungen seit 15.12.2018)

Abbildung 16: Gründe für Wohnungstausch

Die Grafik zeigt, dass knapp die Hälfte (47 %) der insgesamt 10.044 Nennungen von Tauschgründen eine Wohnungsvergrößerung zum Ziel hatte. Im Gegensatz dazu wurde nur bei einem Zehntel der Angaben die Suche nach einer kleineren Wohnung ausgewählt. Damit wird das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungstauschportal deutlich. Bei 16,6 % der Angaben war der Wunsch einer Ortsveränderung ausschlaggebend und 6,7 % der Mieter*innen suchten eine Wohnung mit einer anderen Ausstattung.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 47.476 Tauschverhandlungen angeregt, was nahezu doppelt so viele wie im Vorjahr sind (25.876). Bei 3.930 verifizierten Nutzer*innen ergibt dies einen Durchschnitt von 12,1 (2019: 8,3) Tauschanregungen pro Person. Aus dieser großen Zahl angeregter Tauschvorgänge gingen insgesamt 234 angemeldete Tauschvorhaben im Berichtsjahr 2020 hervor, wovon letztendlich 98 Tauschvorgänge über das Portal abge-

schlossen werden konnten.³⁴ 2019 wurden 72 von 170 Tauschvorgängen erfolgreich beendet.

Auch außerhalb des Portals fanden Wohnungstausche zwischen Bestandmieter*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen statt. Insgesamt konnten im Berichtsjahr neben 725 neuen Mietverträgen durch Wohnungswechsel weitere 231 neue Mietverträge aus Tauschvorgängen abgeschlossen werden (Vorjahr 190). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass ein Tausch innerhalb eines Unternehmens zu zwei neuen Mietverträgen führt, ein Wohnungstausch über die Unternehmensgrenzen hinweg jeweils einen neuen Mietvertrag pro Unternehmen bedeutet. Ein Großteil (193) dieser neuen Mietverträge wurde durch das Wohnungstauschportal initiiert. 38 Mietverträge entstanden durch anderweitigen Kontakt, beispielsweise über Senior*innenbetreuer*innen oder andere Helfer*innen. Insgesamt zogen 490 Personen³⁵ durch einen Wohnungstausch um oder ein (Vorjahr 369).

³⁴ Nicht alle 234 angemeldeten Tauschvorhaben kamen im Berichtsjahr zum Abschluss. Einige Mietvertragsabschlüsse erfolgten erst im Folgejahr, 117 angemeldete Tauschvorhaben wurden wieder abgebrochen.

³⁵ Nur soweit erfasst/bekannt, bezogen auf die neuen Mietverträge durch Wohnungstausch.

Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019 und 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Neue Mietverträge aus Wohnungstausch von Bestandsmieter*innen 2019	25	29	35	68	9	24	190
Davon aus Tauschvorgängen mit einem anderen LWU 2019	4 (16,0 %)	7 (24,1 %)	13 (37,1 %)	12 (17,5 %)	7 (77,8 %)	6 (25,0 %)	49 (25,8 %)
Neue Mietverträge aus Wohnungstausch von Bestandsmieter*innen 2020	18	45	72	50	8	38	231
Davon aus Tauschvorgängen mit einem anderen LWU 2020	11 (61,1 %)	9 (20,0 %)	22 (30,6 %)	12 (24,0 %)	4 (50,0 %)	9 (23,7 %)	67 (29,0 %)

Tabelle 18: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019 und 2020

Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete die Gewobag die stärkste Zunahme an neuen Mietverträgen durch einen Wohnungstausch (von 35 im Jahr 2019 auf 72 im Jahr 2020). Auch die Mieter*innen der GESOBAU (45 neue Mietverträge) und der WBM (38 neue Mietverträge) entschlossen sich im Berichtsjahr häufiger für einen Wohnungstausch als im Jahr davor. Wie auch im letzten Jahr haben die Mieter*innen

der STADT UND LAND am seltensten getauscht (acht neue Mietverträge). Insgesamt sind bei allen LWU zusammen nur rund ein Drittel der tauschbedingten neuen Mietverträge durch einen Wohnungstausch zwischen zwei Unternehmen entstanden, viele Mieter*innen bleiben also bei ihrem bisherigen landeseigenen Vermieter.

Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2020

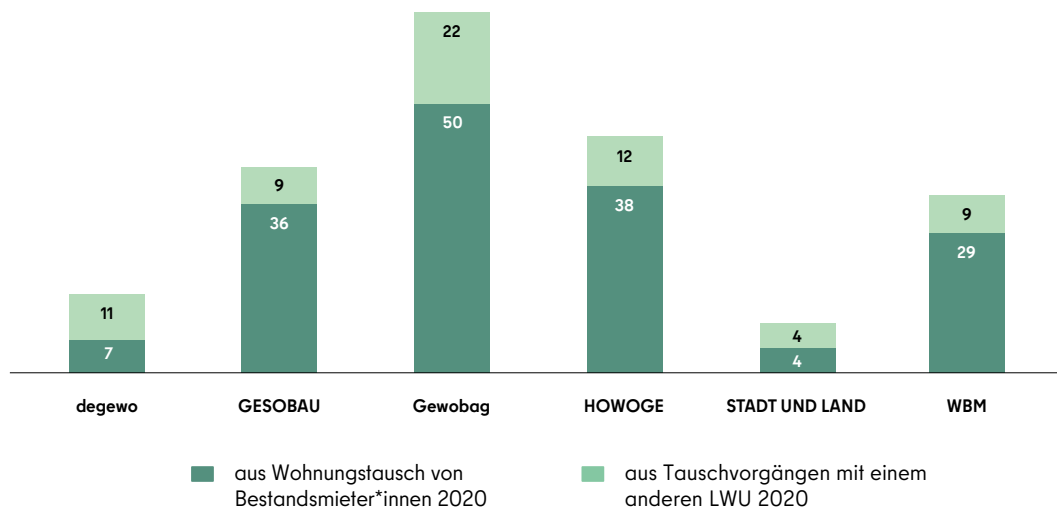


Abbildung 17: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2020

1e. Kündigungen und Räumungen

Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz wurde den landeseigenen Wohnungsunternehmen der Auftrag gegeben, durch Information, Beratung, Mediation und ähnliche Maßnahmen darauf hinzuwirken, dass außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen so weit wie möglich vermieden werden (Art. 2 § 4 (1) WoVG). Trotz vorheriger beratender und unterstützender Maßnahmen durch die Unternehmen, kann es in Ausnahmefällen zu einer fristlosen Kündigung kommen. Ist eine fristlose Kündigung unvermeidbar, bieten alle Unternehmen den betroffenen Haushalten eine qualifizierte Beratung an, um Räumungen zu vermeiden. Dem gekündigten Haushalt muss zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten werden, sodass die Mieter*innen bei Durchführung der Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht von Obdachlosigkeit bedroht sind (Art. 2 § 4 (3) WoVG).

Aufgrund der COVID-19 Pandemie hat der Berliner Senat im März 2020 „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten“³⁶ beschlossen. Mit diesen Maßnahmen sollten Mieter*innen bestmöglich in wirtschaftlich schwierigen Zeiten unterstützt werden, indem der Mieter*innenschutz verbessert und Wohnungsverluste unbedingt vermieden werden. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind aufgefordert,

nach individuellen und kulanten Lösungen zu suchen, sollten aufgrund der Coronapandemie Mietrückstände entstanden sein, und keine Kündigungen auszusprechen oder Räumungen bewohnter Wohnungen durchzuführen.

Trotz dieser Empfehlung des Berliner Senats wurden im Berichtsjahr 2.128 fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen im Sinn von Art. 2 § 4 (1) WoVG ausgesprochen. Dies entspricht einer Reduktion um rund 45 % im Vergleich zum Vorjahr, in dem 3.841 fristlose Kündigungen ausgesprochen wurden.

Mit jeder fristlosen Kündigung wird von den sechs Unternehmen eine individuelle Beratung durch das Unternehmen selbst oder durch eine beauftragte externe Beratungseinrichtung angeboten. Im Berichtsjahr wurde diese Beratung von 1.902 betroffenen Haushalten, sprich in 89,4 % der Fälle, in Anspruch genommen. Diese Quote hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht (2019: 87,8 %). Dadurch konnte mit der Hälfte (49,8 %) der beratenen Haushalte eine Vereinbarung abgeschlossen werden, so dass es in 947 Fällen zur Rücknahme der Kündigung kam. Im letzten Jahr lag die Rücknahmequote der Kündigungen gemessen an der Zahl der Beratungen mit 47,3 % etwas niedriger.

³⁶ Pressemitteilung vom 24.3.2020 „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes in Berlin für die Dauer der Corona-Krise“ <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2020/pressemitteilung.911191.php>; Auf der Sitzung des Senats am 30.03.2021 wurde eine Verlängerung der Maßnahmen bis 30.9.2021 beschlossen.

Fristlose Kündigungen wegen Mietrückstand 2017 bis 2020

		degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND 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
	2019	883	599	620	800	612	327	3.841
	2020	339	171	409	651	299	259	2.128
Anzahl interner oder externer Mieter*innenberatung	2017	825	408	535	327	371	345	2.811
	2018	851	286	584	389	420	357	2.887
	2019	883	230	620	734	578	327	3.372
	2020	339	60*	409	617	218	259	1.902
Rücknahme der Kündigung aufgrund einer Vereinbarung	2017	588	64	450	158	107	294	1.661
	2018	628	135	375	61	107	286	1.592
	2019	630	137	422	35	185	186	1.595
	2020	233	51	368	41	68	186	947

* Die externe Beratung setzt bei der GESOBAU erst nach Fristablauf ein, sofern der Mietrückstand vorher nicht ausgeglichen wurde.

Tabelle 19: Fristlose Kündigungen wegen Mietrückstand 2017 bis 2020

Die Gewobag bot in allen Fällen einer fristlosen Kündigung wegen Mietrückstand eine Beratung an und verzeichnete mit 368 Rücknahmen der zuvor ausgesprochenen Kündigungen eine besonders hohe Erfolgsquote (90,0 %). Auch bei der GESOBAU, die im Vergleich zu ihren Schwesterunternehmen deutlich weniger fristlose Kündigungen ausgesprochen hat, lag die Erfolgsquote der Beratungen bei 85,0 %. Insgesamt konnte aber die Kündigung nur in knapp einem Drittel der Fälle zurückgenommen werden. Die HOWOGE sprach mit Ab-

stand die höchste Zahl an fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen aus (651 Kündigungen). Obwohl fast alle betroffenen Haushalte das Beratungsangebot annahmen, führte dies nur in 6,6 % der Fälle (in 41 von 617 Beratungsfällen) zu einer Rücknahme der Kündigung aufgrund einer Vereinbarung.

In 172 Fällen wurden die Kündigungen durch Zahlung der Mietrückstände unwirksam, davon in 69 Fällen nach Beratung des Sozialen Managements der HOWOGE.

Anteil der nicht zurückgenommenen Kündigungen 2020

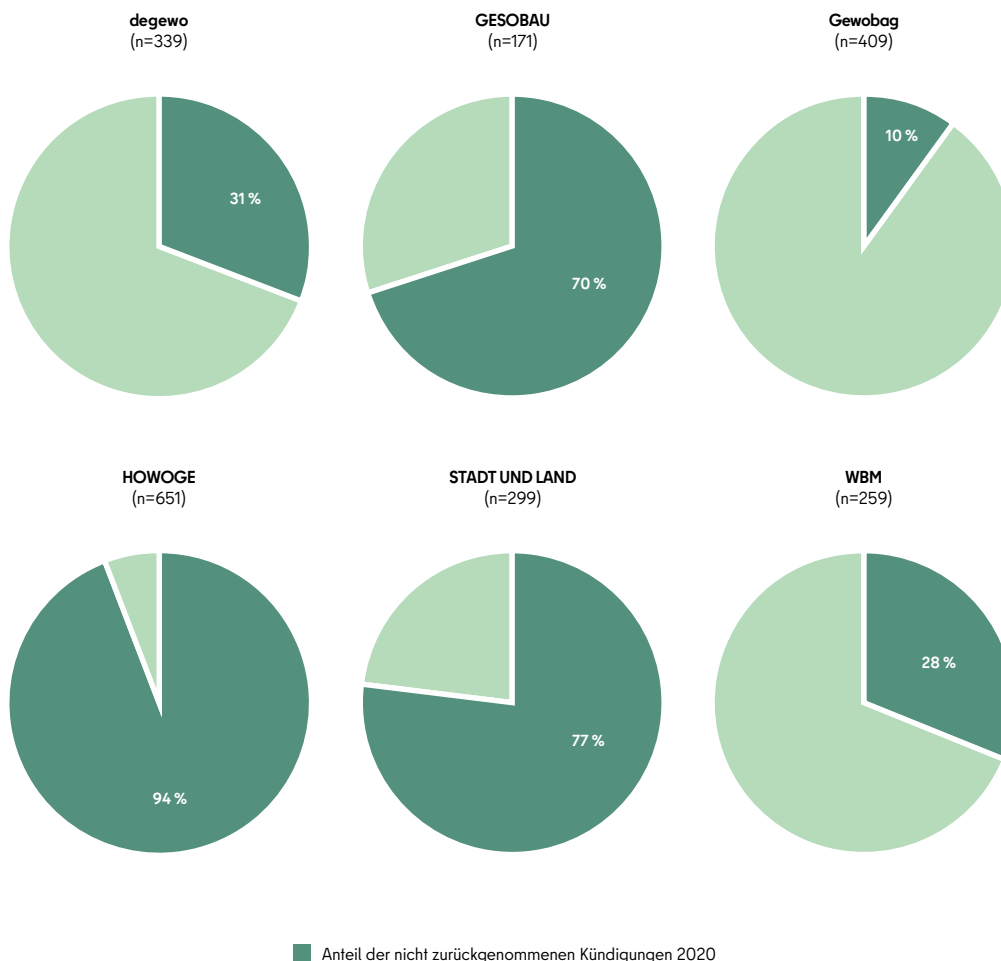


Abbildung 18: Anteil der nicht zurückgenommenen Kündigungen 2020

Im Berichtsjahr kam es trotz der dringenden Empfehlung des Berliner Senats, Mieter*innen in den pandemiebedingt schwierigen Zeiten zu unterstützen und Wohnungsverluste unbedingt zu vermeiden, zu insgesamt 260 Räumungen aufgrund von Mietrückständen oder wegen anderer Gründe. Eine Vielzahl der Räumungen erfolgte vor der Empfehlung des Senats. Nach der Empfehlung des Senats erfolgten nach Auskunft der Unternehmen überwiegend Räumungen wegen des Wohnverhaltens der Mieter*innen. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Zahl der Räumungen um 169 ab. Dabei wird unterschieden zwischen bewohnten (physischen) und unbewohnten (formellen) Räumungen. Bei bewohnten Räumungen werden zum Zeitpunkt der Räumung Personen oder Möblierung in der Wohnung angetroffen, was darauf schließen lässt, dass die Wohnung noch bewohnt sein

könnte. Bei unbewohnten Räumungen sind die Mieter*innen hingegen offensichtlich schon ausgezogen und haben beispielsweise lediglich keine Schlüssel abgegeben oder Restmöblierungen und Müll hinterlassen, die durch das Wohnungsunternehmen geräumt werden mussten. Seit 2017 hat sich Zahl der Räumungen bewohnter Wohnungen deutlich verringert. Waren es 2017 und 2018 noch mehr als 300 ‚physische‘ Räumungen, nahm die Zahl 2019 auf 199 ab und ist im Berichtsjahr weiter gesunken auf 105.

Seit 2018 wird zusätzlich erfasst, wie viele Haushalte im Räumungsvorgang mit „zumutbarem Wohnraum“ gem. WoVG versorgt wurden. Während 2018 noch sechs Haushalte mit Ersatzwohnraum durch die LWU versorgt wurden, hat sich die Zahl im Jahr 2019 auf drei halbiert und ist im Berichtsjahr auf einen Fall gesunken. Da

der gesetzliche Auftrag der LWU lautet, dem betroffenen Mieterhaushalt zumutbaren Ersatzwohnraum anzubieten, sofern sich die fristlose Kündigung als unvermeidbar erweist (Art. 2 § 4.

Abs. 2 WoVG), kann davon ausgegangen werden, dass sich die übrigen 102 Haushalte anderweitig mit entsprechendem Ersatzwohnraum versorgen konnten.

Anzahl der Räumungen 2017 bis 2020

		degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Räumungen gesamt*	2019	120	64	73	38	98	36	429
	2020	54	22	51	31	70	32	260
Anzahl Räumungen bewohnter Wohnungen	2017	60	41	30	102	43	51	327
	2018	51	24	52	102	34	48	311
	2019	61 50,8 %	45 70,3 %	28 38,4 %	27 71,1 %	32 32,7 %	6 16,7 %	199 46,4 %
	2020	16 29,6 %	6 27,3 %	23 45,1 %	24 77,4 %	28 40,0 %	8 25,0 %	105 40,4 %
Anzahl Räumungen unbewohnter Wohnungen	2019	59 49,2 %	19 29,7 %	45 61,6 %	11 28,9 %	66 67,3 %	30 83,3 %	230 53,6 %
	2020	38 70,4 %	16 72,7 %	28 54,9 %	7 22,6 %	42 60,0 %	24 75,0 %	155 59,6 %

* Die Gesamtzahl an Räumungen, unabhängig vom Rechtsgrund, d.h. neben Mietrückständen können auch andere Gründe ursächlich sein, wurde 2019 erstmalig erfasst.

