Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts

BERLIN

LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGSNEUBAU UND SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021

LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGSNEUBAU UND SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021

Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts
Schillstraße 10
10785 Berlin

www.berlin.de/wohnraumversorgung

Verfasser*innen
Carina Diesenreiter
Dr. Maximilian Vollmer

Datenzusammenstellung
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Grafik und Layout
Luecken-Design

Bildnachweise
Titelfoto: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Fotograf Dirk Laubner

Berlin, 15. Juni 2022

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 2022 gerne prüfen.

Inhalt

Vorwort 6
Auf einen Blick 8

1. Wohnungsbestand 10
1a. Entwicklung der Bestandsmieten 10
1b. Neuvertragsmieten 18
1c. Wiedervermietung von Bestandswohnungen 20
1d. Wohnungswechsel und Wohnungstausch 35
1e. Kündigungen und Räumungen 40
1f. Modernisierung 43
2. Neubau 47
2a. Neubau auf eingebrachten, landeseigenen Grundstücken 48
2b. Neubaufertigstellungen 50
2c. Baubeginne 54
2d. Neubaubestand 55
2e. Neubauvermietung 61
3. Bestandsankäufe 68
4. Entwicklung des Gesamtbestands 71
5. Mieter*innenvertretung 75
5a. Mieterbeiräte 75
5b. Mieterräte 78

Quellenverzeichnis 79
Abbildungsverzeichnis 80
Kartenverzeichnis 80
Tabellenverzeichnis 80
Kooperationsvereinbarung 82

Vorwort

Mietenpolitisch stand das Jahr 2021 unter dem Eindruck des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts zum sogenannten Berliner Mietendeckel (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln). Die damit zusammenhängenden Konsequenzen haben viele Mieterinnen und Mieter verunsichert.

Gemeinsam mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) hat der Berliner Senat umgehend reagiert, um 340.000 Mieterhaushalte der LWU vor möglichen finanziellen Überlastungen durch Mieterhöhungen oder Rückerstattungen gekürzter Mietzahlungen zu schützen. Die im Juni 2021 beschlossenen Mieterschutzregelungen bei den LWU gehen über die schon seit 2017 geltende (und im April 2021 ergänzte) Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den LWU noch hinaus.

Der vorliegende Bericht verdeutlicht die Wirksamkeit dieser mietenpolitischen Maßnahmen des Berliner Senats. Bei bestehenden Mietverträgen der LWU blieb die durchschnittliche Miethöhe im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 6,29 €/m². Knapp 80 % der landeseigenen Mietwohnungen kosten bis zu 7,00 €/m² nettokalt.

Die Landeseigenen halten ein Fünftel des Berliner Mietwohnungsbestands. Diese Wohnungen spielen eine herausragende Rolle bei der Wohnraumversorgung, insbesondere für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Mit über 3.300 Neubauwohnungen und knapp 3.100 angekauften Bestandswohnungen setzten die LWU im Jahr 2021 ihr Bestandswachstum fort. Zur dringend nötigen Entspannung des Wohnungsmarktes ist der Wohnungsneubau entscheidend, insbesondere der geförderte Wohnungsbau.

Foto: SenSBW/Andreas Labes

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind und bleiben ein verlässlicher Partner des Berliner Senats beim Mieterschutz und beim Ausbau einer sozial orientierten Wohnraumversorgung.

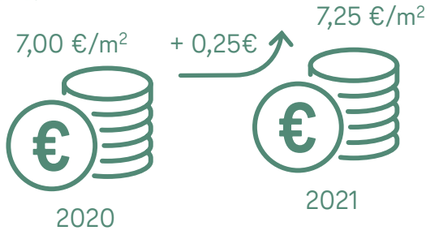
Andreas Geisel
Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

AUF EINEN BLICK

MIETHÖHE

Die durchschnittliche Bestandsmiete ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr gleichgeblieben und liegt bei 6,29 €/m².

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete ist von 7,00 €/m² im Jahr 2020 um 0,25 €/m² auf 7,25 €/m² im Jahr 2021 gestiegen. Dieser Anstieg ist überwiegend auf Neubauvermietungen zurückzuführen.



VERMIETUNGEN

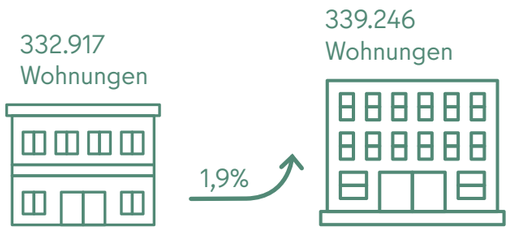
15.385 Vermietungen von Bestandswohnungen + 5.755 von Neubauwohnungen = 21.140 Haushalte konnten im Jahr 2021 eine Wohnung bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen finden.

9.622 Bestandswohnungen + 2.529 Neubauwohnungen wurden an WBS-Berechtigte vermietet = 12.151 Haushalte mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zogen 2021 in eine Wohnung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen.

WACHSTUM GESAMTBESTAND

Der kooperationsrelevante Gesamtbestand der LWU ist von 332.917 Wohnungen im Jahr 2020 um 1,9 % auf 339.246 Wohnungen im Jahr 2021 gewachsen.

3.307 Wohnungen sind durch Neubau und 3.067 Wohnungen durch Bestandsankäufe hinzugekommen.



WOHNUNGSWECHSEL UND TAUSCH

965 neue Mietverträge konnten durch Wohnungswechsel und 240 neue Mietverträge durch Wohnungstausch abgeschlossen werden.

Modernisierung

Von 40 versandten Mieterhöhungen nach § 559 BGB wurde in allen Fällen 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,

599 Mieter*innen sind in den 135 Mieterbeiräten auf Quartiersebene aktiv.

1. Wohnungsbestand

Das Land Berlin hat sechs landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU), die Konzerne degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM[1], deren Aufgaben gesetzlich definiert und durch weitere Vereinbarungen präzisiert sind. Gemäß Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) umfasst der Auftrag der sechs LWU *„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).“* [2]

Der gesetzlich definierten Wohnungsmarktaufgabe kamen die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im Berichtsjahr nach. Mit einem Wachstum um rund 6.300 Wohnungen im Jahr 2021 bauten sie ihren Marktanteil weiter aus. Mit knapp 340.000 kooperationsrelevanten Wohnungen bewirtschaften die sechs Unternehmen mittlerweile ein Fünftel des Berliner Mietwohnungsmarkts.[3]

Die im WoVG vereinbarten Regelungen wurden mit der im April 2017 zwischen dem Berliner Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Wohnraumversorgung Berlin - AöR getroffenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV)[4] konkretisiert und erweitert. Zur Unterstützung von Haushalten, die sich am Mietwohnungsmarkt schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können, wurden Regelungen für eine sozial ausdifferenzierte Mietenpolitik und Bestandsbewirtschaftung vereinbart. Aufgrund der weiterhin angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt wurde die KoopV im April 2021 um zusätzliche Regelungen ergänzt und damit die zentrale Rolle der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, insbesondere in Hinblick auf die Wahrnehmung der Versorgungsaufgabe für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, weiter gestärkt.

Die Wohnraumversorgung Berlin - AöR (WVB) ist beauftragt, über die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Regelungen der KoopV und der Ergänzungsvereinbarung diesen jährlichen Bericht vorzulegen.[5] Obwohl die Verhandlungen zur Ergänzungsvereinbarung erst im Frühjahr des Berichtsjahres abgeschlossen wurden, gelten die darin vereinbarten Regelungen zum Neubau rückwirkend seit Anfang des Jahres 2021. Die Regelungen zur Bestandbewirtschaftung traten mit Unterzeichnung der Ergänzungsvereinbarung im April 2021 in Kraft.

Der vorliegende Bericht behandelt den kooperationsrelevanten Bestand, also den Bestand an Wohnungen der sechs LWU, über den die Kooperationsvereinbarung abgeschlossen wurde.

1a. Entwicklung der Bestandsmieten

Neben den Regelungen der Kooperations- und der Ergänzungsvereinbarung beeinflusste vor allem das im ersten Quartal noch geltende Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln - auch „Mietendeckel“ genannt[6]) die Entwicklung der Mieten im Berichtsjahr. Das MietenWoG Bln wurde mit dem am 25. März veröffentlichten Beschluss des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt[7]. Um die Berliner Mieter*innen vor finanziellen Überlasten aufgrund des Wegfalls des MietenWoG zu schützen, hat der Berliner Senat in seiner Sitzung am 1. Juni 2021 die „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfall des MietenWoG Bln“ beschlossen[8].

Gemäß § 3 Abs. 1 des sogenannten Berliner Mietendeckel Gesetzes war „eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet“. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen waren auf wenige Ausnahmen beschränkt, die in § 1 des Gesetzes benannt waren. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags war es ebenfalls verboten, mehr als die Stichtagsmiete zu verlangen, sofern diese unter der in der Mietentabelle definierten Mietobergrenze (§§ 6 und 7 MietenWoG Bln) lag. Durch die Festlegung von Mietobergrenzen und das Verbot „überhöhter Mieten“ (§ 5 MietenWoG Bln) schuf das Gesetz zudem die Grundlage zur Absenkung bestehender Mieten[9].

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 Regelung in Art. 2 § 1 WoVG, ein Quellenverzeichnis befindet sich im Anhang.
3 Ende 2020 betrug der Anteil landeseigener Wohnungen am Berliner Mietwohnungsmarkt 20 %. Für das Jahr 2021 kann der Anteil noch nicht ermittelt werden, da Zahlen zum Gesamtwohnungsbestand des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg noch nicht vorliegen.
4 Der Text der Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 sowie die Ergänzungsvereinbarung vom April 2021 sind als Anhang des Berichts abgedruckt. Die Ergänzungsvereinbarung finden Sie auch 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
7 BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20 -, Rn. 1-188: https://www.bundesverfassungsgericht.de/e/fs20210325a_2bvf000120.html
8 Grundlage für den Beschluss der Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfall des MietenWoG Bln ist die Senatsvorlage Nr. S- 4595/2021 vom 27.5.2021 Die Regelungen wurden per der Pressemitteilung am 1.6.2021 veröffentlicht: https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1090628.php

Entwicklung der bereinigten Bestandsmieten in €/m² 2017 bis 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Durchschnitt
Vergleich 2016 zu 2017	1,49%	0,14%	0,46%	0,39%	0,24%	0,92%	0,61%
Vergleich 2017 zu 2018	2,03%	1,27%	0,59%	1,94%	0,90%	1,16%	1,39%
Vergleich 2018 zu 2019	1,22%	0,20%	0,03%	0,57%	0,15%	0,92%	0,69%
Vergleich 2019 zu 2020	0,40%	0,00%	-0,35%	0,03%	-0,10%	-0,67%	0,05%
Vergleich 2020 zu 2021	**-0,74%**	**-0,03%**	**-0,76%**	**-0,56%**	**-0,32%**	**-0,39%**	**-0,47%**

Tabelle 1: Entwicklung der bereinigten Bestandsmieten in €/m² 2017 bis 2021

In den „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfall des MietenWoG Bln“ wurde die schrittweise Wiederanhebung der durch die Regelungen des MietenWoG abgesenkten Mieten ab dem 1.1.2022 festgeschrieben. Auch die Erhöhung der nicht abgesenkten Bestandsmieten kann demnach frühestens am 1.1.2022 angekündigt werden. Für das Jahr 2021 blieben die Bestandsmieten folglich stabil.

Unabhängig von diesen besonderen Regelungen zur Begrenzung der Mietentwicklung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, ist die Steigerung der Miete in laufenden Mietverträgen in § 558 BGB[10] geregelt und wird für die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in der KoopV weiter begrenzt. 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 auf den einzelnen Mietvertrag, sondern auf die Summe der sogenannten ‚bereinigten Bestandsmieten‘. Um diese zu ermitteln, sind die Mieteinnahmen von angekauften oder neugebauten Wohnungen, die erstmalig vermietet wurden, herauszurechnen. Ebenso sind die Erträge aus Modernisierungsmieterhöhungen oder zusätzliche Mieteinnahmen aus Mieterhöhungen bei besonders niedrigen Wohnungsmieten unterhalb von 75 % der Durchschnittmiete des jeweiligen LWU aus der Bestandsmiete herauszurechnen (Ausnahme nach Ziff. 4.2 KoopV). Nach Abzug all dieser zusätzlichen Mieteinnahmen erhält man schließlich die bereinigte Bestandsmiete, welche der unbereinigten Bestandsmiete des Vorjahres gegenübergestellt wird, um die Einhaltung der 2 %-Vorgabe der Kooperationsvereinbarung zu prüfen.

Die Gegenüberstellung der bereinigten Bestandsmieten 2021 mit den unbereinigten Bestandsmieten des Vorjahres zeigt, dass es bei allen LWU zu einem Rückgang der durchschnittlichen Bestandsmiete kam. Am stärksten reduzierten sich die bereinigten Bestandsmieten bei der Gewobag (-0,76 %) und der degewo (-0,74 %). Im Durchschnitt nahmen die bereinigten Bestandsmieten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im Vergleich zu den unbereinigten Bestandsmieten im Jahr 2020 um 0,47 % ab.

Die Höhe der durchschnittlichen Bestandsmiete je Quadratmeter (durchschnittliche Nettokaltmiete, Soll[11]) wird ermittelt, indem die Jahresmieteinnahmen des jeweiligen LWU auf die Wohnfläche umgerechnet werden. Die durchschnittliche Bestandsmiete aller LWU im Jahr 2021 hat sich mit 6,29 €/m² gegenüber der Miete im Vorjahr nicht verändert. Bereits in den Jahren davor war eine deutliche Abflachung des Anstiegs der durchschnittlichen unbereinigten Bestandsmieten sichtbar. 2020 betrug der Anstieg der durchschnittlichen unbereinigten Bestandmieten aus allen Mieteinnahmen nur 1,1 %, während er im Vorjahr mit 2,1 % fast doppelt so hoch war.

9 Eine Miete galt als überhöht, wenn sie die unter Berücksichtigung der Wohnlage zulässigen Mietobergrenzen (zuzüglich Ausstattungs- oder Modernisierungszuschlag) um mehr als 20 Prozent übersteigt.
10 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.
11 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

	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 €
2021	**6,34 €**	**6,23 €**	**6,26 €**	**6,25 €**	**6,23 €**	**6,46 €**	**6,29 €**
Steigerung 2020 auf 2021 (in €)	**0,00 €**	**0,00 €**	**-0,02 €**	**0,00 €**	**0,02 €**	**-0,01 €**	**0,00 €**
Steigerung 2020 auf 2021 (in %)	**0,00%**	**0,00%**	**-0,32%**	**0,00%**	**0,32%**	**-0,15%**	**0,00%**
Ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel 2021)	7,05 €	6,81 €	7,06 €	6,42 €	6,79 €	6,96 €	6,85 €**
Differenz zur OVM	-0,71 €	-0,58 €	-0,80 €	-0,17 €	-0,56 €	-0,50 €	-0,56 €
Differenz in %	-11,2%	-9,3%	-12,8%	-2,7%	-9,0%	-7,7%	-8,9%

* 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 2021

Betrachtet man die einzelnen Unternehmen, fällt auf, dass es bei drei LWU, der degewo, der GESOBAU und der HOWOGE, zu keiner Veränderung der durchschnittlichen unbereinigten Bestandsmieten im Vergleich zum Vorjahr kam. Die Gewobag und die WBM verzeichneten sogar einen leichten Rückgang um 0,02 € bzw. 0,01 €. Bei der STADT UND LAND stieg die durchschnittliche Bestandsmiete minimal um 0,02 €.

Auch die Differenz zu der nach dem Berliner Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) konnte im Berichtsjahr auf -8,9 % ausgebaut werden (Vorjahr: -6,2 %). 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 waren. Die recht niedrigen Mieterhöhungen der LWU, die in die Berechnungsbasis des Berliner Mietspiegels miteinbezogen werden, haben somit einen berlinweiten mietpreisdämpfenden Effekt.

Da zu Beginn des Erstellungsprozesses des Mietspiegels 2021 das MietenWoG noch geltendes Recht war und durch Gesetze begrenzte Mieten nicht für die Ermittlung der OVM herangezogen werden dürfen, wurde für den Mietspiegel 2021 erstmalig die bundesgesetzliche Möglichkeit eines sogenannten Index-Mietspiegels genutzt (§ 558d Abs. 2 Satz 2 BGB). Dabei wird die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für die Fortschreibung der Mietspiegelmiete herangezogen und die Mieten des Mietspiegels 2019 entsprechend aktualisiert. Nachdem der Mietendeckel für nichtig erklärt wurde, gewann der Berliner Mietspiegel 2021 für Mieter*innen und Vermieter*innen wieder vermehrt an Bedeutung.

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.

Auch bei der Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete zeigen sich Unterschiede zwischen den Unternehmen. Wie im Vorjahr liegt der Durchschnittswert der unbereinigten Bestandsmieten bei der degewo (-11,2 %) und der Gewobag (-12,8 %) am deutlichsten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die STADT UND LAND, deren Durchschnittsmiete im Vorjahr auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel lag, weist nun ebenfalls eine Differenz von -9,0 % auf. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Bestandsmieten je LWU zwischen 2017 und 2021.

Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 bis 2021

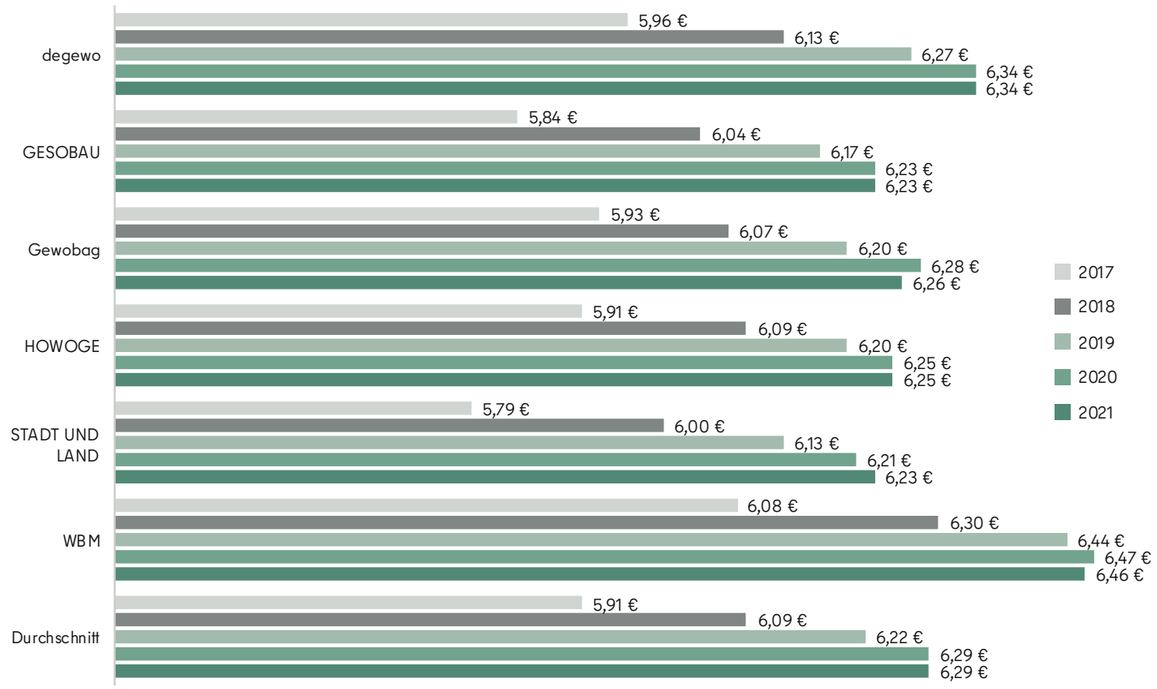


Abbildung 1: Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 bis 2021 (nach m² Mietfläche gewichteter Durchschnitt)

Ergänzend zu den durchschnittlichen Bestandsmieten zeigt die folgende Tabelle die Mietenstruktur im kooperationsrelevanten Wohnungsbestand zum Ende des Jahres 2021. Hier zeigt sich, dass der mit 38,2 % größte Anteil der Wohnungen Mieten von 6,01 €/m² bis 7,00 €/m² aufweist. Den zweitgrößten Anteil am kooperationsrelevanten Wohnungsbestand machen mit 36,4 % Wohnungen mit Mieten von 5,01 €/m² bis 6,00 €/m² aus. Mit einem Anteil von 0,5 % stellen Wohnungen mit Mieten ab 12,01 €/m² den geringsten Bestandsanteil dar. Bei den Wohnungen mit Mieten ab 10,01 €/m² handelt es sich überwiegend um Neubauwohnungen. Darüber hinaus fallen darunter nach Aussagen der LWU auch modernisierte Wohnungen, möblierte Wohnungen, Trägerwohnungen sowie Wohnungen, bei denen die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechende Miethöhen zulässt.