Tabelle 20: Anzahl der Räumungen 2017 bis 2020

Die STADT UND LAND hat im Berichtsjahr die meisten Räumungen bewohnter Wohnungen vollzogen (28), gefolgt von der HOWOGE mit 24 und der Gewobag mit 23 ‚physischen‘ Räu-

mungen. Die WBM hingegen führte lediglich acht und die GESOBAU nur sechs Räumungen bewohnter Wohnungen durch.

Anzahl der Räumungen 2020

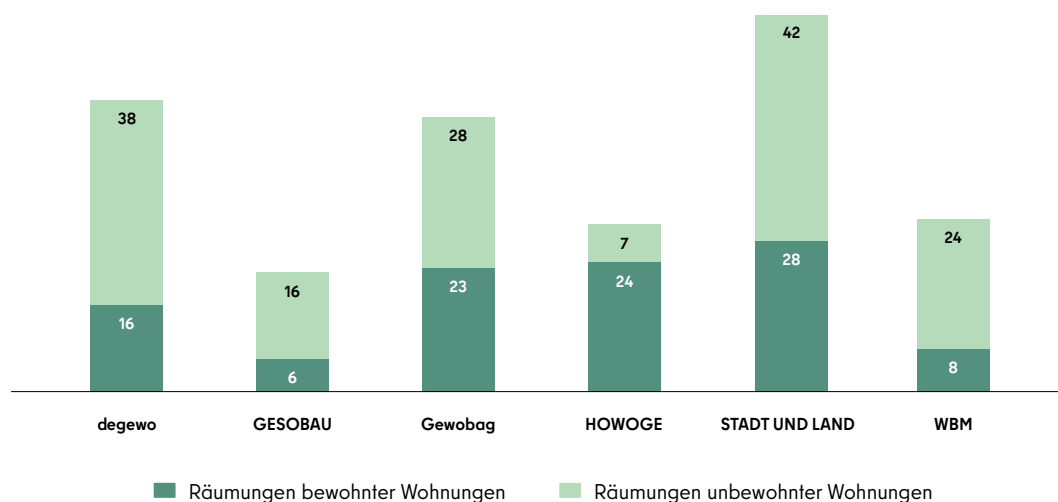


Abbildung 19: Anzahl bewohnter (physischer) und unbewohnter (formeller) Räumungen 2020

1f. Modernisierung

Neben einer sozialorientierten Vermietung und der Erweiterung des landeseigenen Wohnungsbestands, sind die Pflege, Sanierung und Verbesserung des Bestands wesentliche Aufgaben der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Dem Thema „Zukunftsfähiges und ökologisches Bauen“ ist in der Kooperationsvereinbarung ein eigenes Kapitel gewidmet. Als Ziele werden hoher ökologischer und sozialer Nutzen von energetischen Modernisierungsvorhaben, eine Evaluation des Modernisierungserfolgs anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs sowie eine weitestgehend warmmietenneutrale Umsetzung von Modernisierungsvorhaben benannt.

Modernisierungsmaßnahmen führen in der Praxis häufig zu Konflikten zwischen Mieter*innen und Wohnungsunternehmen: Die Moder-

nisierung des Wohnungsbestands dient sowohl der Erfüllung von Klimaschutzzielen, als auch der notwendigen Asbestsanierung und der Anpassung an die Anforderungen von älteren Mieter*innen (Barrierefreiheit) und folgt damit gesamtgesellschaftlichen Zielen. Bei der Durchführung der Maßnahmen sind sowohl ordnungsrechtliche und (förder-)technische Auflagen als auch eine langfristige Wirtschaftlichkeit der Investitionen zu berücksichtigen. Dennoch sollen Modernisierungen laut KoopV weitgehend warmmietenneutral erfolgen, um Verdrängung von Mieter*innen zu vermeiden. Ziel von warmmietenneutralen Modernisierungen ist ein Ausgleich der durch die Modernisierungsmaßnahme erhöhten Kaltmiete durch Einsparungen der Mieter*innen bei den Energiekosten.

Asbestfreie Hauptstadt 2030

Im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ sollen landeseigene Wohnungen mit Asbestbelastungen schrittweise saniert werden. Dazu stellt jedes landeseigene Wohnungsunternehmen gemäß KoopV einen langfristigen Sanierungsplan auf. Daher wurden im Jahr 2020 4.295 Wohnungen asbestsaniert, knapp 1.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr (3.403). Zu Ende 2020 gehen die LWU bei ca. 47.000 Wohnungen³⁷ im Bestand (2019: ca.

40.000) von einer Belastung mit Asbest in unterschiedlichen Bauteilen (Boden, Fassaden etc.) aus. 2018 lag die Zahl mit ca. 36.000 Wohnungen noch deutlich niedriger, was durch Ankauf asbestbelasteter Wohnungen in den letzten beiden Jahren zu erklären ist. Insbesondere die degewo und die Gewobag haben 2020 zahlreiche asbestbelastete Wohnungen bzw. Objekte mit Asbestverdacht angekauft.³⁸

37 Die Anzahl der Wohnungen der GESOBAU, bei denen noch Asbestverdacht besteht, kann nur geschätzt werden. Da bisherige Beprobungen zu der Erkenntnis geführt haben, dass nicht alle Wohnungen eines Objekts mit denselben Baumaterialien ausgestattet sind und deshalb nicht nach der Beprobung eines Teilbereichs von einer allgemeinen Asbestbelastung ausgegangen werden kann. Hinzu kommen außerdem 535 Wohnungen der WBM mit Asbestverdacht, die sukzessive beprobt werden.

38 Quelle: Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Andreas Otto vom 11. Januar 2021 zum Thema: „Wie entwickelt sich die Anzahl asbestbelasteter Wohnungen in den Bezirken? 2020“ und Antwort vom 29. Januar 2021. Drucksache 18/26129 AGH Berlin.

Asbestsanierte Wohnungen 2018 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Asbestsanierte Wohnungen 2018*	510	266	1.409	0	612	27	2.824
Asbestsanierte Wohnungen 2019**	451	345	2.250	0	244	113	3.403
Asbestsanierte Wohnungen 2020***	819	388	2.560	0	149	379	4.295

* Angaben gem. Drucksache 18/17617 AGH Berlin vom 08. Februar 2019

** Angaben gem. Drucksache 18/22206 AGH Berlin vom 04. Februar 2020

*** Angaben gem. Drucksache 18/26129 AGH Berlin vom 29. Januar 2021

Tabelle 21: Anzahl asbestsanierter Wohnungen 2018 bis 2020

Bei der HOWOGE sind nach weitgehender Instandsetzung und Modernisierung des gesamten Wohnungsbestands Anfang der 1990er Jahre keine asbestbelasteten Wohnungen

mehr im Bestand. Insgesamt setzen alle sechs LWU ihre Strategie der systematischen Verringerung von Asbestbelastungen in Wohnungen vor allem nach Auszug von Mieter*innen fort.

Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben können Kosten von Modernisierungen im Zuge einer so genannten Modernisierungsumlage auf die Mieter*innenschaft umgelegt werden. Nach § 559 BGB dürfen Vermieter*innen seit 1.1.2019 maximal 8 % der aufgewendeten Modernisierungskosten pro Jahr mit einer Mieterhöhung auf die Mieter*innen umlegen. Die monatliche Miete darf sich dabei innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 €/m² bzw. um nicht mehr als 2 €/m² erhöhen, wenn die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 €/m² betrug.

Mit der Kooperationsvereinbarung wurde eine über die Regelungen des BGB hinausgehende Festlegung mit den LWU zur mieter*innenfreundlichen Begrenzung der aus Modernisierungsmaßnahmen resultierenden Mieterhöhungen getroffen. Nach Ziff. 4.3. der KoopV darf bei Modernisierungsankündigungen gem. § 559 Abs. 1 BGB, die nach dem 1. November 2016 ausgesprochen wurden, die Nettokaltmiete höchstens um 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten (Modernisierungsumlage) erhöht werden. Die maximale Nettokaltmiete nach Modernisierung darf bei den landes-

eigenen Wohnungsunternehmen die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen. Damit sollen insbesondere die langfristige Leistbarkeit der Mieten nach Modernisierung sowie eine abgemilderte Steigerung der Vergleichsmiete durch Modernisierungsmieterhöhungen abgesichert werden, unabhängig von weiteren gesetzlichen Regelungen, wie beispielsweise dem MietenWoG Bln (Berliner Mietendeckel).

Dieses Gesetz erlaubte seit 11. Februar 2020 bestimmte Modernisierungen und eine Umlage der Kosten auf die Miete zwar grundsätzlich, die Miete durfte hierdurch jedoch um maximal 1 €/m² erhöht werden. Die zulässigen Modernisierungsgründe, die Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung sowie zum Abbau von Barrieren umfassen, waren in § 7 Abs. 1 MietenWoG aufgelistet.

Schließlich ist bei allen Modernisierungsmieterhöhungen der LWU die Regelung zur Sicherung einer Leistbarkeit der Kaltmiete zu beachten, weshalb die Unternehmen stets auf einen möglichen Antrag auf eine 30 %-Kappung (Härtefallregelung) hinweisen.

Die Auswirkungen des MietenWoG (Mietendeckel) werden in nachfolgender Tabelle deutlich sichtbar. Waren es 2019 insgesamt noch 47.997 Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB, so reduzierte sich diese Zahl im Berichtsjahr auf nur noch 12.271. Bereinigt man diese Zahl um die große Anzahl geringfügiger

Mieterhöhungen für den erstmaligen Einbau von Rauchwarnmeldern (RWM), die in Berlin in allen Bestandsgebäuden bis Jahresende 2020 installiert werden mussten, ergibt sich eine Reduktion um rund 60 % im Vergleich zum Vorjahr auf 1.384 modernisierungsbedingte Mieterhöhungen.³⁹

³⁹ Modernisierungsmieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau sind hier nicht erfasst, da diese auf einer anderen Rechtsgrundlage (Förderverträge) beruhen.

Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB mit und ohne Rauchwarnmelder (RWM) 2017 bis 2020

	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
2019 (ohne RWM)	1.510	142	335	323	266	964	3.540
2019 (mit RWM)	1.510	142	29.829	323	3.335	12.858	47.997
2020 (ohne RWM)	264	178	3	303	97	539	1.384
2020 (mit RWM)	264	178	200	303	4.221	7.105	12.271
Änderung 2019 zu 2020 (ohne RWM)	-1.246 -82,5 %	36 +25,4 %	-332 -99,1 %	-20 -6,2 %	-169 -63,5 %	-425 -44,1 %	-2.156 -60,9 %

Tabelle 22: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB mit und ohne Rauchwarnmelder (RWM) 2017 bis 2020

Zwischen den einzelnen Unternehmen gibt es große Unterschiede im Hinblick auf die Anzahl der versandten Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB. Hat die Gewobag im Berichtsjahr nur drei Modernisierungsmieterhöhungen ohne diejenigen für RWM ausgesprochen, waren es bei der WBM 539. Bei der Gewobag ist außerdem der stärkste Rückgang der ausgesprochenen Mieterhöhungen auf-

grund von Modernisierung im Vergleich zum Vorjahr um -99,1 % festzustellen, wohingegen die HOWOGE im Berichtsjahr nur geringfügig weniger derartige Mieterhöhungen (-6,2 %) versandt hat. Differenzierte Daten zu Modernisierungsmaßnahmen, beispielsweise nach unterschiedlichen Typen von Maßnahmen oder der Höhe der Mietsteigerungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, liegen nicht vor.

Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (ohne RWM) 2017 bis 2020

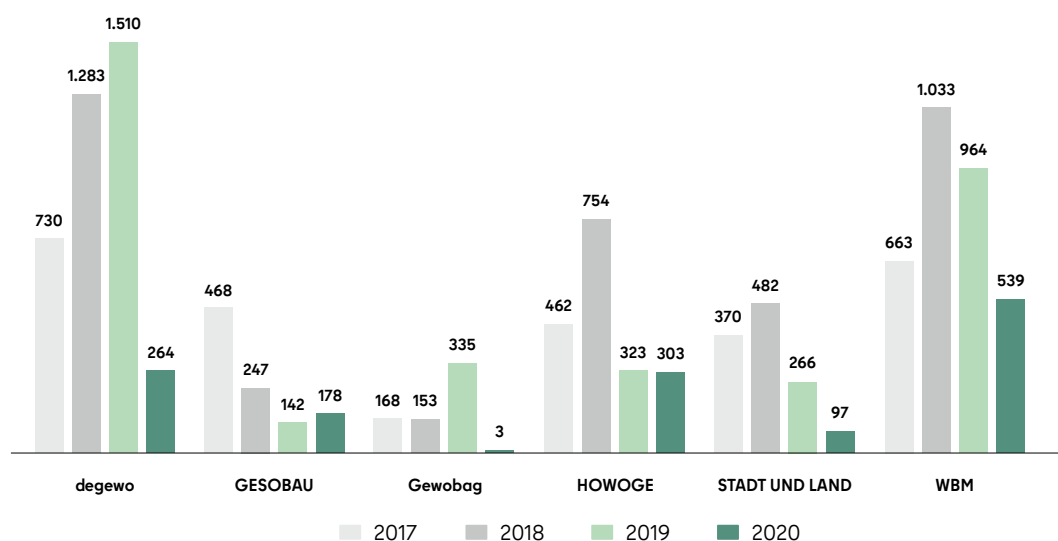


Abbildung 20: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (ohne RWM) 2017 bis 2020

Individuelle Modernisierungsvereinbarungen

Zur Abstimmung der Interessen der Betroffenen und der Planungen der Unternehmen, insbesondere im Sinne einer Sicherung sozialverträglicher Mieten nach Modernisierungsmaßnahmen, ist in der Kooperationsvereinbarung das Instrument der individuellen Modernisierungsvereinbarung als geeignetes Instrument vorgesehen. In dieser freiwilligen vertraglichen Vereinbarung zwischen dem einzelnen Mieter*innenhaushalt und dem Wohnungsunternehmen werden die durchzuführende Maßnahme und die künftig zu zahlende Miete festgehalten. Die LWU sind nach Ziff. 4.3 der KoopV aufgefordert, solche individuellen Vereinbarungen bei einer Modernisierung von sich

aus anzubieten, um die Maßnahmen auf die Interessen sowie die finanziellen Möglichkeiten der Mieter*innen abzustimmen.

In Tabelle 23 sind die Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sowie die individuellen Modernisierungsvereinbarungen in den Jahren 2017 bis 2020 und deren Anteil an allen durchgeführten Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB dargestellt. Insgesamt ist der Anteil an individuellen Modernisierungsvereinbarungen im Jahr 2020 mit 14,5 % knapp unter das Niveau der Jahre 2017 und 2018 gestiegen (Vorjahr 10,8 %).

Modernisierungsmieterhöhungen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen 2017 bis 2020

		degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Mieterhöhungen gem. § 559 BGB (ohne RWM)	2017	730	468	168	462	370	663	2.861
	2018	1.283	247	153	754	482	1.033	3.952
	2019	1.510	142	335	323	266	964	3.540
	2020	264	178	3	303	97	539	1.384
Davon individuelle Modernisierungsvereinbarungen	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 %)
	2019	0 (0,0 %)	109 (76,8 %)	50 (14,9 %)	63 (19,5 %)	162 (60,9 %)	0 (0,0 %)	384 (10,8 %)
	2020	0 (0,0 %)	93 (52,2 %)	0 (0,0 %)	71 (23,4 %)	36 (37,1 %)	1 (0,2 %)	201 (14,5 %)

Tabelle 23: Modernisierungsmieterhöhungen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen 2017 bis 2020

Anzahl der Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB im Jahr 2020 inkl. Anteil der individuellen Modernisierungsvereinbarungen

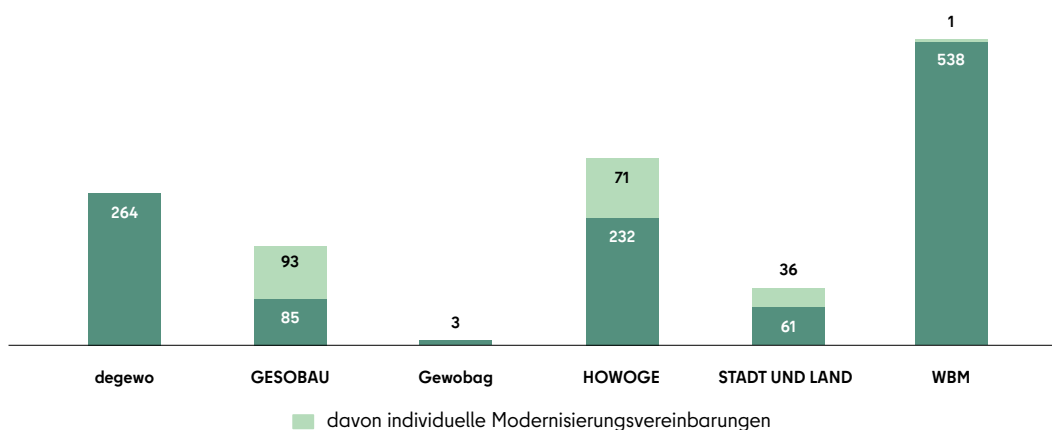


Abbildung 21: Anzahl der Mieterhöhungen gem. § 559 BGB im Jahr 2020 inkl. Anteil der individuellen Modernisierungsvereinbarungen

Die degewo und die Gewobag haben im Berichtsjahr keine individuellen Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen (Gewobag nur drei Mieterhöhungen). Die WBM hat von dem Instrument der individuellen Modernisierungsvereinbarung nur in einem von 539 Fällen Gebrauch gemacht. Die HOWOGE konnte ihren

Anteil an individuellen Modernisierungsvereinbarungen von 19,5 % im Vorjahr auf 23,4 % im Berichtsjahr steigern. Bei allen anderen Unternehmen sank dieser Anteil bzw. blieb fast gleich.