Im Vergleich der Strukturen der Nettokaltmieten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zeigen sich keine großen Unterschiede. Bei allen sechs Unternehmen fällt der Großteil der Wohnungen in die Mietpreisklassen zwischen 5,01 €/m² bis 7,00 €/m². Die Anteile reichen hier von 70,2 % bei der Gewobag bis 80,8 % bei der HOWOGE. Unterschiede sind in der untersten Preisklasse festzustellen. Während der Anteil der Wohnungen in dieser Preisklasse bei der GESOBAU bei 7,9 % liegt, liegt er bei der HOWOGE bei lediglich 1,4 %. Den in absoluten (2.687 Wohnungen) wie in relativen Zahlen (4,2 %) größten Bestand an Wohnungen mit Mieten ab 10,01 €/m² weist die HOWOGE auf.

Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen

Mit dem Inkrafttreten des MietenWoG wurden die Mieten in Bestandsverträgen zum Stichtag 18.06.2019 eingefroren. Es war vorgesehen, dass Mieterhöhungen in Bestandsverträgen mit wenigen Ausnahmen bis Ende 2021 ausgeschlossen sind. 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. Die Regelungen des Mieter-

Mietenstruktur im kooperationsrelevanten Bestand

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Anzahl WE mit Mieten bis 5,00 €/m² netto kalt	4.540	3.541	5.419	925	2.266	1.097	17.788
	(6,1 %)	(7,9 %)	(7,4 %)	(1,4 %)	(4,6 %)	(3,4 %)	(5,2 %)
Anzahl WE mit Mieten von 5,01 €/m² bis 6,00 €/m² netto kalt	24.248	16.596	24.886	27.715	19.107	10.936	123.488
	(32,7 %)	(36,8 %)	(34,0 %)	(42,6 %)	(38,6 %)	(33,8 %)	(36,4 %)
Anzahl WE mit Mieten von 6,01 €/m² bis 7,00 €/m² netto kalt	29.612	15.462	26.459	24.848	20.409	12.773	129.563
	(40,0 %)	(34,3 %)	(36,2 %)	(38,2 %)	(41,3 %)	(39,5 %)	(38,2 %)
Anzahl WE mit Mieten von 7,01 €/m² bis 8,00 €/m² netto kalt	10.633	5.282	12.391	7.662	3.961	3.872	43.801
	(14,3 %)	(11,7 %)	(16,9 %)	(11,8 %)	(8,0 %)	(12,0 %)	(12,9 %)
Anzahl WE mit Mieten von 8,01 €/m² bis 9,00 €/m² netto kalt	2.011	2.045	1.883	526	1.090	1.536	9.091
	(2,7 %)	(4,5 %)	(2,6 %)	(0,8 %)	(2,2 %)	(4,7 %)	(2,7 %)
Anzahl WE mit Mieten von 9,01 €/m² bis 10,00 €/m² netto kalt	1.748	1.144	960	713	790	983	6.338
	(2,4 %)	(2,5 %)	(1,3 %)	(1,1 %)	(1,6 %)	(3,0 %)	(1,9 %)
Anzahl WE mit Mieten von 10,01 €/m² bis 11,00 €/m² netto kalt	672	578	557	1.532	1.168	441	4.948
	(0,9 %)	(1,3 %)	(0,8 %)	(2,4 %)	(2,4 %)	(1,4 %)	(1,5 %)
Anzahl WE mit Mieten von 11,01 €/m² bis 12,00 €/m² netto kalt	376	335	270	905	446	241	2.573
	(0,5 %)	(0,7 %)	(0,4 %)	(1,4 %)	(0,9 %)	(0,7 %)	(0,8 %)
Anzahl WE mit Mieten ab 12,01 €/m² netto kalt	279	107	332	250	224	464	1.656
	(0,4 %)	(0,2 %)	(0,5 %)	(0,4 %)	(0,5 %)	(1,4 %)	(0,5 %)
Summe	**74.119**	**45.090**	**73.157**	**65.076**	**49.461**	**32.343**	**339.246**

Tabelle 3: Mietenstruktur im kooperationsrelevanten Bestand zum Stichtag 31.12.2021 (Anteile am kooperationsrelevanten Bestand)

schutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfall des MietenWoG Bln führen diese Festlegung fort und sehen Mieterhöhungsankündigungen erst ab 01.01.2022 vor.

Bereits im Vorjahr waren die Auswirkungen des MietenWoG auf die Anzahl der von den Wohnungsunternehmen versandten Mieterhöhungen deutlich spürbar. Lediglich 134 Mieterhöhungen in Bestandsverträgen von Neubauwohnungen nach § 558 BGB wurden 2020 versandt. Im Berichtsjahr kam es zu keinen Mieterhöhungen in laufenden Verträgen nach § 558 BGB.

Unabhängig von den im Berichtsjahr geltenden Vorgaben des MietenWoG und den weiteren Regelungen des Mieterschutzes bei den LWU begrenzt die Kooperationsvereinbarung Mieterhöhungen in Bestandsverträgen auf maximal 4 % innerhalb von zwei Jahren. Wenn die Ausgangsmiete unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des jeweiligen Wohnungsunternehmens liegt, kann von dieser Regelung abgewichen werden (Ziff. 4.2 KoopV).

Die Möglichkeit von Mieterhöhungen in Folge von Modernisierungsmaßnahmen war auch unter dem geltenden Mietendeckel-Gesetz sowie den anschließenden Regelungen zum Mieterschutz gegeben. Dennoch wurde nur in 40 Fällen davon Gebrauch gemacht, was einer Reduktion von 99,7 % im Vergleich zum Vorjahr mit 12.271 Mieterhöhungen (davon 10.887 Mieterhöhungen aufgrund des verpflichtenden Einbaus von Rauchwarnmeldern) entspricht. Das Thema Modernisierung und damit einhergehende Mieterhöhungen werden im Kapitel 1f im Detail dargestellt.

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. Im Jahr 2021 wurden keine Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau versandt, wohingegen im Vorjahr 10.681 Haushalte in Sozialwohnungen ein Mieterhöhungsschreiben erhielten (entsprechend der Regelungen im Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen, Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG). Aufgrund 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.

Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt	Vorjahr (2020)
Versandte Mieterhöhungen nach § 558 BGB*	0	0	0	0	0	0	0	134
davon Mieterhöhungen von Mieten unter 75 % der Durchschnittsmiete	0	0	0	0	0	0	0	0
Versandte Mieterhöhungen nach § 559 BGB	0	0	24	16	0	0	40	12.271
Weitere versandte Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau	0	0	0	0	0	0	0	10.681
Summe	**0**	**0**	**24**	**16**	**0**	**0**	**40**	**23.086**

*abgestellt auf den Erhöhungszeitpunkt, auch im Neubau und ohne sozialen Wohnungsbau

Tabelle 4: Anzahl der Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen 2021

Zum Stichtag 31.12.2021 gab es bei den LWU 43.132 Sozialwohnungen im Sinne des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln) und mit Wohnungsneubauförderung[12] errichtete Wohnungen.

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

Mietreduktion bei Bestandsmietverträgen

Für Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt es drei Möglichkeiten zur Sicherung sozialverträglicher Miethöhen 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)
- **Modernisierungsumlage-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)

Bei Versand eines Mieterhöhungsschreibens wird von den LWU deutlich auf die Möglichkeit eines Antrags auf Mietkappung (sog. Härtefall) hingewiesen.

Vorgaben für die Mietenreduzierung

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

Nettokaltmiete ist der Betrag, den das Wohnungsunternehmen für die reine Vermietung der Wohnung erhält. Die Bruttowarmmiete enthält zusätzlich die monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten, Nebenkosten und Heizkosten.

12 Alle Fördermodelle der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) zusammengerechnet.

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.“*

Hält ein Haushalt die in Tabelle 4 dargestellten Voraussetzungen ein, kann ein Antrag auf Mietabsenkung im laufenden Vertrag oder auf Kappung der angekündigten Mieterhöhung durch das LWU bewilligt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass, 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 m²
Zweipersonenhaushalt	25.200 €	Zweipersonenhaushalt: 60 m²
Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person	5.740 €	Dreipersonenhaushalt: 75 m²
Für jedes zum Haushalt gehörende Kind	700 €	Vierpersonenhaushalt: 85 m²
Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person		Zusätzlich 12 m²

Tabelle 5: Voraussetzungen für eine Mietabsenkung

Durchgeführte Mietreduzierungen

Im Jahr 2021 haben insgesamt 85 Haushalte einen Antrag auf Mietsenkung oder Mietkappung gestellt. 66 Härtefallanträge wurden von den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen bewilligt. Die vergleichsweise geringe Zahl der Anträge auf Mietreduzierungen lässt sich mit der im Berichtsjahr ebenfalls sehr niedrigen Zahl ausgesprochener Mieterhöhungen, welche auf die Regelungen des MietenWoG sowie die Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfall des MietenWoG Bln zurückführen sind, erklären. Seit 2017 nahm die Zahl der von den Mieter*innen der LWU gestellten Härtefallanträge zur Sicherung sozialverträglicher Mieten kontinuierlich ab.