2. Neubau

Neben den vielfältigen Vereinbarungen zur sozialen Bewirtschaftung des Wohnungsbestands legt die Kooperationsvereinbarung einen Schwerpunkt auf die Erweiterung des landeseigenen Bestands. Auf Grundlage der 2016 vom Senat beschlossenen Roadmap⁴⁰ konkretisierte die KoopV unter der Zielsetzung „Mehr kommunale Wohnungen“ (Ziff. 2) die Zielmarken für eine Bestandserweiterung. So sollen die LWU ihren Wohnungsbestand von rund 300.000 Wohnungen am Jahresende 2016 auf insgesamt 340.000 Wohnungen zu Ende des Jahres 2021 erhöhen.

Mit mindestens 30.000 Wohnungen soll der Großteil dieses Bestandszuwachses durch Wohnungsneubau realisiert werden. Die übrigen 10.000 Wohnungen sollen dem Bestand der LWU durch Ankäufe bestehender Wohnungen zugeführt werden.

Der Wachstumskurs der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist jedoch deutlich langfristiger angelegt, so dass die Neubauplanungen weit über den Zeithorizont der Kooperationsvereinbarung mit Zielmarken bis 2021 sowie der Roadmap mit Zielmarken bis 2026 hinausreichen.

Mit Stand vom 31.12.2020 haben sich die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ein Neubauvolumen von 503 Projekten mit 63.241 Wohnungen (inkl. Modulare Unterkünfte (MUF) und Wohnheime für Studierende (Stud)) vorgenommen. In diesem Neubauvolumen enthalten sind seit 2017 fertiggestellte Neubauwohnungen, bereits begonnene Vorhaben sowie für spätere Jahre geplante Neubauwohnungen. Die Anteile aller Neubauwohnungen sind - wie die folgende Tabelle zeigt - unterschiedlich auf die sechs Unternehmen verteilt. Sie reichen von 24,9 % bei der HOWOGE bis 9,2 % bei der WBM.

⁴⁰ „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ des Berliner Senats vom 12.04.2016: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/de/roadmap.shtml>

Neubauvolumen laut den Prognosen per 31.12.2020 insgesamt je LWU (inkl. MUF und Stud*)

	Wohnungen je LWU	Anteil	Projekte je LWU	Anteil
degewo	10.260	16,2%	87	17,3%
GESOBAU	8.418	13,3%	85	16,9%
Gewobag	13.788	21,8%	86	17,1%
HOWOGE	15.755	24,9%	99	19,7%
STADT UND LAND	9.208	14,6%	93	18,5%
WBM	5.812	9,2%	53	10,5%
Summe	63.241	100,0%	503	100,0%

* Wohnheime für Studierende

Tabelle 24: Neubauvolumen laut den Prognosen per 31.12.2020 insgesamt je LWU (inkl. MUF und Stud)

Landeseigener Wohnungsneubau entsteht in allen zwölf Berliner Bezirken und ist entsprechend der vorhandenen Grundstücke und Neubaupotentiale unterschiedlich auf die Bezirke verteilt. Die meisten Wohnungen sollen mit 19,5 % in Lichtenberg gebaut werden, ge-

folgt von Marzahn-Hellersdorf mit 16,3 % und Treptow-Köpenick mit 14,9 %. Der geringste Anteil am landeseigenen Wohnungsbau ist nach gegenwärtigem Stand mit 1,0 % in Charlottenburg-Wilmersdorf und 1,6 % in Steglitz-Zehlendorf geplant.

Neubauvolumen insgesamt je LWU und je Bezirk (inkl. MUF und Stud*)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe	Anteil
Charlottenburg-Wilmersdorf	77	41	355	0	0	146	619	1,0 %
Friedrichshain-Kreuzberg	373	0	244	507	0	1.508	2.632	4,2 %
Lichtenberg	134	0	3.103	8.880	211	0	12.328	19,5 %
Marzahn-Hellersdorf	1.876	3.081	585	1.278	3.516	0	10.336	16,3 %
Mitte	791	709	340	139	0	1.696	3.675	5,8 %
Neukölln	898	0	625	400	1.447	0	3.370	5,3 %
Pankow	0	3.307	2.812	1.701	609	83	8.512	13,5 %
Reinickendorf	57	1.280	890	0	0	0	2.227	3,5 %
Spandau	790	0	3.649	229	0	2.220	6.888	10,9 %
Steglitz-Zehlendorf	841	0	0	130	16	0	987	1,6 %
Tempelhof-Schöneberg	782	0	723	238	502	0	2.245	3,5 %
Treptow-Köpenick	3.641	0	462	2.253	2.907	159	9.422	14,9 %
Summe	10.260	8.418	13.788	15.755	9.208	5.812	63.241	100,0 %

* Wohnheime für Studierende

Tabelle 25: Neubauvolumen insgesamt je LWU und je Bezirk (inkl. MUF und Stud)

2a. Neubau auf eingebrachten, landeseigenen Grundstücken

Das geplante Neubauvolumen setzt eine ausreichende Zahl geeigneter Baugrundstücke voraus. Hierbei muss einerseits verstärkt auf Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken der LWU gesetzt werden. Andererseits müssen zusätzlich weitere bebaubare Grundstücke erworben werden. Mit der KoopV hat sich das Land Berlin als Gesellschafter verpflichtet, seine Wohnungsunternehmen durch die Einbringung von Grundstücken des Landes oder der Bezirke bzw. landeseigenen Unternehmen in Form von Sachwerteinlagen für den Wohnungsneubau zu unterstützen. Der damit verbundene Vermögenszuwachs wird für zusätz-

liche Mietpreis- und Belegungsbindungen genutzt und so für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums eingesetzt.

Bisher wurde an dieser Stelle des Berichts über die parlamentarisch behandelten Liegenschaften berichtet, unabhängig von der tatsächlichen Einbringung der Grundstücke in den Bestand der LWU mittels eines zu beurkundenden Einbringungsvertrages. Mit dem diesjährigen Bericht erfolgt eine Umstellung der Berichterstattung, die den Fokus auf die bereits eingebrachten bebaubaren Grundstücke legt. Die folgende Tabelle zeigt die zum Stich-

tag 15.02.2021⁴¹ eingebrachten bebaubaren⁴² Grundstücke sowie den Stand des darauf erfolgten bzw. geplanten Neubaus.

Auf den insgesamt 142 als Sachwerteinlage eingebrachten bebaubaren Grundstücken wurden zum Stichtag insgesamt 2.750 Wohnungen auf 33 Grundstücken errichtet (entspricht 23,2 % der eingebrachten Grundstücke). Den Großteil des bisher auf eingebrachten Grundstücken erfolgten Wohnungsbaus leisteten die degewo mit 820 Wohnungen auf zwölf Grundstücken und die GESOBAU mit 1.052 Wohnungen auf elf Grundstücken.

Wie oben erwähnt wird der aus der Einbringung resultierende Vermögenszuwachs für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen genutzt. Auf diese Weise wurden 503 der ins-

gesamt 2.750 Wohnungen als gebundene Wohnungen im Sinne des WoFG errichtet. Diese Wohnungen werden im Erstbezug für 6,50 €/m² angeboten und im Unterschied zu den sonstigen belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen nicht mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert. Über die belegungs- und mietpreisgebundenen Neubauwohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung wird im nachfolgenden Kapitel berichtet.

Mit 40,1 % (57 Grundstücke) befand sich der größte Anteil der eingebrachten bebaubaren Grundstücke zum Stichtag 15.2.2021 im Planungsprozess. Ein Viertel der Grundstücke (37 Grundstücke) war im Bau, für die übrigen 15 Grundstücke lagen zum Stichtag noch keine Planungen vor.

41 Im Unterschied zu den sonstigen Zahlen des Berichts, die zum Stichtag 31.12.2020 geliefert werden, erfolgt die Berichterstattung zu den Sachwerteinbringungen zum Stichtag 15.02.2021. Für die künftigen Berichte zur Kooperationsvereinbarung ist die Anpassung des Stichtags der Datenerhebung in diesem Themenbereich auf den 31.12. des jeweiligen Vorjahrs geplant.

42 Neben Grundstücken, die sich für den Wohnungsbau eignen, erhalten die LWU auch weitere Grundstücke. Hierzu zählen etwa Arrondierungsflächen, also der Einbezug angrenzender Flächen an bestehende Grundstücke der LWU, die nicht noch extra bebaut werden können.

Wohnungsneubau auf übertragenen, landeseigenen Grundstücken zum Stichtag 15.02.2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Eingebrachte bebaubare Grundstücke (ohne MUF)	25	32	27	18	22	18	142
Davon:							
fertig bebaute Grundstücke	12	11	7	0	2	1	33
Anzahl der darauf errichteten Wohnungen	820	1.052	621		129	128	2.750
davon gebundene Wohnungen als Kompensation aus der Einbringung	82	325	67			29	503
Grundstücke in Bau	6	12	11	3	3	2	37
Anzahl der darauf im Bau befindlichen Wohnungen	773	1.560	1.208		853	414	4.808
Grundstücke im Planungsprozess	6	8	8	14	9	12	57
Grundstücke ohne aktuelle Planungen	1	1	1	1	8	3	15

Tabelle 26: Wohnungsneubau auf übertragenen, landeseigenen Grundstücken zum Stichtag 15.02.2021 (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

2b. Neubaufertigstellungen

Im Jahr 2020 konnte die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen im Vergleich zu den Vorjahren nochmals deutlich erhöht werden. So stieg die Anzahl der bezugsfertigen Neu-

bauwohnungen von 4.026 im Jahr 2019 um 1.643 Wohnungen auf 5.669 Neubauwohnungen im Jahr 2020. Dies entspricht einer Steigerung der Fertigstellungszahlen um fast 41 %.

Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen (ohne MUF und Stud*) 2017 bis 2022

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2017	364	318	369	752	848	360	3.011
2018	1.199	618	108	757	81	516	3.279
2019	932	199	567	1.092	1.075	161	4.026
2020	1.160	1.048	760	1.020	1.249	432	5.669
2021** (geplant)	628	1.548	569	614	453	364	4.176
2022** (geplant)	1.542	895	1.537	2.178	851	140	7.143

* Wohnheime für Studierende

** Planzahlen sind Angaben der LWU mit Stand vom 31.12.2020

Tabelle 27: Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen (ohne MUF und Stud) 2017 bis 2022

Bis auf die HOWOGE, die ihr Neubauvolumen auf hohem Niveau halten konnte, steigerten alle Unternehmen die Zahl der Neubaufertigstellungen. Die deutlichste Steigerung des Neubauvolumens im Vergleich zum Vorjahr

weist die GESOBAU auf, die die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen von 199 im Jahr 2019 auf 1.048 Neubauwohnungen Jahr 2020 erhöhen konnte.

Anzahl bezugsfertiger Neubauwohnungen 2017 bis 2020

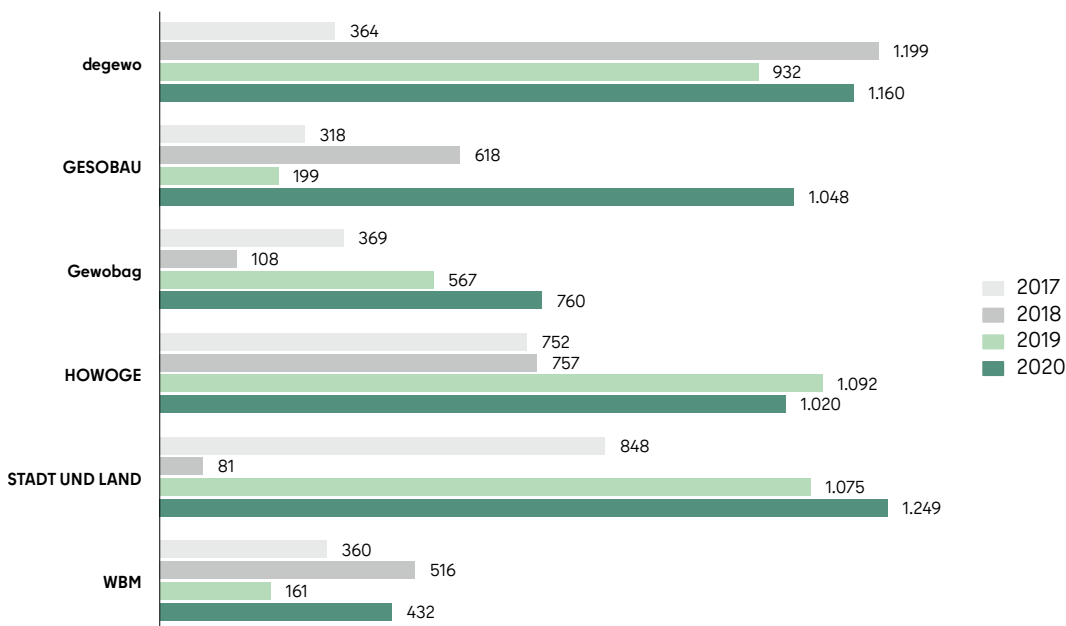


Abbildung 22: Anzahl bezugsfertiger Neubauwohnungen 2017 bis 2020

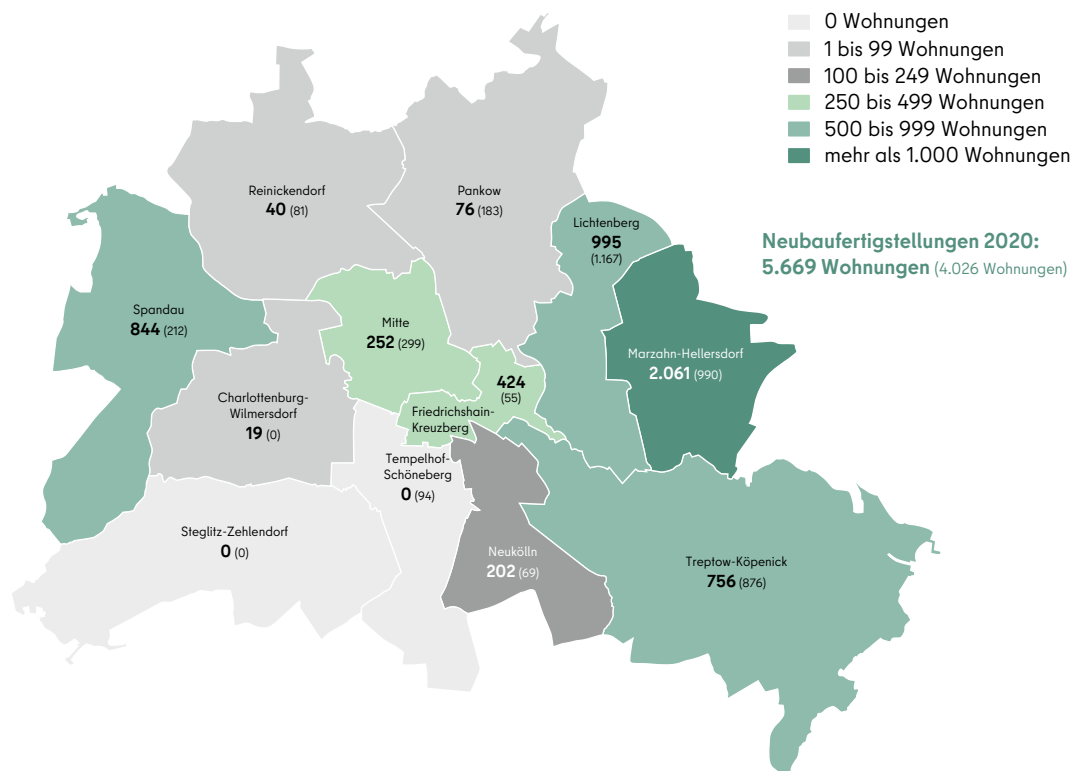
In diesen Neubauzahlen sind sowohl Wohnungen enthalten, die im Berichtsjahr von den LWU fertiggestellt wurden, als auch sogenannte Projektankäufe. Hierbei kann es sich sowohl um freifinanzierte als auch um mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsneubauten handeln, die von den LWU schlüsselfertig von privaten Bauträgern erworben werden.