Der größte Teil der im Jahr 2021 gestellten Härtefallanträge erfolgte anlässlich von Mietabsenkungen in Bestandsverträgen nach Ziffer 4.4 der KoopV.

Nur zehn Härtefallanträge zielen auf eine Mietkappung ab, sprich auf eine Reduzierung einer angekündigten Mieterhöhung im laufenden Mietvertrag. Da im Berichtsjahr keine Mieterhöhungen in laufenden Verträgen nach § 558 BGB ausgesprochen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass diese zehn Härtefallanträge sich auf Mieterhöhungsankündigungen aus dem Vorjahr beziehen. Härtefallanträge werden immer ihrem Ursprungsgrund zugeordnet, auch wenn der zeitliche Zusammenhang dadurch in Einzelfällen nicht mehr erkennbar ist.

Noch geringer ist die Anzahl der Anträge auf Reduzierung der angekündigten Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme. Nur vier Anträge wurden im Berichtsjahr gestellt, die auf die in Ziffer 4.3 der Kooperationsvereinbarung beschriebene Regelung zurückgehen. Diese sehr niedrige Zahl an Anträgen korreliert mit dem drastischen Rückgang der versandten Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung, der ebenfalls auf das MietenWoG zurückgeführt werden kann.

Nach den einzelnen Antragsgründen – Überschreitung der Belastungsgrenze aufgrund sich ändernder Einkommensverhältnisse des Haushalts, angekündigte Mietsteigerung in Bestandsverträgen um max. 2 % jährlich, angekündigte Mietsteigerung in Bestandsverträgen mit Ausgangsmieten unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des LWU um mehr als 2 % jährlich und angekündigte Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen – differenziert, ergibt sich nachfolgender

Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten 2018 bis 2021

		degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Mietabsenkung im Bestandsvertrag	2018 beantragt	24	13	28	6	14	4	89
	2018 genehmigt	23	7	6	6	12	1	55
	2019 beantragt	23	5	25	7	20	0	80
	2019 genehmigt	20	4	14	7	16	0	61
	2020 beantragt	17	4	21	6	22	2	72
	2020 genehmigt	15	2	13	5	21	1	57
	2021 beantragt	**8**	**8**	**30**	**0**	**23**	**2**	**71**
	2021 genehmigt	**8**	**2**	**20**	**0**	**22**	**2**	**54**
Mietkappung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB (laufender Mietvertrag)	2018 beantragt	132	131	95	178	36	19	591
	2018 genehmigt	21	87	36	109	27	12	292
	2019 beantragt	33	36	47	57	21	17	211
	2019 genehmigt	15	20	23	30	18	16	122
	2020 beantragt	0	0	24	0	0	7	31
	2020 genehmigt	0	0	21	0	0	6	27
	2021 beantragt	**0**	**0**	**8**	**0**	**0**	**2**	**10**
	2021 genehmigt	**0**	**0**	**8**	**0**	**0**	**2**	**10**
Modernisierungs-umlage-Kappung bei Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung)	2018 beantragt	1	4	5	0	1	2	13
	2018 genehmigt	1	1	3	0	0	2	7
	2019 beantragt	1	3	15	0	1	2	22
	2019 genehmigt	1	3	2	0	0	1	7
	2020 beantragt	1	0	0	0	0	3	4
	2020 genehmigt	1	0	0	0	0	2	3
	2021 beantragt	**0**	**0**	**2**	**0**	**0**	**2**	**4**
	2021 genehmigt	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2**	**2**

Tabelle 6: Durchgeführte Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten 2018 bis 2021

Vergleich mit den Vorjahren. Nicht erfasst werden in diesem Bericht Anträge, die auf Mietzuschuss bei geförderten Wohnungen gestellt wurden.

Über dreiviertel der Anträge auf Mietabsenkungen bei Bestandsverträgen wurden im Jahr 2021 genehmigt (54 von 71 Anträgen).

Auch im Vorjahr wurde der Großteil der Härtefallanträge in dieser Kategorie genehmigt. Alle zehn Haushalte, die im Berichtsjahr einen Antrag auf Mietkappung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB eingereicht hatten, erhielten eine Genehmigung. Von den Härtefallanträgen aufgrund von Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB wurde die Hälfte (zwei von vier Anträgen) genehmigt.

Durchgeführte Mietreduzierungen 2018 bis 2021

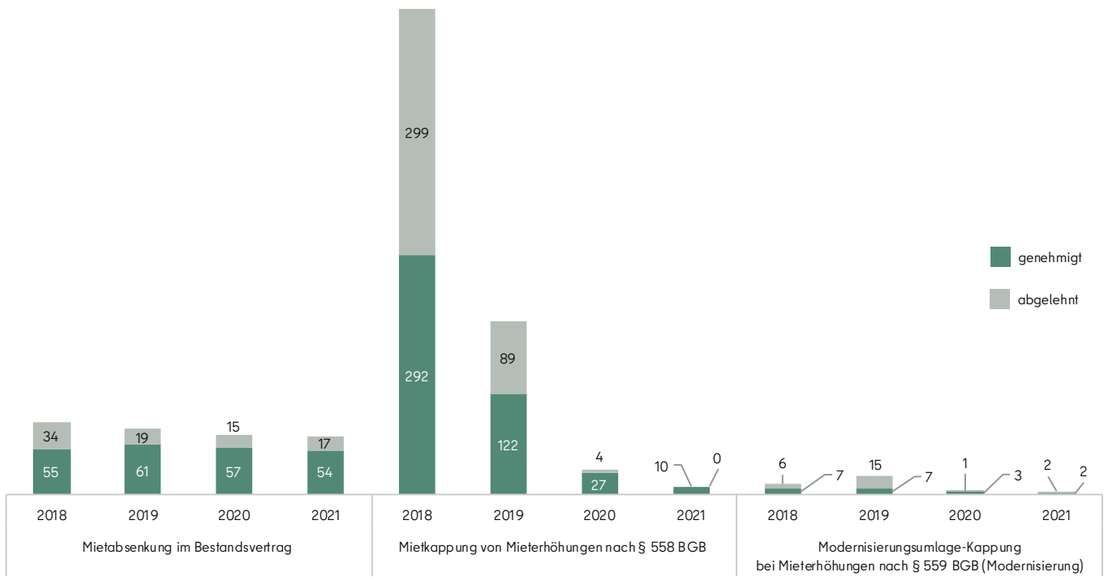


Abbildung 2: Durchgeführte Mietreduzierungen 2018 bis 2021

1b. Neuvertragsmieten

Bei der Wiedervermietung von Wohnungen kann eine Anpassung der Miethöhe an die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen. Auch für WBS-berechtigte Haushalte kann laut der Kooperationsvereinbarung bei Abschluss eines neuen Mietvertrags eine Anpassung der vorherigen Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen werden[13]. Im Berichtsjahr wurde diese Regelungen jedoch sowohl von den im ersten Quartal geltenden Bestimmungen des MietenWoG als auch von den Regelungen zum Mieterschutz bei den LWU, welche am 1.6.2021 in Kraft traten, überlagert.

Mit Inkrafttreten des Mietendeckel-Gesetzes 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 Mietentabelle (§ 6 MietenWoG Bln), bildeten diese Mietobergrenzen die maximal zulässigen Mieten bei Neuverträgen. Aus diesem Grund war die durchschnittliche Neuvertragsmiete im Jahr 2020 erstmalig um 0,43 €/m² im Vergleich zum Vorjahr (-5,8%) auf 7,00 €/m² gesunken.

Die Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfall des MietenWoG Bln sehen eine Anhebung der Miete bei Abschluss eines neuen Mietvertrags auf maximal 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Liegt die Vormiete höher, ist diese maßgeblich für die Höhe der Neuvertragsmiete. In Ausnahmefällen, beispielsweise für den Fall, dass dies zu einer Unwirtschaftlichkeit der Objektverwaltung führen würde, ist es zulässig, maximal die OVM anzusetzen[14].

Tabelle 7 zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten, inklusive Erst- und Wiedervermietungen im Neubau, von 2017 (7,09 €/m²) auf 2018 (7,43 €/m²) stiegen, um im Jahr 2019 (7,43 €/m²) zu stagnieren und im Jahr 2020 (7,00 €/m²) wieder abzunehmen. Im Berichtsjahr kehrte sich dieser Trend um und die Neuvertragsmieten stiegen wieder auf 7,25 €/m². Sie lag damit nur rund 2,3 % höher als vor fünf Jahren, was einerseits auf den Wegfall der Mietobergrenzen des Mietendeckel-Gesetzes bei Wiedervermietung (§ 4 MietenWoG Bln) und andererseits auf steigende Erst- und Wiedervermietungszahlen im Neubau (siehe Kapitel 2e)

13 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.
14 Ein objektbezogener Nachweis ist gegenüber der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung zu erbringen.

Nettokaltmieten bei Neuvermietungen* in den Jahren 2017 bis 2021

	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 €
2021	**7,35 €**	**7,12 €**	**7,08 €**	**7,12 €**	**7,21 €**	**7,77 €**	**7,25 €**
Entwicklung von 2017 zu 2018	0,72 €	0,21 €	-0,05 €	0,52 €	0,18 €	0,07 €	0,34 €
	(+10,5 %)	(+2,9 %)	(-0,7 %)	(+7,4 %)	(+2,5 %)	(+0,9 %)	(+4,8 %)
Entwicklung von 2018 zu 2019	-0,14 €	-0,01 €	0,44 €	-0,15 €	0,07 €	-0,09 €	0,00 €
	(-1,9 %)	(-0,1 %)	(+6,4 %)	(-2,0 %)	(+1,0 %)	(-1,1 %)	(+0,0 %)
Entwicklung von 2019 zu 2020	-0,76 €	-0,49 €	-0,23 €	-0,35 €	-0,10 €	-0,79 €	-0,43 €
	(-10,2 %)	(-6,6 %)	(-3,1 %)	(-4,8 %)	(-1,3 %)	(-10,1 %)	(-5,8 %)
Entwicklung von 2020 zu 2021	**0,68 €**	**0,22 €**	**-0,04 €**	**0,11 €**	**-0,11 €**	**0,71 €**	**0,25 €**
	(+10,2 %)	**(+3,2 %)**	**(-0,6 %)**	**(+1,6 %)**	**(-1,5 %)**	**(+10,1 %)**	**(+3,6 %)**

* inkl. Erst- und Wiedervermietungen im Neubau

Tabelle 7: Durchschnittliche Nettokaltmieten bei Neuvermietungen in €/m² 2017 bis 2021

Durchschnittliche Neuvertragsmieten 2017 bis 2021

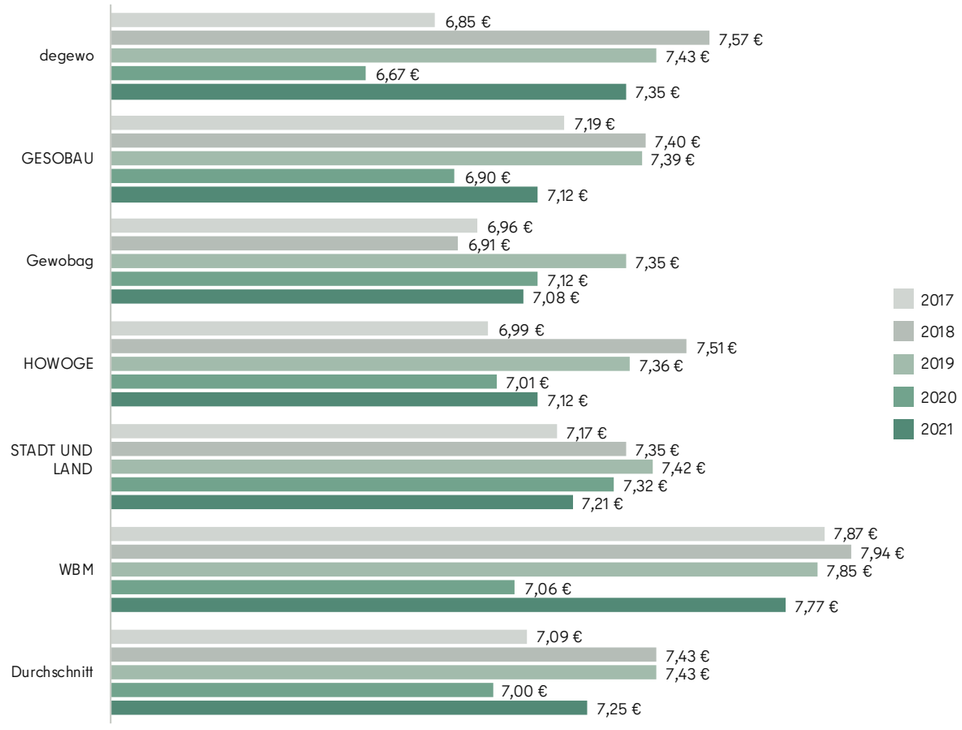


Abbildung 3: Durchschnittliche Neuvertragsmieten nettokalt in €/m² 2017 bis 2021

zurückgeführt werden kann. Die 5.755 Erst- und Wiedervermietungen im Neubau machen mittlerweile über ein Viertel (27,2 %) aller 21.140 Vermietungen aus. Bei 2.055 Vermietungen von Neubauwohnungen liegt der Mietpreis über 10,00 €/m². Das ist mehr als ein Drittel der Vermietungen im Neubau und 9,7 % aller Vermietungen im Neubau und Bestand.

Die Entwicklung der Nettokaltmieten bei Wiedervermietungen variierte zwischen den LWU. Zwei Unternehmen verzeichneten einen Rückgang (Gewobag -0,04 €/m² und STADT UND LAND -0,11 €/m²). Bei den übrigen Unternehmen stiegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Abschluss von Neuverträgen zwischen 0,11 €/m² (HOWOGE) und 0,71 €/m² (WBM) an. Die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete im Jahr 2021 verzeichnete die WBM mit 7,77 €/m² und die niedrigste die Gewobag mit 7,08 €/m².

Mit Blick auf den gesamten Berliner Mietwohnungsmarkt zeigen sich nach dem IBB-Wohnungsmarktbericht 2021 folgende Entwicklungen: Die mittlere Angebotsmiete, also diejenige Miete, die im Durchschnitt nettokalt bei neuen Wohnungsvermietungen in Anzeigen und Internetportalen gefordert wird, betrug im Jahr 2021 10,55 €/m², für Neubau- und Bestandswohnungen, während sie 2020 noch bei 10,14 €/m² lag[15].

Mit durchschnittlich 7,00 €/m² bei den Wiedervermietungen lagen die LWU schon im Vorjahr um 3,14 €/m² unter den am Markt geforderten Angebotsmieten. Im Berichtsjahr wuchs die Differenz zwischen den laut IBB Wohnungsmarktbericht auf dem Markt üblichen Angebotsmieten und der durchschnittlichen Neuvertragsmiete der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen auf 3,30€/m² an. Damit lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete der LWU um knapp ein Drittel (31,3 %) unterhalb des Medianwerts der Berliner Angebotsmieten.[16]

1c. Wiedervermietung von Bestandswohnungen

Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG)[17] enthält Regelungen für eine sozialgerechte Vermietung an breite Schichten der Berliner Bevölkerung. Diese sehen vor, dass ein Großteil der wieder zu vermietenden Wohnungen der LWU wie Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus behandelt und an wohnberechtigte Haushalte vermietet werden. Vorgaben des WoVG für eine gemeinwohlorientierte Bestandsbewirtschaftung wurden durch die 2017 unterzeichnete Kooperationsvereinbarung erweitert und präzisiert und mit der 2021 geschlossenen Ergänzungsvereinbarung erneut an die aktuellen Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt angepasst. Ziel der Ergänzungsvereinbarung ist es, die Chancen der auf dem Berliner Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalte bei Anmietung einer Wohnung der landeseigenen Wohnungsunternehmen weiter zu erhöhen (Versorgungsaufgabe).

Im WoVG ist gesetzlich geregelt, dass jedes landeseigene Wohnungsunternehmen 55 % der jährlich frei werdenden Wohnungen an Haushalte vermieten soll, 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. Damit werden explizit die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalte mit niedrigem Einkommen unterstützt.[19]

Bereits mit der seit 2017 gültigen Kooperationsvereinbarung wurden die gesetzlichen Vorgaben des WoVG erweitert, indem nicht 55 %, sondern 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vermieten sind. Dabei soll die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden. Mit Inkrafttreten der Ergänzungsvereinbarung im April 2021 wurde diese Wiedervermietungsquote auf 63 % erhöht. Von dieser Quote sollen wiederum 25 % (also 15,75 % aller freiwerdenden Wohnungen) an besondere Bedarfsgruppen vermietet werden.

Neben der Anhebung der Wiedervermietungsquote wurde mit der KoopV im Vergleich zum WoVG auch der Kreis der besonderen Bedarfsgruppen um Transferleistungsbeziehende sowie Studierende, Schüler*innen bzw. Auszubildende erweitert. Auch Wohnungen, die von einer juristischen Person öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet werden, um sie dann Personen in sozial schwierigen Situationen, die dringend eine Wohnung benötigen bzw. an Personen mit Pflege- oder Unterstützungsbedarf zur Nutzung zu überlassen (sog. Trägerwohnungen),

15 Investitionsbank Berlin (2022): IBB Wohnungsmarktbericht 2021, S. 71 (Medianangabe).
16 Die LWU inserieren nur einen Teil ihrer Angebote auf externen Online-Plattformen.
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.

werden auf die Wiedervermietungsquote an besondere Bedarfsgruppen angerechnet. Die Erweiterung der besonderen Bedarfsgruppen durch die KoopV setzt die Regelung nach dem WoVG jedoch nicht außer Kraft, weshalb dieser Bericht beide Regelungen getrennt darstellt.

Die in diesem Kapitel dargestellten Wiedervermietungen beziehen sich ausschließlich auf Bestandswohnungen, da die Regelungen der KoopV für eine soziale Bestandsbewirtschaftung für ab 2012 errichtete Neubauwohnungen aufgrund laufender Bindungen und Projektfinanzierungen nicht gilt. 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 Fördermittel 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 beschriebenen Wiedervermietungsquoten laut WoVG und KoopV.

Wiedervermietungen

Die Anzahl der Wiedervermietungen ist durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht steuerbar, da diese davon abhängt, wie viele Haushalte aus Bestandswohnungen ausziehen. Im Berichtsjahr ist die Zahl der zur Wiedermietung auf den Markt gekommenen Bestandswohnungen der sechs LWU (ohne Neubauwohnungen ab 2012; Vermietungen von Neubauwohnungen siehe Kapitel 2e) um rund 7 % gestiegen. Waren es im Vorjahr noch 14.368 kooperationsrelevante Wohnungen[20], die wiedervermietet wurden, waren es 2021 mit 15.385 Wohnungen 1.017 mehr, was nicht zuletzt auch auf die durch Ankäufe gestiegene Anzahl an Bestandswohnungen zurückzuführen ist.

Zwischen 2013 und 2020 ist die Zahl der Wiedervermietungen bei den LWU um 32 % gesunken. Darin 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. Im Berichtsjahr stieg die Zahl der Wiedervermietungen erstmalig seit 2015 wieder auf 15.385 Wohnungen an und lag damit über dem Wert von 2018. Diese positive Entwicklung im Jahr 2021 kann jedoch nicht unbedingt als Signal der Entspannung des Berliner Wohnungsmarkts bewertet werden. Ob es sich hierbei um einen einmaligen Anstieg der Wiedervermietungszahlen oder um einen anhaltenden Trend handelt, wird sich erst in den folgenden Jahren zeigen.