Die folgende Karte zeigt die räumliche Verteilung der im Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen in den Berliner Bezirken. Mit 2.061 Wohnungen sind die meisten neuen Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf entstanden, was mehr als eine Verdopplung im Vergleich zum Vorjahr bedeutet (2019: 990 Wohnungen,

+108,2 %). Der Bezirk Lichtenberg verzeichnet mit 995 Wohnungen die zweithöchste Anzahl an Neubauwohnungen (2019: 1.167 Wohnungen, -14,7 %) und der Bezirk Spandau mit 844 Wohnungen die dritthöchste Anzahl an Neubauwohnungen der sechs LWU. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Neubauzahl in Spandau nahezu vervierfacht (2019: 212 Wohnungen). Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entstanden im Jahr 2020 mit 424 Wohnungen fast acht Mal so viele Neubauwohnungen wie im Vorjahr (55 Wohnungen).

Dagegen sind in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg keine Neubauwohnungen der LWU entstanden.

Neubaufertigstellungen 2020



Karte 3: Neubaufertigstellungen auf Bezirksebene 2020 mit Vergleich zum Vorjahr

Ein zentrales Instrument zur Erfüllung des Versorgungsauftrags der LWU ist die Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin (WFB)⁴³. Gemäß WoVG sollten ab 2016 mindestens 30 % der Neubauwohnungen nach diesen Bestimmungen durch die LWU errichtet werden. Mit der KoopV wurde der Förderanteil für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 auf mindestens 50 % erhöht. Aufgrund des erforderlichen zeitlichen Vorlaufs für Planung und Finanzierung sind die Effekte dieses erhöhten Förderanteils erst zeitverzögert festzustellen. Der Anteil geförderter Wohnungen an den Neubaufertigstellungen wird sich somit erst im Laufe der nächsten Jahre allmählich der 50 %-Marke annähern.

Die folgende Tabelle zeigt den Anteil geförderter Wohnungen am Neubau für die Jahre 2016 bis 2020. Die Tabelle belegt für das Jahr 2020 einen im Vergleich zu den Vorjahren insgesamt geringfügig erhöhten Anteil der geförderten

Wohnungen von 43,1 %. 2019 lag der Förderanteil bei 41,7 %. Wie in den vergangenen Jahren zeigen sich große Unterschiede zwischen den sechs Unternehmen. Den höchsten Förderanteil im Berichtsjahr 2020 weist die HOWOGE mit 53,9 % auf. Die anderen fünf Wohnungsunternehmen liegen unter der 50 %-Zielmarke. Trotz einer im Vergleich zum Vorjahr deutlichen Erhöhung des Förderanteils von 10,6 % auf 27,3 % weist die WBM allerdings den geringsten Anteil geförderter Neubauwohnungen auf.

In diesen Zahlen schlägt sich die Fertigstellung von Projekten nieder, die vor Abschluss der KoopV begonnen wurden. Darüber hinaus wird der Anteil geförderter bzw. freifinanzierter Wohnungen nicht immer im selben Geschäftsjahr fertiggestellt. Ein weiterer Grund für unter der Quote der KoopV liegende Förderanteile sind die oben genannten Projektankäufe von privaten Bauträgern, für die geringere Förderquoten gelten.

⁴³ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>

Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten (ohne MUF und Stud*) 2016 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Neubaufertigstellungen 2016	307	207	134	357	200	69	1.274
Geförderte WE	31	0	26	24	0	21	102
Anteil 2016	10,1 %	0,0 %	19,4 %	6,7 %	0,0 %	30,4 %	8,0 %
Neubaufertigstellungen 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 %
Neubaufertigstellungen 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 %
Neubaufertigstellungen 2019	932	199	567	1.092	1.075	161	4.026
Geförderte WE	487	57	255	408	455	17	1.679
Anteil 2019	52,3 %	28,6 %	45,0 %	37,4 %	42,3 %	10,6 %	41,7 %
Neubaufertigstellungen 2020	1.160	1.048	760	1.020	1.249	432	5.669
Geförderte WE	550	429	272	550	525	118	2.444
Anteil 2020	47,4 %	40,9 %	35,8 %	53,9 %	42,0 %	27,3 %	43,1 %

* Wohnheime für Studierende

Tabelle 28: Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten (ohne MUF und Stud) 2016 bis 2020

Neben den Neubauwohnungen im Sinne der Kooperationsvereinbarung errichten die LWU auch Wohnungen für Studierende sowie Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF). Die fol-

gende Tabelle weist nachrichtlich die in diesem Zusammenhang errichteten bzw. geplanten Wohnungen für die Jahre 2017 bis 2022 aus.

Anzahl der fertiggestellten MUF und Stud* 2017 bis 2022

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2017			71 MUF				71 MUF
2018	130 MUF	113 MUF			69 MUF		312 MUF
2019			88 Stud				88 Stud
2020	57 Stud	66 MUF					66 MUF 57 Stud
2021** (geplant)		39 MUF	56 MUF 66 Stud				95 MUF 66 Stud
2022** (geplant)		61 MUF		77 MUF			138 MUF

* Wohnheime für Studierende

** Planzahlen sind Angaben der LWU mit Stand vom 31.12.2020

Tabelle 29: Anzahl der fertiggestellten MUF und Stud 2017 bis 2022

2c. Baubeginne

Ebenso wie die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen wurde auch die Zahl der Baubeginne im Berichtsjahr 2020 gesteigert. Nacheinem Rückgang im Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Baubeginne von 4.326 begonnenen Neubaubauwohnungen 2019 auf 6.076 Wohnungen im Jahr 2020. Die im Bericht des letzten Jahres veröffentlichte Zahl von 9.885 geplanten Baubeginnen, einschließlich der Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF),

für das Jahr 2020 wurde damit jedoch deutlich um ein Drittel verfehlt. Begründet wird diese Abweichung von den Ende 2019 für das Jahr 2020 erwarteten Baubeginnen durch – teilweise pandemiebedingte – Schwierigkeiten im Planungs- und Bauprozess, wie etwa verzögerte Bearbeitung von Baugenehmigungen und B-Plänen, Auflagen des Umwelt- und Naturschutzes oder fehlende Nutzungsgenehmigungen.

Anzahl der Baubeginne (ohne MUF und Stud*) 2017 bis 2022

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2017	1.506	107	271	899	1.940	55	4.778
2018	1.353	1.030	916	1.045	449	796	5.589
2019	1.002	900	822	1.145	457	0	4.326
31.03.2020 (geplant) **	1.626	2.063	1.492	1.560	778	460	7.979
30.06.2020 (geplant) **	1.242	2.081	1.492	1.317	778	350	7.260
30.09.2020 (geplant) **	648	2.116	1.345	1.251	778	350	6.488
31.12.2020	583	2.009	1.345	1.077	712	350	6.076
2021*** (geplant)	1.752	820	2.156	2.289	1.782	424	9.223
2022*** (geplant)	1.676	1.103	111	3.645	214	599	7.348

* Wohnheime für Studierende

** Stichtagsbezogene Prognosen der Baubeginne für das Gesamtjahr 2020

*** Planzahlen sind Angaben der LWU mit Stand vom 31.12.2020

**** Teilweise kommt es im Zuge des Planungs- und Realisierungsprozesses zu Veränderungen hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen, die erst zeitverzögert im Reporting korrigiert werden. Zudem wurde die Anzahl der Baubeginne in den Berichten der letzten Jahre einschließlich der Wohnungen für Studierende und MUF angegeben. Diese Zahlen werden in diesem Bericht weiter unten getrennt ausgewiesen.

Tabelle 30: Anzahl der Baubeginne (ohne MUF und Stud) 2017 bis 2022 (aktualisierte Angaben der Vorjahre****)

Mit der KoopV haben sich die LWU verpflichtet, grundsätzlich mindestens 50 % der Neubauwohnungen mit Baubeginn ab dem 01.07.2017 mietpreis- und belegungsgebunden WBS-

Berechtigten anzubieten. Die folgende Tabelle zeigt den Anteil geförderter Wohnungen an den begonnenen Neubauten der Jahre 2016 bis 2020.

Anzahl der geförderten Wohnungen an den begonnenen Neubauten (ohne MUF und Stud*) 2016 bis 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Begonnene Neubauten	4.531	4.778	5.589	4.326	6.076
Davon geförderte Wohnungen	1.164	2.039	2.362	2.294	2.600
Anteil der geförderten WE	25,7 %	42,7 %	42,3 %	53,0 %	42,8 %

* Wohnheime für Studierende

Tabelle 31: Anzahl der geförderten Wohnungen an den begonnenen Neubauten (ohne MUF und Stud) 2016 bis 2020 (aktualisierte Angaben der Vorjahre)

Nachdem der Anteil geförderter Wohnungen an den begonnenen Neubauten als Effekt der Kooperationsvereinbarung in den vergangenen Jahren gestiegen ist und im Jahr 2019 die Vorgabe der KoopV mit 53,0 % bereits erfüllt werden konnte, ist der Anteil im Jahr 2020 mit 42,8 % deutlich zurückgegangen und liegt damit wieder unter der 50 %-Vorgabe der KoopV. Diese Unterschreitung der Quote ist auf Aus-

nahmen für einige Gebiete (z.B. Hellersdorf) von der 50%-Vorgabe zurückzuführen.

Die folgende Tabelle weist ergänzend zu den kooperationsrelevanten Neubauwohnungen nachrichtlich die Anzahl der begonnenen Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) und Wohnheime für Studierende (Stud) für die Jahre 2017 bis 2022 aus.

Anzahl der begonnenen MUF und Stud* 2017 bis 2022

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2017			88 Stud		69 MUF		69 MUF 88 Stud
2018	57 Stud						57 Stud
2019		66 MUF	66 Stud				66 MUF 66 Stud
2020		39 MUF	56 MUF	77 MUF			172 MUF
2021** (geplant)	66 MUF	61 MUF	244 Stud		107 MUF	146 MUF	380 MUF 244 Stud
2022** (geplant)	122 MUF		66 MUF			128 MUF	316 MUF

* Wohnheime für Studierende

** Planzahlen sind Angaben der LWU mit Stand vom 31.12.2020

Tabelle 32: Anzahl der begonnenen MUF und Stud 2017 bis 2022

2d. Neubaubestand

Durch Neubaufertigstellungen im Berichtsjahr erhöhte sich der Neubaubestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf insgesamt 18.238 Wohnungen⁴⁴. Die folgende Tabelle

zeigt die Entwicklung des Neubaubestands 2017 bis 2020. In der Zahl für 2017 sind alle seit 2012 bis dahin errichtete Neubauten enthalten.

Neubaubestand 2017 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Neubaubestand 2017	809	593	622	1.680	1.093	470	5.267
Neubaubestand 2018	2.008	1.211	730	2.437	1.174	986	8.546
Neubaubestand 2019	2.940	1.410	1.297	3.529	2.249	1.147	12.572
Neubaubestand 2020	4.101	2.458	2.053	4.549	3.498	1.579	18.238

Tabelle 33: Neubaubestand 2017 bis 2020

⁴⁴ In seltenen Fällen kann es vorkommen, dass Neubaufertigstellungen nicht unmittelbar dem Neubaubestand zugerechnet werden. Dies ist etwa der Fall, wenn Wohnungen zwar fertiggestellt, vom Unternehmen jedoch noch nicht endgültig abgenommen wurden.



Definition Neubauwohnung (Definition WVB in Abstimmung mit SenSW)

Alle Wohnungen mit Baujahr oder Bezugsfertigkeit ab 2012 werden für Erst- und Wiedervermietungen über 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit als Neubauwohnungen statistisch erfasst und unterliegen in diesem Zeitraum den Vermietungsregelungen für den Neubau (siehe Kapitel 2e). Geförderte Neubauwohnungen ab dem Förderjahrgang 2018 gelten wegen der verlängerten Bindungen nunmehr 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit als Neubauwohnungen.

Barrierefreie Wohnungen im Neubau

In den vergangenen Jahren erlangte das Thema des barrierefreien Bauens zunehmend an Bedeutung. Nicht nur Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen oder fortgeschrittenem Alter sind auf barrierefreien Wohnraum angewiesen, sondern auch temporäre Bewegungseinschränkungen aufgrund von Verletzungen oder Krankheit oder das Mitführen eines Kinderwagens machen den Bedarf an barrierefreien Wohnungen deutlich.

Die sich daraus ergebenden Vorgaben für den Wohnungsbau sind u.a. in der Landesbauordnung (BauO Bln) geregelt. Nach § 50 BauO Bln ist eine Wohnung „barrierefrei nutzbar, wenn insbesondere

1. die Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar ist,
2. die lichte Breite der Wohnungstür mindestens 0,90 Meter, die der übrigen Türen in der Wohnung mindestens 0,80 Meter betragen,
3. die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter betragen und
4. mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat.“

Die Berliner Bauordnung gibt vor, dass ab 2020 bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Hälfte der errichteten Neubauwohnungen barrierefrei nutzbar sein muss, sofern die nach § 39 Abs. 4 BauO erforderlichen Aufzüge vorhanden sind.

Die folgende Tabelle zeigt den Anteil der im Sinne der Bauordnung barrierefreien Neubauwohnungen der LWU. Demnach sind im Berichtsjahr insgesamt 22,3 % der landeseigenen Neubauwohnungen barrierefrei nutzbar. Im Vergleich der Unternehmen zeigen sich jedoch große Unterschiede. Während 34,9 % der Neubauwohnungen der GESOBAU barrierefrei nutzbar sind, liegt der Anteil bei der Gewobag bei lediglich 9,9 %. Insgesamt zeigt sich im Vergleich zu den Vorjahren eine den Vorgaben der Landesbauordnung entsprechende schrittweise Ausweitung des barrierefreien Neubaubestands.

Anteil barrierefreier Neubauwohnungen am Neubaubestand 2018 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Neubaubestand 2018	2.008	1.211	730	2.437	1.174	986	8.546
davon barrierefrei im Sinne der Bauordnung	312	226	61	384	202	85	1.270
Anteil 2018	15,5 %	18,7 %	8,4 %	15,8 %	17,2 %	8,6 %	14,9 %
Neubaubestand 2019	2.940	1.410	1.297	3.529	2.249	1.147	12.572
davon barrierefrei im Sinne der Bauordnung	665	290	62	580	440	199	2.236
Anteil 2019	22,6 %	20,6 %	4,8 %	16,4 %	19,6 %	17,3 %	17,8 %
Neubaubestand 2020	4.101	2.458	2.053	4.549	3.498	1.579	18.238
davon barrierefrei im Sinne der Bauordnung	1.087	858	203	904	665	346	4.063
Anteil 2020	26,5 %	34,9 %	9,9 %	19,9 %	19,0 %	21,9 %	22,3 %

Tabelle 34: Anteil barrierefreier Neubauwohnungen am Neubaubestand 2018 bis 2020

In der nachfolgenden Tabelle und Abbildung werden der Neubaubestand nach Wohnungsgrößen sowie die Entwicklung der jeweiligen Anteile in den letzten drei Jahren dargestellt. Der mit 41,0 % größte und im Vergleich zu den Vorjahren am deutlichsten gestiegene Anteil des Neubaubestands verzeichnen Wohnungen mit 40 bis unter 60 m². Wohnungen mit einer Größe von 60 bis unter 90 m² machen 38,4 % des Neubaubestandes aus. Diese Größenklas-

se stellt 2018 noch den größten Anteil dar, geht seither jedoch stetig zurück. Eine Zunahme verzeichnen Wohnungen mit einer Größe unter 40 m², die 2020 einen Anteil von 8,2 % (Vorjahr 6,9 %) ausmachten. Der Anteil großer Neubauwohnungen ab 90 m² ist weiter rückläufig und sinkt im Berichtsjahr auf einen Anteil von 12,4 % (Vorjahr 14,8 %) des Neubaubestands.

Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen

Neubauten ab 2012	Anzahl Wohnungen	Anteil
Wohnungen bis unter 40 m ²	1.502	8,2 %
Wohnungen von 40 bis unter 60 m ²	7.470	41,0 %
Wohnungen von 60 bis unter 90 m ²	6.998	38,4 %
Wohnungen ab 90 m ²	2.268	12,4 %

Tabelle 35: Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen

Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2020

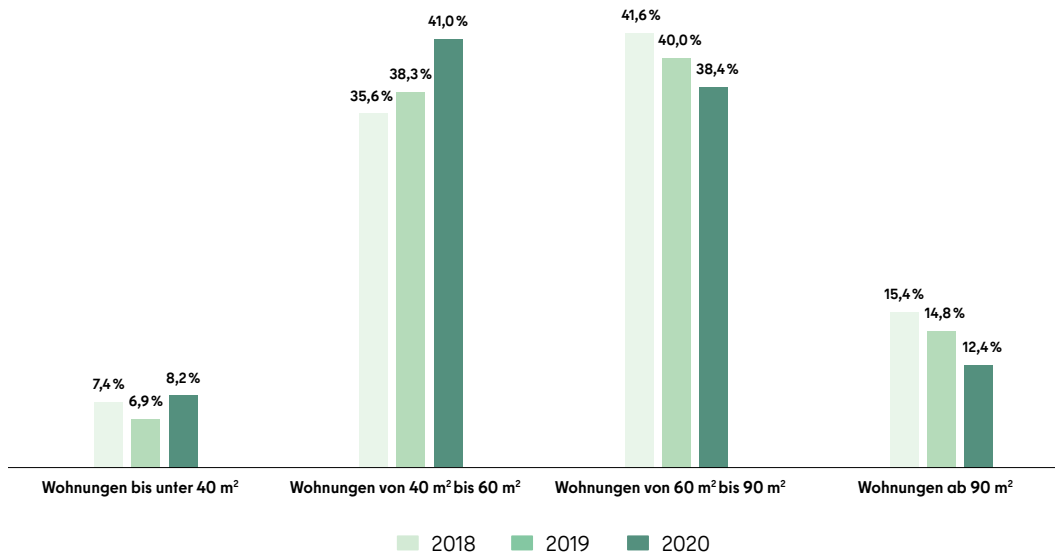


Abbildung 23: Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2020

Neubaubestand nach Raumzahl

Neubauten ab 2012	Anzahl Wohnungen	Anteil
1-Raum-Wohnungen	3.088	16,9 %
1,5- und 2-Raum-Wohnungen	7.030	38,6 %
2,5- und 3-Raum-Wohnungen	5.256	28,8 %
3,5- und 4-Raum-Wohnungen	2.457	13,5 %
Wohnungen mit 5 Räumen und mehr	407	2,2 %

Tabelle 36: Neubaubestand nach Raumzahl

Im Diagramm ist die Aufteilung des Neubaubestands nach Anzahl der Räume im Vergleich der Jahre 2018 bis 2020 abzulesen. Den geringsten Anteil am Neubaubestand machen Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen aus. Nachdem deren Anteil 2019 leicht zugenom-

men hatte, ist im Vergleich zum Vorjahr im Berichtsjahr 2020 ein Rückgang dieser Wohnungen festzustellen. Die Zunahme des Anteils an Einraumwohnungen in den letzten Jahren setzte sich dagegen auch 2020 fort.

Neubaubestand nach Raumzahl 2018 bis 2020

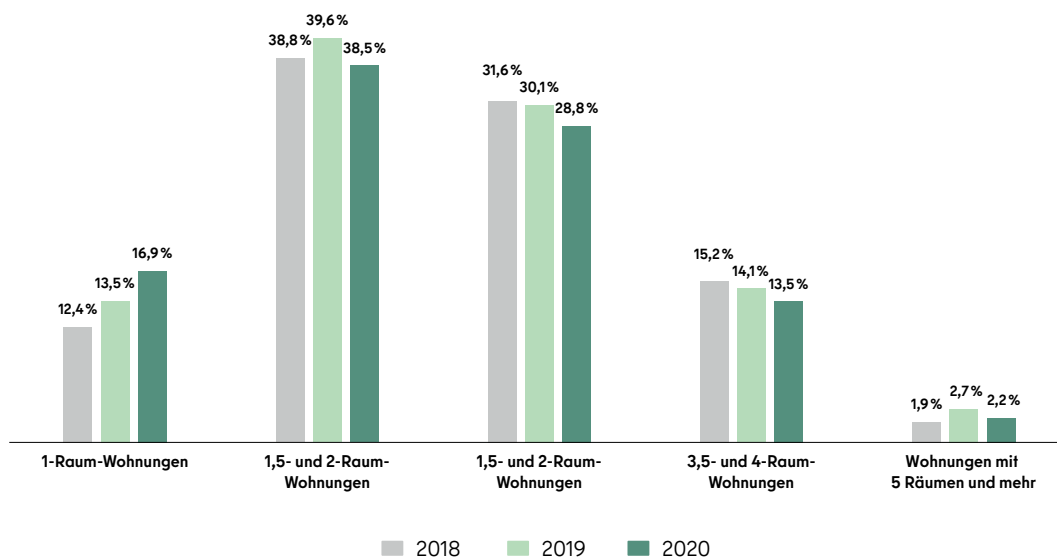


Abbildung 24: Neubaubestand nach Raumzahl 2018 bis 2020

2e. Neubauvermietung

Für Neubauwohnungen der LWU gelten andere Vermietungsregelungen als für Bestandswohnungen. Eine Neubauwohnung, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, unterliegt im Zeitraum der Förderung den Mietpreis- und Belegungsbindungen der jeweiligen Förderrichtlinien. Die Bindungszeiträume der geförderten Neubauwohnungen variieren dabei je nach Baujahr bzw. Förderprogramm. Sobald die Bindungsdauer endet, sind sowohl die im jeweiligen Bauprojekt in der Errichtung geförderten als auch die freifinanzierten Wohnungen den Bestandswohnungen zuzurechnen und unterliegen dann den in Kapitel 1c dargestellten Wiedervermietungsquoten.

Während der Bindungsdauer werden mit Wohnungsbaufördermitteln errichtete Neubauwohnungen sowohl in der Erst- als auch der Wiedervermietung entsprechend der Förderbestimmungen an Inhaber*innen eines gültigen Wohnberechtigungsscheins vermietet. Bei freifinanzierten Neubauwohnungen gibt es in der geltenden Kooperationsvereinbarung keine Vorgaben bzw. zu erfüllende Quoten bei der Erst- oder Wiedervermietung.

Die folgende Tabelle zeigt die in den Jahren 2017 bis 2020 vermieteten Neubauwohnungen sowie davon die belegungsgebundenen Wohnungen. Hierbei handelt es sich sowohl um fertiggestellte Neubauwohnungen, die im Erstbezug vermietet werden, als auch um wiedervermietete Neubauwohnungen. In den jährlich steigenden Zahlen spiegelt sich damit neben der steigenden Zahl der Neubaufertstellungen auch die Fluktuation im Neubaubestand wider. Aufgrund der Fluktuationsabhängigkeit der Zahlen lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf die Einhaltung der Vorgabe, wonach 50 % der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden anzubieten sind, ableiten. Diese Vorgabe ist in der Summe der Neubauwohnungen des jeweiligen Jahres durch die einzelnen LWU nachzuweisen und wird unter Kapitel 2b sowie 2c (Neubaufertstellungen und -baubeginne) berichtet.

Im Jahr 2020 stieg erneut die Zahl der erst- bzw. wiedervermieteten Neubauwohnungen. Insgesamt kamen in dem Jahr 5.721 Neubauwohnungen in die Erst- bzw. Wiedervermietung. Gegenüber dem Vorjahreswert von

4.669 Vermietungen im Neubau ist damit ein Anstieg um 23 % festzustellen. 2.444 der zur Erst- oder Wiedervermietung gekommenen Neubauwohnungen im Jahr 2020 waren gefördert Wohnungen.

Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Erst-/Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017	265	325	433	740	603	429	2.795
Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen 2017	161	58	161	134	123	134	771
Erst-/Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2018	1.073	435	163	1.121	557	431	3.780
Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen 2018	305	85	105	269	119	140	1.023
Erst-/Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2019	1.217	474	240	1.347	1.064	327	4.669
Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen 2019	553	163	55	426	419	25	1.641
Erst-/Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2020	899	1.103	1.256	954	1.166	343	5.721
Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen 2020	399	678	566	273	428	100	2.444

Tabelle 37: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2020

Die folgende Tabelle gliedert die Erst- bzw. Wiedervermietungen im Berichtsjahr im belegungsgebundenen Neubau nach Einkommensgruppen bzw. Art des Wohnberechtigungscheins auf. Wie bei der Bestandsvermietung zeigt sich, dass der mit 41,5 % größte Anteil der gesamten Vermietungen im belegungsgebundenen Segment an WBS-Inhaber*innen mit besonders niedrigem Einkommen unterhalb von 100% der Grenze nach § 9 WoFG vermietet wurde. Am größten ist der Anteil der Erst- und Wiedervermietungen an WBS-Inhaber*innen

dieser Einkommensgruppen mit 61 % bei der WBM.

Der mit 30,4 % zweitgrößte Anteil der Erst- bzw. Wiedervermietungen belegungsgebundener Neubauwohnungen aller LWU entfällt auf Vermietungen an Inhaber*innen eines WBS mit besonderem Wohnbedarf⁴⁵. Im Vergleich der Unternehmen weisen dabei die degewo mit 33,8 % und die HOWOGE mit 33,3 % hohe Anteile bei den Erst- bzw.- Wiedervermietungen auf.

⁴⁵ Eine vollständige Auflistung der antragsberechtigten Personen für einen WBS mit besonderem Wohnbedarf finden Sie unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml

Erst- bzw. Wiedervermietung im belegungsgebundenen Neubau nach WBS-Struktur 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Erst-/Wiedervermietung im belegungsgebundenen Neubau 2020	399	678	566	273	428	100	2.444
Davon an							
WBS mit Einkommen bis 100%-Grenze nach §9 WoFG	154 38,6 %	314 46,3 %	190 33,6 %	120 44,0 %	175 40,9 %	61 61,0 %	1.014 41,5 %
WBS mit Einkommen bis 140%-Grenze nach §9 WoFG	109 27,3 %	160 23,6 %	159 27,1 %	26 9,5 %	120 28,0 %	13 13,0 %	587 24,0 %
WBS mit Einkommen oberhalb 140%-Grenze nach §9 WoFG	1 0,3 %	0 0,0 %	52 9,2 %	36 13,2 %	10 2,3 %	0 0,0 %	99 4,1 %
WBS mit besonderem Wohnbedarf	135 33,8 %	204 30,1 %	165 29,2 %	91 33,3 %	123 28,7 %	26 26,0 %	744 30,4 %

Tabelle 38: Erst- bzw. Wiedervermietung im belegungsgebundenen Neubau nach WBS-Struktur 2020

Erst- bzw. Wiedervermietung im belegungsgebundenen Neubau 2020 nach WBS-Struktur (n=2.444 Wohnungen)

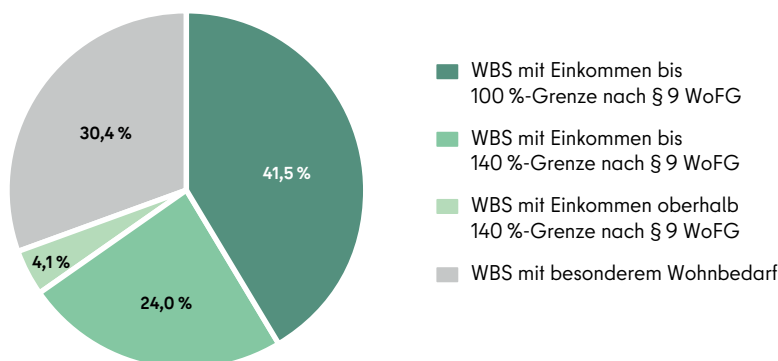


Abbildung 25: Erst- bzw. Wiedervermietung im belegungsgebundenen Neubau 2020 nach WBS-Struktur (n=2.444 Wohnungen)

Neubauvermietungen nach Miethöhen

Die Miethöhen öffentlich geförderter Wohnungen richten sich nach den jeweils geltenden Förderrichtlinien. Die Mieten der nicht geförderten Neubauwohnungen können gemäß WoVG von den LWU nach Wohnwert und Größe der Wohnungen gestaffelt werden, sollen dabei aber für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein. Mit der KoopV haben sich die LWU verpflichtet, freifinanzierte Neubauwohnungen mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 in der Erstvermietung mit Mieten von durchschnittlich unter 10,00 €/m² anzubieten. Diese durchschnittliche Miete kann je nach Lage und Ausstattung der Wohnung im Projekt differenziert werden.

Während in den Vorjahren der größte Anteil der erst- bzw. wiedervermieteten Neubauwohnungen stets im Preissegment über 10,00 €/m² nettokalt lag, stellten im Berichtsjahr 2020 erstmals Vermietungen im Preissegment bis 6,50 € nettokalt mit 38,9 % den größten Anteil der Erst- bzw. Wiedervermietungen dar. Das oberste Preissegment der Vermietungen über 10,00 €/m² nettokalt verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr den deutlichsten Rückgang. Lag der Anteil der Erst- bzw. Wiedervermietungen in diesem Segment 2019 noch bei 36,3 %, ist der Anteil im Berichtsjahr auf 29,3 % zurückgegangen. Hier zeigt sich, dass inzwischen mehr Neubauwohnungen nach den Regelungen der KoopV errichtet und vermietet wurden.

Die nachfolgende Tabelle sowie die folgende Grafik zeigen die Entwicklung der einzelnen Mietstufen in den Jahren 2017 bis 2020.⁴⁶

46 Eine weitere Differenzierung der Mietstufen bei Erst- und Wiedervermietung von freifinanzierten Neubauwohnungen mit Mieten oberhalb von 10 €/m² liegt nicht vor.

Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2020

Mietstufe	2017		2018		2019		2020	
bis 6,50 €	595	21,3 %	938	24,8 %	1.453	31,1 %	2.225	38,9 %
bis 8,00 €	226	8,1 %	176	4,7 %	219	4,7 %	195	3,4 %
bis 10,00 €	322	11,5 %	898	23,8 %	1.301	27,9 %	1.627	28,4 %
über 10,00 €	1.652	59,1 %	1.767	46,8 %	1.696	36,3 %	1.674	29,3 %
Gesamt	2.795	100,0 %	3.779	100,0 %	4.669	100,0 %	5.721	100,0 %

Tabelle 39: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2020

Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2020

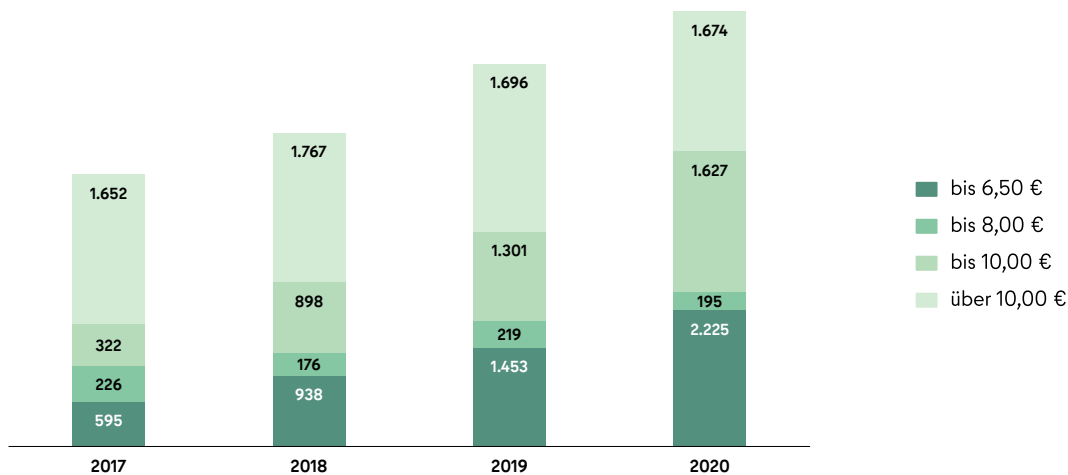


Abbildung 26: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2020

Die aus diesen Mietstufen resultierenden Durchschnittsmieten bei der Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen der Jahre 2017 bis 2020 sind in nachfolgender Tabelle

differenziert nach Finanzierungsweg (mit Förderung und Belegungsbindung bzw. ohne Förderung) ausgewiesen.

Mietendurchschnitt von belegungsgebundenen und freifinanzierten Neubauwohnungen bei der Erst- bzw. Wiedervermietung 2017 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen 2017 (€/m ²)	6,51	6,49	6,43	6,50	6,50	6,43
Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen 2018 (€/m ²)	6,35	6,51	6,31	6,50	6,50	6,21
Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen 2019 (€/m ²)	6,51	6,50	6,37	6,50	6,50	6,06
Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen 2020 (€/m ²)	6,50	6,59	6,15	6,74	6,53	6,49
Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2017 (€/m ²)	9,92	10,37	11,41	10,52	10,91	11,92
Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2018 (€/m ²)	9,92	10,49	11,88	10,72	10,75	10,61
Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2019 (€/m ²)	9,79	9,98	11,27	11,08	10,16	10,32
Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2020 (€/m ²)	9,99	9,91	10,27	10,63	10,34	10,48

Tabelle 40: Mietendurchschnitt von belegungsgebundenen und freifinanzierten Neubauwohnungen bei der Erst- bzw. Wiedervermietung 2017 bis 2020

Im Segment der geförderten Wohnungen lag die Durchschnittsmiete im Jahr 2020 zwischen 6,15 €/m² bei der Gewobag und 6,74 €/m² bei der HOWOGE. Die Einstiegsmietten sowie die Möglichkeiten von Mieterhöhungen öffentlich geförderter Wohnungen regeln die jeweils geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen⁴⁷. Bei den 2020 erstmals oder wiedervermieteten freifinanzierten Neubauwohnungen lag die Durchschnittsmiete zwischen 9,91 €/m² bei der GESOBAU und 10,63 €/m² bei der HOWOGE. Während die Durchschnittsmiete der freifinanzierten Neubauwohnungen bei der GESOBAU (-0,07 €/m²), der Gewobag (-1,00 €/m²) und der HOWOGE (-0,45 €/m²) im Vergleich zum

Vorjahr zurückging, stieg sie bei den übrigen LWU an. Hierbei ist zu beachten, dass in die Durchschnittsmiete nicht nur die Mieten erstvermieteter Neubauwohnungen einfließen, für die die Vorgabe der KoopV gilt, freifinanzierte Wohnungen im Neubauvorhaben mit Mieten von durchschnittlich unter 10,00 €/m² anzubieten. In die Durchschnittsmiete fließen vermehrt auch Mieten zur Wiedervermietung kommender Neubauwohnungen ein, für die aufgrund ihres Baujahrs die Vorgabe der KoopV zur Miethöhe im freifinanzierten Neubau noch nicht galt oder die – bei Beachtung des Durchschnittswerts – die etwas teureren Wohnungen oberhalb des Durchschnitts waren.