Die Fluktuations- bzw. Wiedervermietungsrate beschreibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wiedervermietungen und dem Wohnungsbestand. Sie wird berechnet, indem die Anzahl der Wiedervermietungen von Bestandswohnungen auf den Gesamtbestand abzüglich des Neubaus (ab 2012) bezogen wird. Die

Anzahl wiedervermieteter Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

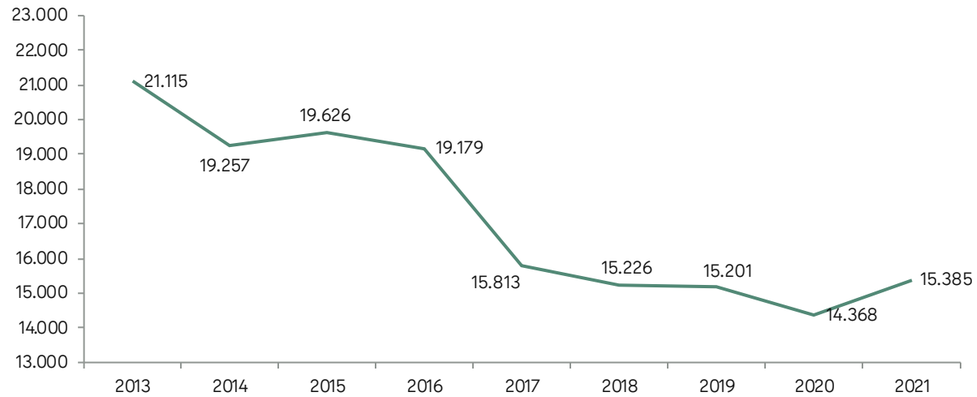


Abbildung 4: Anzahl aller wiedervermieteten Bestandswohnungen der LWU 2013 bis 2021 (ohne Neubauten ab 2012)

20 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.

durchschnittliche Fluktuationsrate im Jahr 2021 liegt mit 4,8 % etwas höher als im letzten Jahr mit 4,6 %. Zwischen den Unternehmen gibt es deutliche Unterschiede: Liegt die Fluktuationsrate bei der WBM mit 3,5 % unterhalb des Durchschnitts der sechs Unternehmen, ist sie bei der degewo mit 5,3 % und der STADT UND LAND mit 5,4 % vergleichsweise hoch.

Wiedervermietungen von Wohnungen und Fluktuationsrate 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	**Gesamt**	Vorjahr (2020)
Wiedervermietungen	3.710	1.924	3.094	3.128	2.452	1.077	**15.385**	14.368
Fluktuationsrate	5,3%	4,6%	4,4%	5,2%	5,4%	3,5%	**4,8%**	4,6%

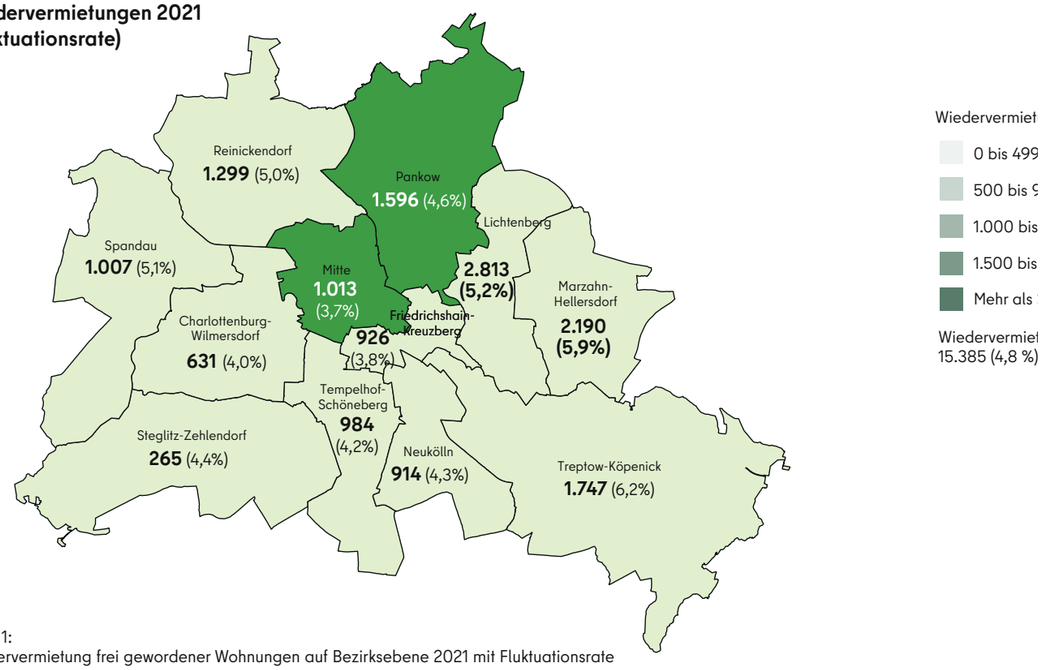
Tabelle 8: Wiedervermietungen von Wohnungen und Fluktuationsrate 2021 (aktualisierte Angaben der Vorjahre)

Aus Perspektive der Wohnungssuchenden ist die Zahl der wiedervermieteten Wohnungen je Wohnungsunternehmen jedoch weniger interessant, da bei der Suche nach einer neuen Wohnung meist räumliche Kriterien eine Rolle spielen. Somit hat die Zahl der freiwerdenden Wohnungen in bestimmten Bezirken bzw. räumlichen Suchbereichen aus Perspektive der Suchenden eine größere Bedeutung. Die absolute Zahl der freiwerdenden Wohnungen hängt sowohl von der Verteilung des Bestandes landeseigener Wohnungen[21], als auch von der Zahl der frei werdenden Wohnungen ab. Karte 1 zeigt, wie viele Wohnungen im Jahr 2021 je Bezirk wiedervermietet wurden und gibt Auskunft darüber, wie hoch die Chance war, einen Mietvertrag für eine Bestandswohnung in den jeweiligen Bezirken abzuschließen.

Wie in den beiden Jahren zuvor lag die Zahl der Wiedervermietungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen in jenen beiden Bezirken am höchsten, in denen auch der Wohnungsbestand am größten ist. Im Bezirk Lichtenberg gab es im Berichtsjahr 2.813 Wiedervermietungen, gefolgt vom Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit 2.190 Wiedervermietungen. Beide Bezirke weisen mit 5,2 % (Lichtenberg) und 5,9 % (Marzahn-Hellersdorf) eine vergleichsweise hohe Fluktuation auf. Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, dem Bezirk mit dem geringsten Wohnungsbestand und einer mit 4,4 % eher niedrigen Fluktuationsrate, mussten Wohnungsinteressent*innen um ein Angebot von insgesamt nur 265 zur Wiedervermietung gekommenen Wohnungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen konkurrieren. Auch in Charlottenburg-Wilmersdorf (631 Wiedervermietungen, Fluktuationsrate 4,0 %) war die Chance, einen Mietvertrag in einer Bestandswohnung der LWU abzuschließen, vergleichsweise gering. Betrachtet man die Fluktuationsrate der einzelnen Bezirke, fällt auf, dass diese in den Innenstadtbezirken niedriger ist, was darauf schließen lässt, dass es hier weniger Auszüge aus Bestandswohnungen gibt. Die geringsten Fluktuationsraten weisen die Bezirke Mitte mit 3,7 % und Friedrichshain-Kreuzberg mit 3,8 % auf. Im Bezirk Treptow-Köpenick ist die Fluktuationsrate mit 6,2 % am höchsten.

21 Zur Verteilung des Bestandes der LWU nach Bezirken siehe Karte 5.

Wiedervermietungen 2021 (Fluktuationsrate)



Karte 1:
Wiedervermietung frei gewordener Wohnungen auf Bezirksebene 2021 mit Fluktuationsrate

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

Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2021

	Wohnungen bis unter 40 m²	Wohnungen von 40 bis unter 60 m²	Wohnungen von 60 bis unter 90 m²	Wohnungen ab 90 m²	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
2021	**3.007**	**5.988**	**5.767**	**623**	**15.385**

Tabelle 9: Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2021

Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2021

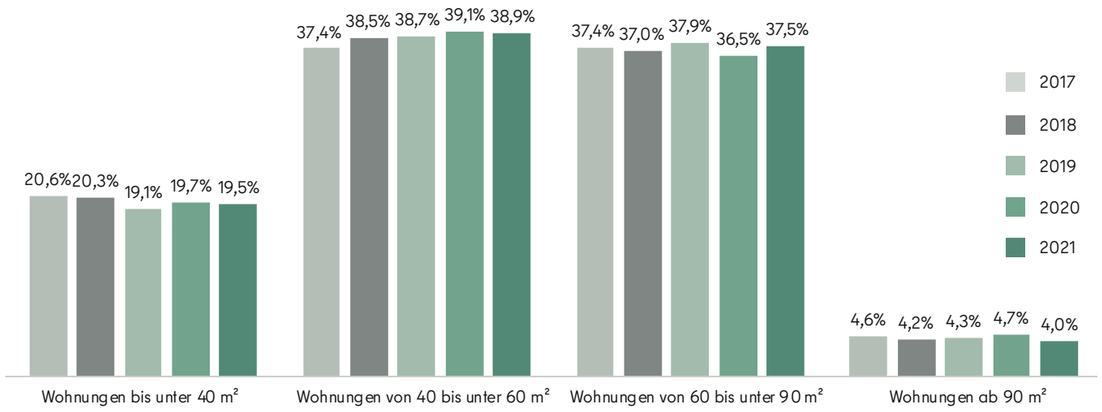


Abbildung 5: Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2021

Den größten Anteil der Wiedervermietungen gemessen an der Raumanzahl der Wohnungen hnahmen mit 41,0 % die 1,5 bis 2-Zimmer-Wohnungen ein. Etwas mehr als ein Viertel (26,6 %) der 2021 wiedervermieteten Wohnungen hatten zwischen 2,5 und 3 Räumen und etwas weniger als ein Viertel (23,0 %) waren 1-Raum-Wohnungen. Der Anteil der größeren Wohnungen mit 3,5 bis 4 Räumen (8,2%) und jener Wohnungen mit mehr als 5 Räumen (1,1 %) nahm im Berichtsjahr leicht zu, dennoch ist es trotz dieser leichten prozentualen Steigerung nach wie vor schwierig, für größere Haushalte eine entsprechende Bestandswohnung bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zu finden. Welche Wohnungen zur Wiedervermietung kommen, ist durch die LWU nicht steuerbar.

Wiedervermietung nach Raumanzahl 2020 und 2021

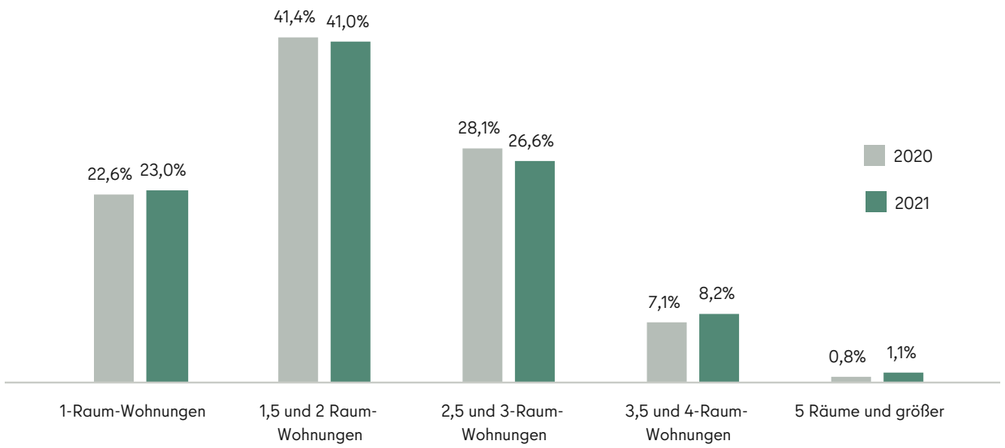


Abbildung 6: Wiedervermietung nach Raumanzahl 2020 und 2021

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte

Wie zu Beginn des Kapitels erläutert, werden seit Unterzeichnung der KoopV mindestens 60 % und seit Unterzeichnung der Ergänzungsvereinbarung mindestens 63 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen der LWU an Haushalte vermietet, die nachweislich die Voraussetzungen zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins erfüllen. Somit werden nahezu zwei Drittel der freiwerdenden Bestandswohnungen faktisch wie Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus behandelt. Die nachstehende Tabelle zeigt, dass dieses mit Abschluss der KoopV im April 2017 in Kraft getretene Ziel von den LWU seitdem jedes Jahr erfüllt wurde.

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2016 bis 2021

	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
2021	**2.337**	**1.093**	**1.934**	**2.014**	**1.570**	**674**	**9.622**
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%
Quote 2021	**63,0%**	**56,8%**	**62,5%**	**64,4%**	**64,0%**	**62,6%**	**62,5%**

Tabelle 10: Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2016 bis 2021

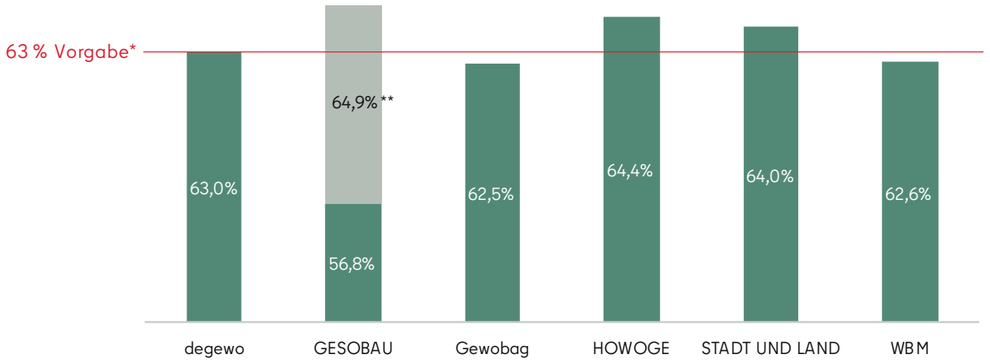
Analog zur gestiegenen Zahl der Wiedervermietungen (1.017 wiedervermietete Wohnungen mehr als im Vorjahr) stieg 2021 auch die Zahl der Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte um 682 auf 9.622 Wohnungen an. Der Anteil der Wiedervermietungen an WBS- Inhaber*innen sowie an WBS-Berechtigte an den Wiedervermietungen war 2021 mit 62,5 % höher als in den Jahren zuvor. Die seit April 2021 geltende höhere Wiedervermietungsquote von 63 % haben die degewo, die HOWOGE und die STADT UND LAND bereits für das Berichtsjahr erfüllt. Die Gewobag und die WBM liegen mit 62,5 % bzw. 62,6 % darunter, erfüllen damit aber die rechnerische Gesamtquote für das Jahr 2021 von 62,25% (3 Monate 60%; 9 Monate 63%).

Bei der GESOBAU gelten wie im Vorjahr mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vereinbarte Sonderquoten zur Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte für die Quartiere „Märkisches Viertel“ (Reinickendorf) und „Hellersdorf“ (Marzahn-Hellersdorf). In diesen Quartieren gilt die Sonderregelung, wonach 40 % (statt lt. Ergänzungsvereinbarung 63 %) der freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte und davon wiederum 25 %, also insgesamt 10 % aller freiwerdenden Wohnungen, 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“. Die verminderten Wiedervermietungsquoten an WBS-berechtigte Haushalte sollen der Stabilisierung und Verbesserung der sozialen Mischung dienen.

Würde man die beiden Quartiere mit Ausnahmeregelungen bei der Berechnung der Quote nicht berücksichtigen, läge die Wiedervermietungsquote an wohnberechtigte Haushalte der GESOBAU bei 64,9 %, so dass die vereinbarte Quote erfüllt wurde.

Eine detaillierte Darstellung der Quartiere mit Ausnahmeregelungen findet sich am Ende dieses Kapitels.

Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte 2021



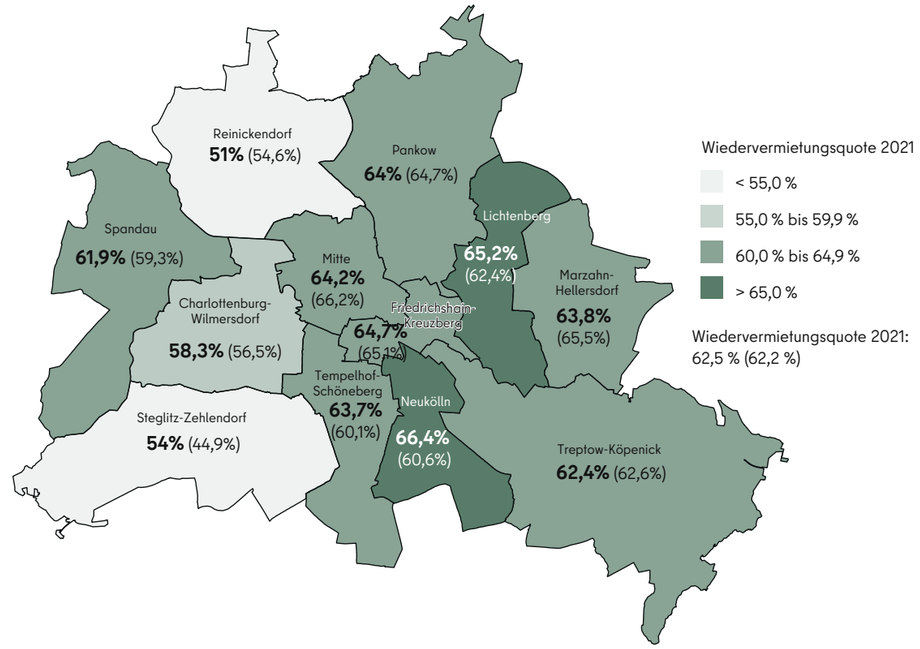
* Die Erhöhung der Wiedervermietungsquote auf 63 % gilt erst seit April 2021.
** Wiedervermietungsquoten ohne Berücksichtigung der Quartiere mit Sonderregelungen

Abbildung 7: Wiedervermietungsquoten an WBS-berechtigte Haushalte 2021

Betrachtet man die Wiedervermietungsquote auf Bezirksebene, zeichnen sich deutliche Unterschiede ab, die in Karte 2 abzulesen sind[22]. In den vier westlich gelegenen Stadtbezirken Reinickendorf (51,0 %), Steglitz-Zehlendorf (54 %), Charlottenburg-Wilmersdorf (58,3 %) und Spandau (61,9 %) ist die Wiedervermietungsquote am geringsten. Im Bezirk Reinickendorf ist dies auf die Vereinbarung geringerer Quoten für WBS-Berechtigte im Quartier „Märkisches Viertel“ zurückzuführen. Trotz der nach wie vor niedrigen Wiedervermietungsquote an WBS-berechtigte Haushalte konnte der Bezirk Steglitz-Zehlendorf seine Quote im Vergleich zum Vorjahr um 9,1 Prozentpunkte steigern. Den höchsten Anteil an wiedervermieteten Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte mit 66,4 % hat im Berichtsjahr der Bezirk Neukölln, gefolgt vom Bezirk Lichtenberg mit 65,2 %. Auch die Wiedervermietungsquote im Bezirk Neukölln stieg mit 5,8 Prozentpunkten deutlich an, in Lichtenberg lag der Zuwachs bei 2,7 Prozentpunkten. Die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (64,7 %), Mitte (64,2 %) und Pankow (64,0 %) weisen ebenfalls hohe Wiedervermietungsquoten auf. Die stärkste Abnahme der Wiedervermietungsquote an wohnberechtigte Haushalte verzeichnet der Bezirk Reinickendorf mit -3,6 Prozentpunkten.