⁴⁷ Die derzeit geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen finden Sie unter <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>

Neubauvermietungen nach Wohnungsgrößen

Mit Blick auf die Wohnungsgrößen bei der Erst- bzw. Wiedervermietung im Neubau 2020 war der Anteil von Wohnungsgrößen zwischen 40 bis unter 60 m² mit 46,9 % noch größer als im Vorjahr (39,8 %). Etwas mehr als ein Drittel (34,5 %) der erst- bzw. wiedervermieteten Neubauwohnungen hatte eine Größe von 60 bis unter 90 m²; im Vorjahr lag der Anteil in diesem

Segment bei 37,9 %. Den geringsten Anteil der Erst- und Wiedervermietungen im Neubau machte mit 8,9 % erneut im Berichtsjahr das Segment der Wohnungen unter 40 m² aus (Vorjahr 7,0 %). Der Anteil der Vermietung großer Neubauwohnungen ab 90 m², der im Vorjahr noch bei 15,3 % lag, ging mit 9,6 % im Jahr 2020 deutlich zurück.

Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2020

	Wohnungen bis unter 40 m ²	Wohnungen von 40 bis unter 60 m ²	Wohnungen von 60 bis unter 90 m ²	Wohnungen ab 90 m ²	Wiedervermietungen gesamt
2018	333	1.334	1.547	566	3.780
2019	326	1.860	1.770	713	4.669
2020	508	2.686	1.975	552	5.721

Tabelle 41: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2020

Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2020

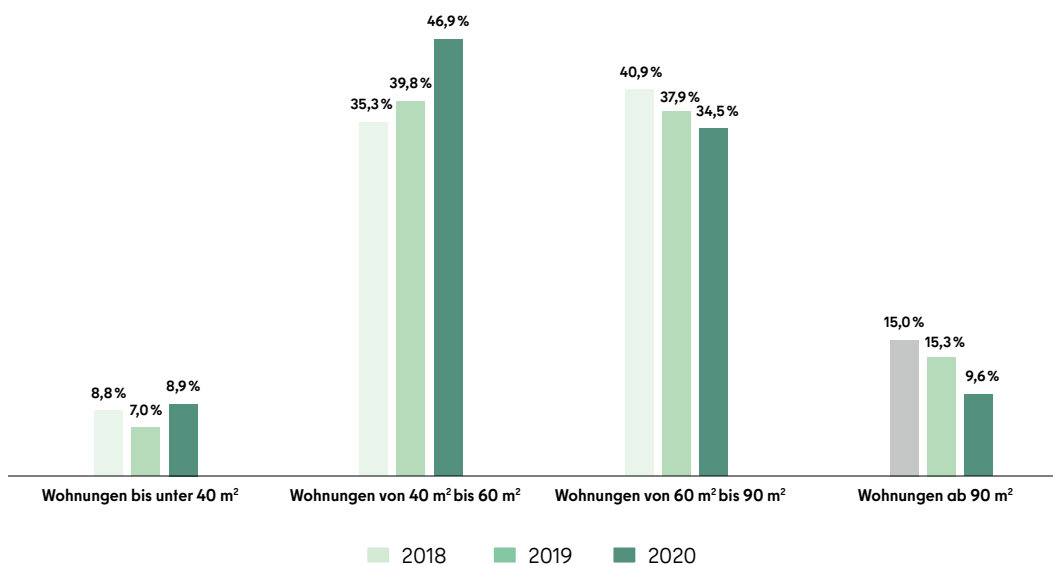


Abbildung 27: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2020

3. Bestandsankäufe

Neben dem Neubau sind Ankäufe von bestehenden Wohnungen ein wichtiges Instrument zur Erweiterung des Bestands an landeseigenen Wohnungen. Mit der Unterzeichnung der KoopV 2017 wurde vereinbart, dass mindestens 10.000 Wohnungen bis 2021 durch Ankäufe dem Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen zugeführt werden. Da nach dem Erwerb von Bestandswohnungen die Regelungen einer sozial orientierten Bestandsbewirtschaftung gelten, leisten die LWU somit einen Beitrag zur Sicherung der Sozialstruktur und damit gegen Verdrängung in den erworbenen Wohnanlagen.

Mit den seit 2017 erworbenen 21.914 Bestandswohnungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen das oben genannte vereinbarte Mindestziel der KoopV bereits weit übererfüllt. Auch das langfristige Wachstumsziel der Roadmap 2016⁴⁸, bis 2026 insgesamt ca. 26.600 Wohnungen anzukaufen, wurde bereits heute zu über 80 % erreicht.

Insgesamt stieg der landeseigene Wohnungsbestand im Jahr 2020 durch Ankäufe um 4.787 Wohnungen an, wobei die degewo mit 1.756 und die Gewobag mit 1.649 angekauften Bestandswohnungen den größten Anteil hatten. Auch wenn das außergewöhnliche Ergebnis von 2019 mit 11.936 angekauften Wohnungen nicht nochmals erreicht wurde, lag der Ankauf von 2020 dennoch weit über Plan, sodass die mit dem Senat für 2021 vereinbarten Planungsziele übertroffen wurden.

Ziel des Ankaufs ist es laut KoopV zudem, sich insbesondere in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswertem Wohnraum verstärkt um den Erwerb von Sozialwohnungen zu bemühen. Bei 61,4 % der 2020 angekauften Bestandswohnungen handelt es sich um geförderte Wohnungen. Dies ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem Jahr 2019 mit einem Anteil geförderter Wohnungen von lediglich 22,5 % der insgesamt angekauften Bestandswohnungen. Besonders große Anteile geförderter Wohnungen erwarben im Berichtsjahr 2020 die degewo und die Gewobag mit einem Anteil von jeweils über 70 %. Neben dem Ankauf von Sozialwohnungen im Sinne der sozialen Wohnraumförderung erwarb die GESOBAU auch noch weitere 42 belegungsgebundene Wohnungen. Dies können Wohnungen des zweiten Förderwegs, Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen aus der Modernisierungsförderung oder nach dem Berliner Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) sein.

STADT UND LAND und WBM haben 2020 keine geförderten oder anderweitig gebundenen Wohnungen erworben. Sie haben in diesem Jahr nahezu alle Bestandsankäufe im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB) (siehe Infobox rechts) abgewickelt. Insgesamt erwarben die LWU im Berichtsjahr durch Vorkaufsrechte 439 Bestandswohnungen, was einem Anteil von 9,2 % an allen Bestandsankäufen im Berichtsjahr 2020 entspricht. Im Jahr 2019 waren es dagegen 1.365 Wohnungen (Anteil 11,5 %).

⁴⁸ „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ des Berliner Senats vom 12.04.2016: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/de/roadmap.shtml>

Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2017	191	165	950	5	236	225	1.772
2018	396	39	1.037	178	1.089	680	3.419
2019	615	259	7.851	601	2.364	246	11.936
2020	1.756	410	1.649	723	122	127	4.787
Davon geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen im Sinne SozBau oder Soziale Wohnraumförderung)	1.250 71,2 %	277 67,6 %	1.198 72,7 %	215 29,7 %	0 0,0 %	0 0,0 %	2.940 61,4 %
Davon sonstige gebundene Wohnungen (z.B. 2. Förderweg, ModInst-Förderung, BelBindG)	0 0,0 %	42 10,2 %	0 0,0 %	0 0,0 %	0 0,0 %	0 0,0 %	42 0,9 %
Davon im Vorkaufsrecht	55 3,1 %	56 13,7 %	80 4,9 %	0 0,0 %	121 99,2 %	127 100,0 %	439 9,2 %

Tabelle 42: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 bis 2020

Anzahl der angekauften Wohnungen 2020

(mit Anteil geförderter oder sonstiger gebundener Wohnungen)

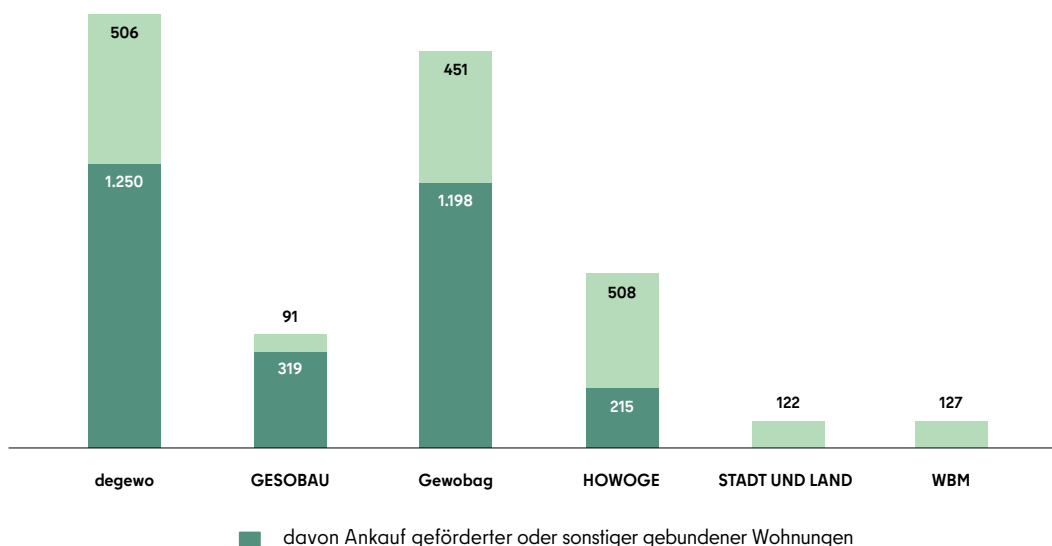


Abbildung 28: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2020

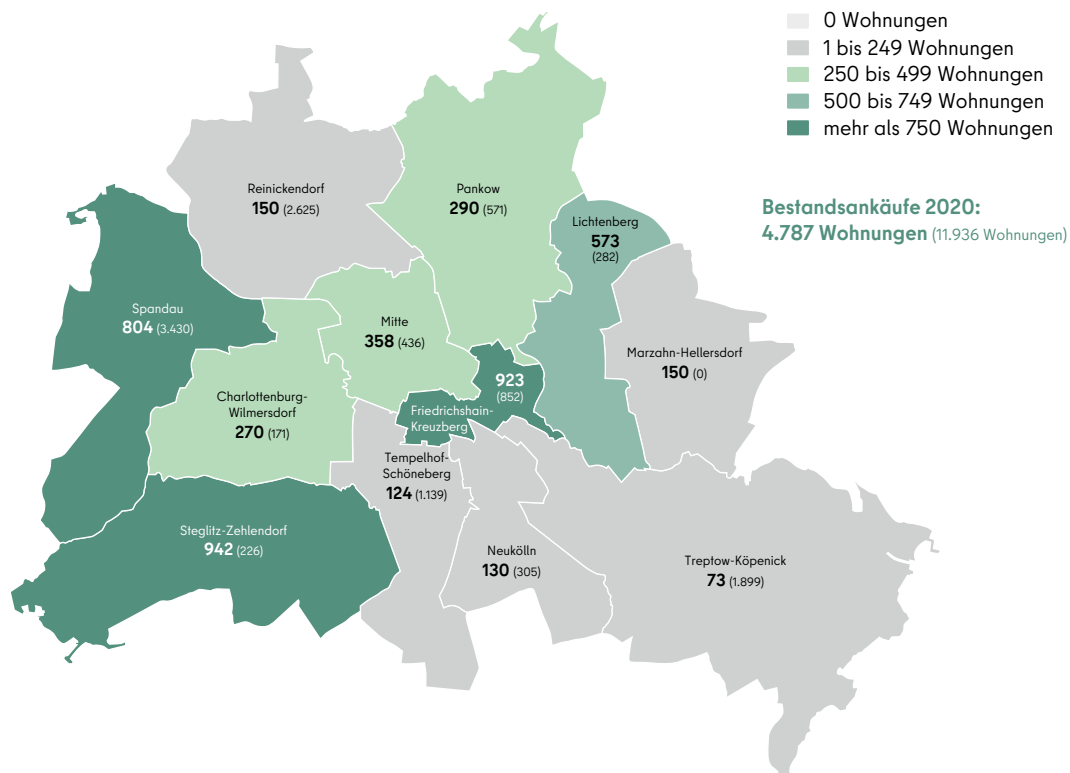


Bezirkliches Vorkaufsrecht

Die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts gemäß Baugesetzbuch (BauGB) verfolgt in sozialen Erhaltungsgebieten das Ziel, die Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung im jeweiligen Gebiet zu erhalten. Gemäß den Vorgaben der Koalitionsvereinbarung steht im Ausübungsfall der Verkauf zugunsten eines Dritten im Vordergrund, vorrangig eines landeseigenen Wohnungsunternehmens.

Die folgende Karte zeigt die Verteilung der gesamten Bestandsankäufe von 4.787 Wohnungen im Jahr 2020 auf die Berliner Bezirke.

Bestandszukäufe 2020



Karte 4: Bestandszukäufe ohne Neubauten auf Bezirksebene 2020 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)

Im Unterschied zu 2019 erwarben die LWU im Berichtsjahr Bestandswohnungen in allen Berliner Bezirken. Die mit 942 Wohnungen meisten Bestandsankäufe fanden dabei im Bezirk Steg-

litz-Zehlendorf statt, gefolgt von den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg mit 923 Wohnungen und Spandau mit 804 angekauften Bestandswohnungen.

4. Entwicklung des Gesamtbestands

Der Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen ist im Jahr 2020 auf 332.917 Wohnungen angewachsen, was eine Steigerung von 3,2 % (um 10.424 Wohnungen) im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die Wachstumsrate liegt damit 2 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr (5,2 %

Bestandszuwachs von 2018 auf 2019). Die Wachstumsraten der einzelnen Unternehmen reichen von 1,8 % Bestandszuwachs bei der WBM bis 4,2 % bei der degewo. Geplant ist, bis Ende 2021 einen Bestand von 340.000 Wohnungen⁴⁹ bei allen LWU zu erreichen.

49 inkl. der nicht kooperationsrelevanten Wohnungen

Endbestand per Stichtag (kooperationsrelevanter Bestand) 2017 bis 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2017	66.059	41.269	60.028	59.618	43.048	29.662	299.684
2018	67.657 (+2,4%)	41.933 (+1,6%)	61.167 (+1,9%)	60.547 (+1,6%)	44.293 (+2,9%)	30.873 (+4,1%)	306.470 (+2,3%)
2019	69.304 (+2,4%)	42.390 (+1,1%)	69.587 (+13,8%)	62.207 (+2,7%)	47.723 (+7,7%)	31.282 (+1,3%)	322.493 (+5,2%)
2020	72.190 (+4,2%)	43.842 (+3,4%)	71.989 (+3,5%)	63.952 (+2,8%)	49.098 (+2,9%)	31.846 (+1,8%)	332.917 (+3,2%)

Tabelle 43: Endbestand per Stichtag (kooperationsrelevanter Bestand) 2017 bis 2020

Die folgende Tabelle zeigt den Anteil mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnraums am kooperationsrelevanten Bestand der LWU. Hierbei zeigen sich große Unterschiede zwischen den Wohnungsunternehmen. Während der Anteil mietpreis- bzw. belegungsgebundener Woh-

nungen bei der HOWOGE und der WBM unter 10 % liegt, weisen die degewo, die Gewobag und STADT UND LAND Anteile von über 30 % auf. Dies ist nicht zuletzt historisch bedingt, da sich hierin die unterschiedlichen Wohnungspolitiken im West- und Ostteil Berlins widerspiegeln.

Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Kooperationsrelevanter Bestand 2020	72.190	43.842	71.989	63.952	49.098	31.846	332.917
davon: Sozialwohnungen im Sinne SozBau (1. FW) oder Soziale Wohnraumförderung (Neubau mit WFB-Förderung)	3.269	2.061	17.069	1.932	8.379	1.856	34.566
Anteil am Bestand	4,5 %	4,7 %	23,7 %	3,0 %	17,1 %	5,8 %	10,4 %
Sonstige belegungsgebundene Wohnungen (z.B. ModInstl-Förderung, BelBindG, EOZ-Förderung / 2. FW)	22.643	7.182	5.776	286	10.001	1.207	47.095
Anteil am Bestand	31,4 %	16,4 %	8,0 %	0,4 %	20,4 %	3,8 %	14,1 %

Tabelle 44: Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2020

Insgesamt unterliegt ca. ein Viertel des kooperationsrelevanten Wohnungsbestands der LWU einer förderbedingten Mietpreis- bzw. Belegungsbindung.

Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2020

(n=332.917 Wohnungen)

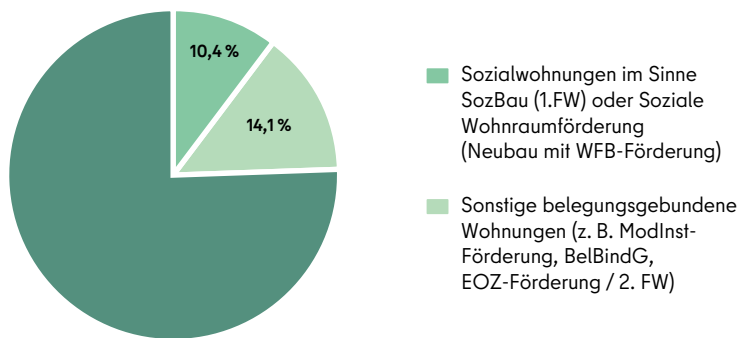


Abbildung 29: Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2020

Die folgende Abbildung zeigt den kooperationsrelevanten Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020, gegliedert nach der Anzahl der Räume. Den größten Anteil am Bestand haben demnach mit 37,4 % Wohnungen mit 1,5

und 2 Räumen (124.576). Knapp ein Drittel der Wohnungen (110.052) hat 2,5 und 3 Räume. Lediglich 1,4 % der Wohnungen weisen mehr als 5 Räume auf. Dies entspricht einer Anzahl von 4.692 Wohnungen.

Kooperationsrelevanter Bestand 2020 nach Raumzahl

(n=332.917 Wohnungen)

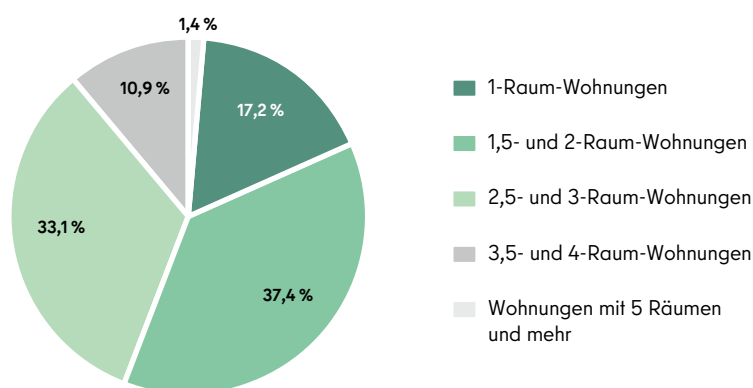


Abbildung 30: Kooperationsrelevanter Bestand 2020 nach Raumzahl

In nachfolgender Tabelle ist die Entwicklung des kooperationsrelevanten Bestands detailliert ausgeführt. Beim kooperationsrelevanten Bestand handelt es sich um den Bestand an Wohnungen der sechs LWU, der in die Kooperationsvereinbarung einbezogen wird und über

den dieser Bericht vorgelegt wird. Dieser Bestand umfasst grundsätzlich den Eigenbestand an Wohnungen zuzüglich gepachteter sowie verpachteter Einheiten aber ohne Wohnungen außerhalb Berlins.

Ermittlung des Gesamtbestands nach KoopV 2016 bis 2020

	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2019	Zugang 2020	Abgang 2020	Stand 31.12.2020
Wohnungen Eigenbestand (eigenes Risiko)	295.806	300.827	306.929	322.918	10.238	-72	333.084
+ gepachtete Wohnungen	126	126	126	126	2	-34	94
+ verpachtete Wohnungen	84	86	86	86	0	0	86
+ weitere Wohnungen kooperationsrelevant	0	0	812	1.118	483	0	1.601
- Wohnungen außerhalb Berlins	1.245	1.240	1.238	1.422	137	-1	1.558
- weitere Wohnungen nicht kooperationsrelevant	43	115	245	333	57	0	390
= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen	294.728	299.684	306.470	322.493	10.529	-105	332.917

Quelle: Gesamtbericht 2020 im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins.

Tabelle 45: Ermittlung des Gesamtbestands nach KoopV 2016 bis 2020

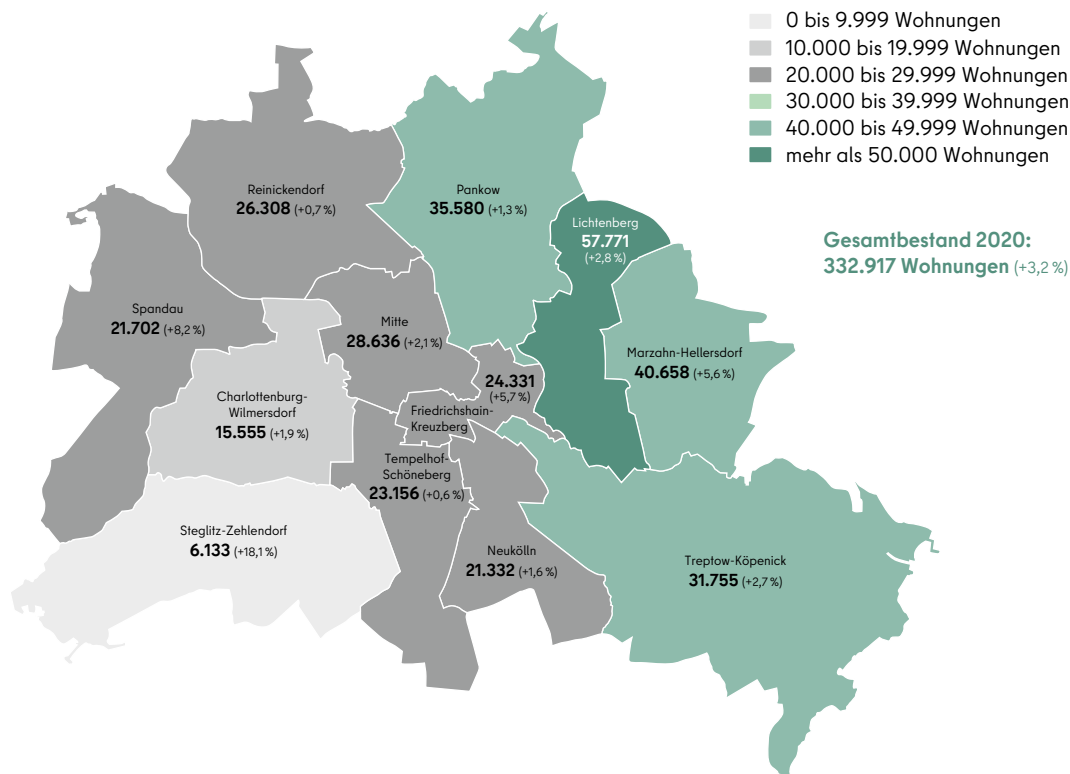
Jeweils ca. ein Viertel der Zugänge des Jahres 2020 entfällt auf die Eigenbestände der degewo mit 2.739 Wohnungen und der Gewobag mit 2.452 Wohnungen. Der Großteil der aus dem Eigenbestand der LWU abgegangenen Wohnungen des Jahres 2020 fällt auf die degewo und die Gewobag. Für 34 gepachtete Wohnungen der degewo endete das Pachtverhältnis. Bei der Gewobag gingen 41 im Rahmen von Bestandsankäufen erworbene Wohnungen im Zuge von Vorkaufsrechten an die Mieter*innen.

Neu hinzu kamen auch 483 neue Wohnungen der „Paulsternstraße 31 GmbH“. Hierbei han-

delt es sich um ein gemeinsames Projekt der degewo und der WBM (jeweils 50 %). Da es sich um ein Beteiligungsunternehmen außerhalb der Unternehmensstrukturen der degewo und der WBM handelt, müssen die Bestände hälftig zu den Eigenbeständen addiert werden.

Bei den vom Eigenbestand abzuziehenden Wohnungen außerhalb Berlins handelt es sich in erster Linie um 133 Neubauwohnungen, die im Berichtsjahr 2020 durch die STADT UND LAND angekauft wurden. Bei den 57 abzuziehenden, nicht kooperationsrelevanten Wohnungen handelt es sich um Wohneinheiten der degewo für Studierende.

Kooperationsrelevanter Wohnungsbestand 2020



Karte 5: Gesamtbestand auf Bezirksebene 2020 (absolut) mit Vergleich zum Vorjahr (%)

Karte 5 zeigt, dass der Bestand der LWU in allen Bezirken gestiegen ist, wobei es nennenswerte Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken gibt. Den mit 18,1 % prozentual größten Bestandszuwachs hatten die LWU im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, wobei es sich dabei um eine Bestandserweiterung um 941 Wohnungen handelte. In absoluten Zahlen gemessen erfolgte die größte Bestandserweiterung im Berichtsjahr mit 2.161 Wohnungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (entspricht einer Steigerung um 5,6 %), gefolgt von den Bezirken Spandau mit 1.648 Wohnungen (+8,2 %) und Lichtenberg mit 1.568 Wohnungen (+2,8 %). Den geringsten Bestandszuwachs hingegen gab es mit

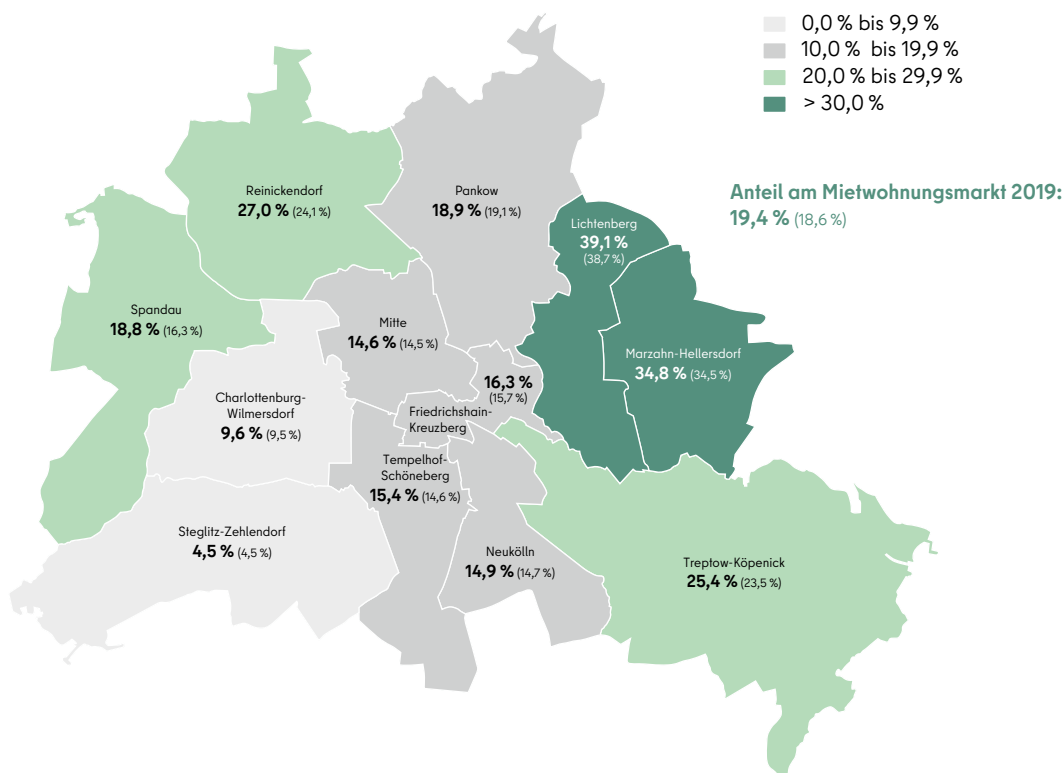
128 Wohnungen in Tempelhof-Schöneberg (+0,6 %) und im Bezirk Reinickendorf mit 191 Wohnungen (+0,7 %).

Steglitz-Zehlendorf bleibt mit 6.133 Wohnungen der Bezirk mit der geringsten Zahl an landeseigenen Wohnungen, an zweiter Stelle liegt Charlottenburg-Wilmersdorf mit 15.555 Wohnungen. Die größte Anzahl an landeseigenen Wohnungen gab es per Stichtag 31.12.2020 in den Bezirken Lichtenberg (57.771 Wohnungen), Marzahn-Hellersdorf (40.658 Wohnungen) und Pankow (35.580 Wohnungen). Diese Bezirke belegten auch im Vorjahr die ersten drei Plätze.

Die nachfolgende Karte zeigt den Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand je Bezirk im Jahr 2019. Für das Jahr 2020 kann der Anteil noch nicht ermittelt werden, da Zahlen zum gesamten Wohnungsbestand der einzelnen Bezirke noch nicht vorliegen. Die beiden Bezirke mit den größten

Anteilen der LWU am Gesamtmietwohnungsbestand waren Lichtenberg mit einem Anteil von 39,1 % und Marzahn-Hellersdorf mit 34,8 %. In den Bezirken Steglitz-Zehlendorf (4,5 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (9,6 %) war der Anteil landeseigener Wohnungen im Jahr 2019 am geringsten.

Anteil am Mietwohnungsbestand 2019



Karte 6: Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand auf Bezirksebene 2019

5. Mieter*innenvertretung

Damit die Mieter*inneninteressen bei den Entscheidungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen mehr berücksichtigt werden, wurde die Struktur der Mieter*innenvertretung in den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Wohnraumversorgungsgesetz 2016 um die Mieterräte ergänzt. Mieter*innengremien bestehen in den Wohnungsunternehmen seitdem auf zwei Ebenen: Auf Ebene der Wohnquartiere vertreten die Mieterbeiräte die Interessen

der Mieter*innen gegenüber dem Wohnungsunternehmen in allen das Wohnquartier und dessen Bewohner*innen betreffenden Fragen. Die Mieterräte agieren quartiersübergreifend und vertreten die Interessen der Mieter*innenschaft auf Unternehmensebene. Schließlich mündet die Mieter*innenmitbestimmung im Aufsichtsrat des jeweiligen LWU, in den vom Mieterrat ein stimmberechtigtes Mitglied und ein Gast entsandt werden.

5a. Mieterbeiräte

Die Stärkung und der Ausbau der Vertretung der Mieter*innen durch Mieterbeiräte ist ein erklärtes Ziel, dem sich die LWU mit Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung 2017 verpflichtet haben. Dort heißt es unter Ziffer 6.2 „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.“

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Mieterbeiräte der sechs LWU im Vergleich zum Vorjahr:

Mieterbeiräte bei den LWU 2018 bis 2020

	degewo	GESOBAU *	Gewobag **	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Anzahl Mieterbeiräte 2018	26	27	17	6	11	15	102
Anzahl Mieterbeiräte 2019	30	29	17	6	13	16	111
Anzahl Mieterbeiräte 2020	31	28	19	6	17	17	118
Anzahl Mitglieder 2018	139	54	73	54	46	83	449
Anzahl Mitglieder 2019	166	59	70	50	50	95	490
Anzahl Mitglieder 2020	173	54	82	49	69	104	531
Kooperationsrelevanter Bestand (31.12.2018)	67.657	41.933	61.167	60.547	44.293	30.873	306.470
Anzahl vertretener Wohnungen 2018	34.962	20.054	34.810	49.902	24.901	7.903	172.532
Abdeckungsgrad 2018	51,7%	47,8%	56,9%	82,4%	56,2%	25,6%	56,3%
Kooperationsrelevanter Bestand (31.12.2019)	69.304	42.390	69.587	62.207	47.723	31.282	322.493
Anzahl vertretener Wohnungen 2019	42.636	20.235	34.380	50.676	25.732	10.463	184.122
Abdeckungsgrad 2019	61,5 %	47,7 %	49,4 %	81,5 %	53,9 %	33,4 %	57,1 %
Kooperationsrelevanter Bestand (31.12.2020)	72.190	43.842	71.989	63.952	49.098	31.846	332.917
Anzahl vertretener Wohnungen 2020	43.362	20.923	42.813	51.912	32.569	11.656	203.235
Abdeckungsgrad 2020	60,1 %	47,7 %	59,5 %	81,2 %	66,3 %	36,6 %	61,0 %
Abdeckungsgrad 2020 zu 2019 in Prozentpunkten	-1,4	0,0%	10,1%	-0,3%	12,4%	3,2%	3,9

* Bei der GESOBAU existieren mit der Senior*innenvertretung und einer Sanierungsvertretung zwei zusätzliche Mieter*inneninteressenvertretungen.

** Zusätzlich existiert bei der Gewobag der Mieterrat im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ). Aufgrund seines Zuständigkeitsbereichs auf Quartiers-ebene kann er mit einem Mieterbeirat verglichen werden und unterscheidet sich deshalb von den Mieterräten nach dem WoVG. Als Modellprojekt mit eigener Kooperationsvereinbarung fällt er nicht unter die hier gelisteten Mieterbeiräte.

Tabelle 46: Mieterbeiräte bei den LWU 2018 bis 2020

Insgesamt ist die Anzahl der Mieterbeiräte 2020 von 111 auf 118 gestiegen. Den größten Zugewinn verzeichnet hierbei die STADT UND LAND, die die Anzahl um vier Beiräte steigern konnte. Große Unterschiede zwischen den LWU zeigen sich hinsichtlich des Abdeckungsgrads des Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten,

also dem Anteil des Wohnungsbestandes, der durch einen Mieterbeirat vertreten ist. Die folgende Abbildung zeigt den Abdeckungsgrad der LWU im Vergleich zum Vorjahr. Laut KoopV sind die Unternehmen aufgefordert, in Siedlungen ab 300 Wohnungen einen Mieterbeirat einzurichten.

Abdeckungsgrad des Wohnungsbestandes mit Mieterbeiräte 2018 bis 2020

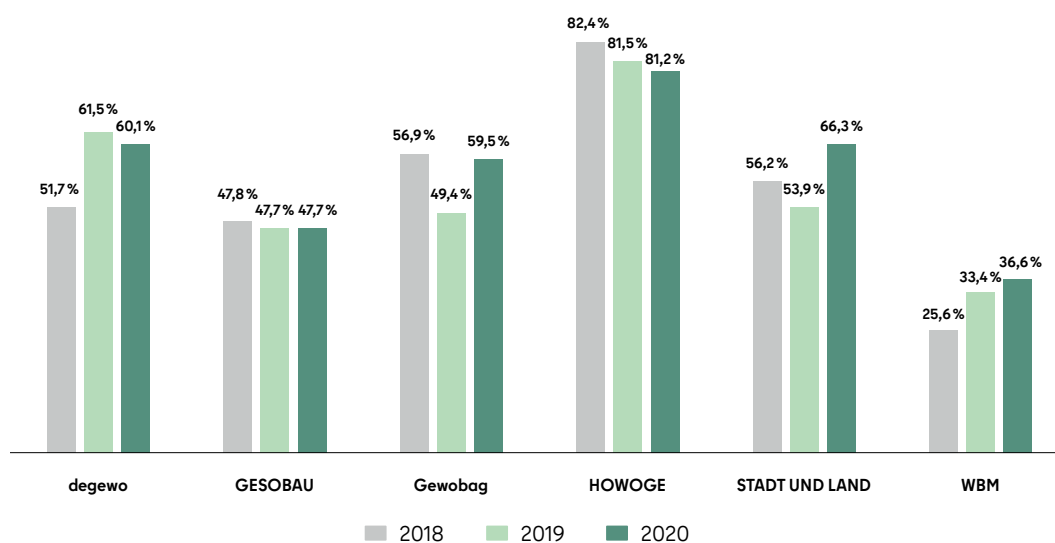


Abbildung 31: Abdeckungsgrad des Wohnungsbestandes mit Mieterbeiräten 2018 bis 2020

Die Tabelle und die Abbildung zeigen, dass die Gewobag (+10,1 Prozentpunkte), die STADT UND LAND (+12,4 Prozentpunkte) und die WBM (+3,2 Prozentpunkte) den Abdeckungsgrad ihres Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten erhöhen konnten. Bei der GESOBAU blieb die Abdeckung des Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten unverändert bei 47,7 %. In den übrigen zwei LWU hat sich der Abdeckungsgrad im Vergleich zum Vorjahr geringfügig verringert, bei der degewo um -1,5 Prozentpunkte und bei der HOWOGE um -0,3 Prozentpunkte. Insgesamt ist die Abdeckung des landeseigenen Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten um 4 Prozentpunkte gestiegen. In der Veränderung des Abdeckungsgrads spiegelt sich neben der Entwicklung der Anzahl an neu gewählten Mieterbeiräten auch die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Ankäufe und Neubau als Folge des Wachstumskurses wider.

Den höchsten Abdeckungsgrad mit Mieterbeiräten hat, trotz des geringfügigen Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr mit 81,5 %, die HOWOGE mit 81,2 %. Die hohe Abdeckung bei der HOWOGE ist maßgeblich auf die, im Vergleich zu den Schwestergesellschaften, geringe Verstreuung der Bestände zurückzuführen. Den geringsten Abdeckungsgrad hat trotz der konstanten Steigerung weiterhin die WBM, bei der nur 36,6 % des Wohnungsbestands durch Mieterbeiräte vertreten werden.

Große Unterschiede zwischen den LWU bestehen bei der Anzahl der je Mieterbeirat durchschnittlich vertretenen Wohnungen, wobei auch hierbei die HOWOGE und die WBM die beiden Extreme darstellen. Bei der HOWOGE vertreten sechs Mieterbeiräte einen Bestand von 51.912 Wohnungen, das entspricht im Durchschnitt 8.652 Wohnungen je Mieterbeirat. Dadurch hat das Unternehmen auch

die hohe Abdeckungsquote erreicht. Bei der WBM vertreten 17 Mieterbeiräte einen deutlich kleineren Bestand von 11.656 Wohnungen. Dies entspricht einer Vertretung von 686 Wohnungen je Mieterbeirat.

Als großes Problem beim Ausbau der Vertretung durch Mieterbeiräte wird sowohl von den

LWU als auch von den bestehenden Mieterbeiräten die Schwierigkeit benannt, eine ausreichende Anzahl von Kandidat*innen für die Wahl eines Mieterbeirats zu finden. Zudem erschweren Wohnungsbestände im Streubesitz, also verteilt über verschiedene Quartiere, die flächendeckende Einrichtung von Mieterbeiräten.

Aufnahme der Mieterbeiräte ins Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln)

2020 fand ein Diskussionsprozess statt, um die Rechte und Aufgaben der Mieterbeiräte im WoVG im Sinne einer Stärkung zu konkretisieren. Eine von der WVB eingesetzte AG (aus Vertreter*innen der Mieterbeiräte, der Mieterräte, der LWU sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) hat dazu im Dezember 2020 Empfehlungen für Regelungen zur Bildung von Mieterbeiräten, für die Beschreibung ihrer Aufgaben, für Regelungen der Zusammenarbeit mit Mieterräten und für die Unterstützung der Mieterbeiräte durch die Wohnungsunternehmen vorgelegt. Der Prozess ist mit Erscheinen dieses Berichts noch nicht abgeschlossen.



5b. Mieterräte

Erstmals wurden im Herbst 2016 auf Grundlage des Wohnraumversorgungsgesetzes Mieterräte als Instrument zur Stärkung der Partizipation der Mieter*innenschaft durch Beteiligung an den Entscheidungen in den LWU gewählt.

Die Mieterräte sind die unternehmensweite Vertretung der Mieter*innen, sie bündeln und systematisieren deren Anregungen und Kritik sowie die durch die Mieterbeiräte gesammel-

ten Erkenntnisse und Erfahrungen und vertreten diese gegenüber den Unternehmen. Darüber hinaus nehmen sie auch direkt Einfluss auf Unternehmensentscheidungen, da sie mit einem stimmberechtigten Mitglied und einem Gast im Aufsichtsrat des jeweiligen LWU vertreten sind.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Mieterräte der LWU zu Ende des Berichtsjahrs:

Mieterräte und wahlberechtigte Haushalte

	degewo	GESOBÄU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Wahlberechtigte Haushalte*	60.101	40.509	56.432	56.008	39.336	27.250	279.636
Anzahl der Mitglieder	11	7	9	9	6	5	47

* Stichtag für die Zahl der wahlberechtigten Haushalte ist der Zeitpunkt der Wahl. Die Wahl des Mieterrats der Gewobag fand im Frühjahr 2019 statt, die der übrigen Unternehmen im Herbst 2016.

Tabelle 47: Mieterräte und wahlberechtigte Haushalte

Die Legislaturperioden der Mieterräte sind an die Amtsperioden der Aufsichtsräte gekoppelt. Deshalb wurde bei der Gewobag als einzigem LWU im Frühjahr 2019 bereits zum zweiten Mal eine Mieterratswahl durchgeführt. In Zukunft sollen die Mieterratswahlen aller sechs Unternehmen an einem einheitlichen Termin stattfinden. In einem ersten Schritt hierzu werden

die Mieterratswahlen der degewo, der GESOBAU, der HOWOGE, der STADT UND LAND und der WBM in einem gemeinsamen Wahltermin im 1. Halbjahr 2022 stattfinden. Damit sollen eine gesteigerte Aufmerksamkeit für die Mieterratswahlen geschaffen und eine gemeinsame Wahlwerbung ermöglicht werden.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 bis 2020 (nach m ² Mietfläche gewichteter Durchschnitt)	14
Abbildung 2: Durchgeführte Mietreduzierungen 2018 bis 2020	19
Abbildung 3: Durchschnittliche Neuvertragsmieten nettokalt in €/m ² 2017 bis 2020	22
Abbildung 4: Anzahl aller wiedervermieteten Bestandswohnungen der LWU 2013 bis 2020	24
Abbildung 5: Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2020	27
Abbildung 6: Wiedervermietung nach Raumanzahl 2020	28
Abbildung 7: Wiedervermietungsquoten an WBS-berechtigte Haushalte 2020	29
Abbildung 8: Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen 2020	32
Abbildung 9: Art der Wohnberechtigung in den Einkommensgruppen bis 100 % und bis 140% der BEG 2020	33
Abbildung 10: Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2020 (enge Definition nach WoVG)	34
Abbildung 11: Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen 2020 (erweiterte Definition nach KoopV)	36
Abbildung 12: Anteil der Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte, an besondere Bedarfsgruppen und an deren Untergruppen 2020	37
Abbildung 13: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2020	41
Abbildung 14: Anzahl der 2019 und 2020 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Raumzahl	42
Abbildung 15: Anzahl der 2019 und 2020 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgröße	43
Abbildung 16: Gründe für Wohnungstausch	44

Abbildung 17: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2020	45
Abbildung 18: Anteil der nicht zurückgenommen Kündigungen 2020	48
Abbildung 19: Anzahl bewohnter (physischer) und unbewohnter (formeller) Räumungen 2020	49
Abbildung 20: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (ohne RWM) 2017 bis 2020	53
Abbildung 21: Anzahl der Mieterhöhungen gem. § 559 BGB im Jahr 2020 inkl. Anteil der individuellen Modernisierungsvereinbarungen	54
Abbildung 22: Anzahl bezugsfertiger Neubauwohnungen 2017 bis 2020	58
Abbildung 23: Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2020	66
Abbildung 24: Neubaubestand nach Raumzahl 2018 bis 2020	67
Abbildung 25: Erst- bzw. Wiedervermietung im belegungsgebundenen Neubau 2020 nach WBS-Struktur (n=2.444 Wohnungen)	69
Abbildung 26: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2020	70
Abbildung 27: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2020	72
Abbildung 28: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2020	74
Abbildung 29: Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2020	77
Abbildung 30: Kooperationsrelevanter Bestand 2020 nach Raumzahl	77
Abbildung 31: Abdeckungsgrad des Wohnungsbestandes mit Mieterbeiräten 2018 bis 2020	82

Kartenverzeichnis

Karte 1: Wiedervermietung frei gewordener Wohnungen auf Bezirksebene 2020 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)	26
Karte 2: Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte auf Bezirksebene 2020 (%) mit Vergleich zum Vorjahr (%)	31
Karte 3: Neubaufertigstellungen auf Bezirksebene 2020 mit Vergleich zum Vorjahr	59
Karte 4: Bestandszukäufe ohne Neubauten auf Bezirksebene 2020 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)	75
Karte 5: Gesamtbestand auf Bezirksebene 2020 (absolut) mit Vergleich zum Vorjahr (%)	79
Karte 6: Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand auf Bezirksebene 2019	80

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Steigerung der Bestandsmieten in €/m ² 2017 bis 2020	11
Tabelle 2:	Durchschnittliche unbereinigte Bestandsmieten in kooperations- bzw. bündnisrelevanten Wohnungen (monatliche Nettokaltmiete, Soll) in €/m ² 2017 bis 2020	12
Tabelle 3:	Anzahl der Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen 2020	16
Tabelle 4:	Voraussetzungen für eine Mietabsenkung	17
Tabelle 5:	Durchgeführte Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten 2018 bis 2020	18
Tabelle 6:	Durchschnittliche Nettokaltmieten bei Neuvermietungen in €/m ² 2017 bis 2020	21
Tabelle 7:	Wiedervermietungen von Wohnungen und Fluktuationsrate 2020 (aktualisierte Angaben der Vorjahre)	25
Tabelle 8:	Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2020	27
Tabelle 10:	Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2016 bis 2020	29
Tabelle 11:	Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen 2017 bis 2020	32
Tabelle 12:	Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (enge Definition nach WoVG 2016 bis 2020)	34
Tabelle 13:	Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (erweiterte Definition nach KoopV 2017 bis 2020)	35
Tabelle 14:	Wiedervermietungen an Haushalte in Ausbildung oder Studium 2017 bis 2019	36
Tabelle 15:	Wiedervermietungen in Quartieren der GESOBAU mit Ausnahmeregelungen	39
Tabelle 16:	Wiedervermietungen in Quartieren der Gewobag mit Ausnahmeregelungen	39
Tabelle 17:	Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2020	41
Tabelle 18:	Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019 und 2020	45

Tabelle 19: Fristlose Kündigungen wegen Mietrückstand 2017 bis 2020	47
Tabelle 20: Anzahl der Räumungen 2017 bis 2020	49
Tabelle 21: Anzahl asbestsanierter Wohnungen 2018 bis 2020	51
Tabelle 22: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB mit und ohne Rauchwarnmelder (RWM) 2017 bis 2020	52
Tabelle 23: Modernisierungsmieterhöhungen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen 2017 bis 2020	54
Tabelle 24: Neubauvolumen laut den Prognosen per 31.12.2020 insgesamt je LWU (inkl. MUF und Stud)	55
Tabelle 25: Neubauvolumen insgesamt je LWU und je Bezirk (inkl. MUF und Stud)	56
Tabelle 26: Wohnungsneubau auf übertragenen, landeseigenen Grundstücken zum Stichtag 15.02.2021 (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	57
Tabelle 27: Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen (ohne MUF und Stud) 2017 bis 2022	58
Tabelle 28: Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten (ohne MUF und Stud) 2016 bis 2020	61
Tabelle 29: Anzahl der fertiggestellten MUF und Stud 2017 bis 2022	61
Tabelle 30: Anzahl der Baubeginne (ohne MUF und Stud) 2017 bis 2022 (aktualisierte Angaben der Vorjahre****)	62
Tabelle 31: Anzahl der geförderten Wohnungen an den begonnenen Neubauten (ohne MUF und Stud) 2016 bis 2020 (aktualisierte Angaben der Vorjahre)	62
Tabelle 32: Anzahl der begonnenen MUF und Stud 2017 bis 2022	63
Tabelle 33: Neubaubestand 2017 bis 2020	63
Tabelle 34: Anteil barrierefreier Neubauwohnungen am Neubaubestand 2018 bis 2020	65
Tabelle 35: Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen	65
Tabelle 36: Neubaubestand nach Raumzahl	66
Tabelle 37: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2020	68

Tabelle 38: Erst- bzw. Wiedervermietung im belegungsgebundenen Neubau nach WBS-Struktur 2020	69
Tabelle 39: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2020	70
Tabelle 40: Mietendurschnitt von belegungsgebundenen und freifinanzierten Neubauwohnungen bei der Erst- bzw. Wiedervermietung 2017 bis 2020	71
Tabelle 41: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2020	72
Tabelle 42: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 bis 2020	74
Tabelle 43: Endbestand per Stichtag (kooperationsrelevanter Bestand) 2017 bis 2020	76
Tabelle 45: Ermittlung des Gesamtbestands nach KoopV 2016 bis 2020	78
Tabelle 46: Mieterbeiräte bei den LWU 2018 bis 2020	81
Tabelle 47: Mieterräte und wahlberechtigte Haushalte	83

Quellenverzeichnis

Bauordnung für Berlin (BauO Bln): <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-Bau-OBE2005rahmen>.

Berliner Mietspiegel 2019 mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf>

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

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist (BGB): <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>.

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020: <https://www.berlin.de/sen/justiz/service/gesetze-und-verordnungen/2020/ausgabe-nr-6-vom-22-2-2020-s-49-56.pdf>.

IBB Investitionsbank Berlin (2021): IBB Wohnungsmarktbericht 2020: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf.

IBB Investitionsbank Berlin (2019): IBB Wohnungsmarktbericht 2018: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf.

IBB Investitionsbank Berlin (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf.

IBB Investitionsbank Berlin (2012): IBB Wohnungsmarktbericht 2011: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2011.pdf.

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins (KoopV) vom 5. April 2017: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf>.

Pressemitteilung vom 24.3.2020 „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes in Berlin für die Dauer der Corona-Krise“ <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2020/pressemitteilung.911191.php>.

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG): <http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/WoFG.pdf>.

Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln): Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422): http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf.

Darin sind u.a. enthalten:

- Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts“ (WoVErG BE) vom 24. November 2015; Verkündet als Artikel 3 des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) vom 24. November 2015: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WovErG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>.
- Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG BE) vom 24. November 2015; Verkündet als Artikel 2 des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) vom 24. November 2015: <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WUAusrStärkGBEV1P1>.

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 Neubauwohnun-

gen 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 Bau-

beginn ab 01. Juli 2017, die Wohnungen im freifinanzierten Neubauteil 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 berich-

tet 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
belinovo***	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 Grundstü-

cke 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 Zwei-monatsfrist 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 Mi-

schung 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 Wohnberechtigungs-scheins sowie die zugrundeliegenden Wohn-

flächengrenzen. 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, so dass 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 Monitoring-System 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 Miet-

erhöhungserklärungen 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 erfolgte, 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.