22 Die Wiedervermietungsquote an WBS-berechtigte Haushalte gilt jeweils für den gesamten Bestand eines Unternehmens. Auf Ebene der Bezirke oder anderer räumlicher Einheiten wurden keine Wiedervermietungsquoten vereinbart.

Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte 2021 (Vorjahreswert)



Karte 2:
Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte auf Bezirksebene 2021 (%) mit Vergleich zum Vorjahr (%)

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte nach Einkommensgruppen

Freiwerdende 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.[23] Damit leisten die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Der Anteil der Vermietungen an diese Einkommensgruppe ist im Berichtsjahr erneut leicht gestiegen auf 65,7 % (Vorjahr: 65,3 %). Insgesamt wurden im Berichtsjahr rund 500 Bestandswohnungen mehr als im Vorjahr an Haushalte mit einem Einkommen bis zu 100 % der BEG vermietet. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung in den unterschiedlichen Einkommensgruppen in den letzten fünf Jahren.

Wie in den Vorjahren sind auch im Jahr 2021 die WBM und die HOWOGE, die mit 82,8 % bzw. 82,6 % den Großteil ihrer frei gewordenen Bestandswohnungen an WBS-berechtigte Haushalte mit einem besonders niedrigen Einkommen vermietet haben, positiv hervorzuheben. Auch die degewo (71,0 %) und die GESOBAU (64,0 %) haben sich im Berichtsjahr vermehrt um diese Zielgruppe bemüht. Bei der STADT UND LAND wurden im Jahr 2021 weniger als die Hälfte (47,1 %) der wiedervermieteten Bestandswohnungen an Haushalte mit Einkommen von 80 % bis 100 % BEG vermietet.

23 Art. 2 § 2 Abs. 1 Satz 3 WoVG

Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte nach Einkommensgruppen 2017 bis 2021

	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
2021	**2.337**	**1.093**	**1.934**	**2.014**	**1.570**	**674**	**9.622**
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
2021	**1.660**	**700**	**996**	**1.664**	**740**	**558**	**6.318**
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%
Anteil in % 2021	**71,0%**	**64,0%**	**51,5%**	**82,6%**	**47,1%**	**82,8%**	**65,7%**
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
2021	**677**	**393**	**938**	**350**	**830**	**116**	**3.304**
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%
Anteil in % 2021	**29,0%**	**36,0%**	**48,5%**	**17,4%**	**52,9%**	**17,2%**	**34,3%**

* 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 2021

Bezogen auf die Gesamtzahl aller Wiedervermietungen von Bestandswohnungen (15.385) konnte der Anteil aller Vermietungen an Haushalte mit Einkommen von 80 % bis 100 % der BEG mit 41,1 % (Vorjahr: 40,6 %) leicht gesteigert werden. Der Anteil der Wiedervermietung an Haushalte mit Einkommen von 101 % bis 140 % der BEG bezogen auf alle Vermietungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im Jahr 2021 blieb mit 21,5 % in etwa gleich (Vorjahr: 21,6 %). Damit leisten die LWU erneut einen wertvollen Beitrag im Rahmen ihres sozialen Versorgungsauftrags.

Bei rund der Hälfte (47,2 %) der Wiedervermietungen an die 9.622 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 (34,3 %) erfolgte die Eigenprüfung zur Zugangsberechtigung zu diesem Segment anhand des anrechenbaren Einkommens durch die sechs Wohnungsunternehmen. Ein knappes Fünftel (18,5 %) der Wiedervermietungen an wohnberechtigte Haushalte BEG erfolgte an Inhaber*innen eines WBS mit besonderem Wohnbedarf. 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.[24]

Im Vergleich der beiden Einkommensgruppen fällt auf, dass der Anteil der Wiedervermietungen von Bestandswohnungen an Inhaber*innen eines gültigen WBS mit besonderem Wohnbedarf in der niedrigeren Einkommensgruppe höher liegt (20,6 % der Wiedervermietungen an Wohnberechtige mit Einkommen bis 100 % der BEG und 14,5 % der Wiedervermietungen an Wohnberechtige mit Einkommen bis 140 % der BEG). In der niedrigeren Einkommensgruppe wurde knapp die Hälfte (49,0 %) der freigewordenen Bestandswohnungen an Inhaber*innen eines gültigen Wohnberechtigungsscheins vermietet, wohingegen der Anteil bei der höheren Einkommensgruppe nur bei 43,6 % lag.

24 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

Wiedervermietungen an Wohnberechtigte

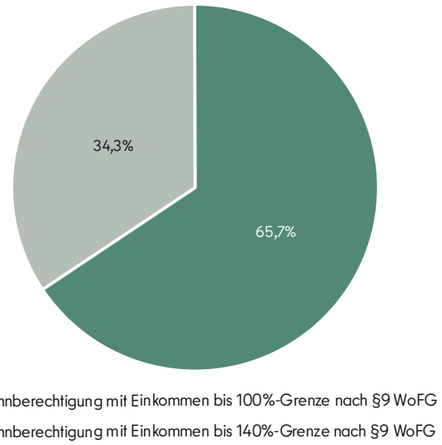
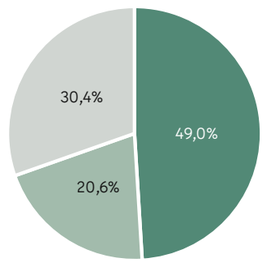


Abbildung 8: Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen 2021 (n= 9.622)

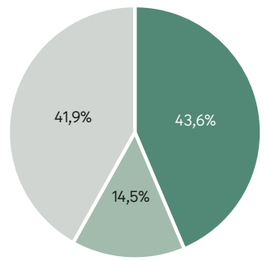
Wohnberechtigung mit Einkommen bis 100%-Grenze

(n=6.318)



Wohnberechtigung mit Einkommen bis 140%-Grenze

(n=3.304)



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 2021

Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen gemäß WoVG

Von den 55 % der jährlich an wohnberechtigte Haushalte zu vermietenden Bestandswohnungen[25] soll laut WoVG[26] 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.

25 Ohne die Baujahrgänge ab 2012, die als Neubau erfasst werden.
26 28 Art. 2. § 2 Abs. 1 WoVG

Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2016 bis 2021 (enge Definition nach WoVG)

	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
Anzahl 2021	**460**	**250**	**389**	**351**	**408**	**220**	**2.078**
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 %
Quote 2021	**12,4 %**	**13,0 %**	**12,6 %**	**11,2 %**	**16,6 %**	**20,4 %**	**13,5 %**

Tabelle 12: Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2016 bis 2021 (enge Definition nach WoVG)

Tabelle 12 zeigt, dass alle sechs Unternehmen bei der Versorgung von besonders benachteiligten Haushalten seit Inkrafttreten des Wohnraumversorgungsgesetzes die gesetzlich definierte Zielmarke von 11 % kontinuierlich übertreffen. Die durchschnittliche Wiedervermietungsquote an besondere Bedarfsgruppen nach WoVG-Definition ist jedoch in den letzten drei Jahren etwas rückläufig und liegt im Berichtsjahr mit 13,5 % um 2,3 Prozentpunkte unterhalb der Quote des Vorjahres. Wie auch im letzten Jahr weisen die Wohnungsunternehmen WBM mit 20,4 % (22,9 % im Vorjahr) und STADT UND LAND mit 16,6 % (17,6 % im Vorjahr) die höchste Wiedervermietungsquote für besondere Bedarfsgruppen laut WoVG auf.

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. Mit der im April 2021 in Kraft getretenen Erhöhung der Wiedervermietungsquote auf 63 % beträgt der für besondere Bedarfsgruppen bestimmte Anteil an den zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen ab diesem Zeitpunkt 15,75 %.

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,

Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen 2021 (enge Definition nach WoVG)

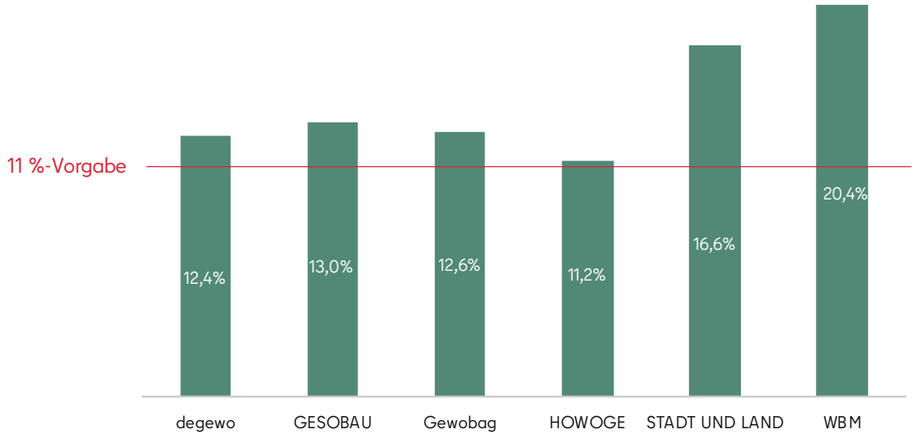


Abbildung 10: Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2021 (enge Definition nach WoVG)

zur besonderen Bedarfsgruppe der Transferleistungsbeziehenden. Auch sogenannte Trägerwohnungen werden auf die Wiedervermietungsquote an Haushalte ausbesonderen Bedarfsgruppen angerechnet. Trägerwohnungen werden von juristischen Personen öffentlichen Rechts oder anerkannten Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie dann für einen bestimmten Zeitraum Personen mit einem dringenden Wohn- und Unterstützungsbedarf zur Verfügung zu stellen.

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 2017 bis 2021 (erweiterte Definition nach KoopV)

	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
Anzahl 2021	**1246**	**553**	**1372**	**1122**	**786**	**521**	**5.600**
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	36,6%	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%
Quote 2021	**33,6%**	**28,7%**	**44,3%**	**35,9%**	**32,1%**	**48,4%**	**36,4%**

Tabelle 13: Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2017 bis 2021 (erweiterte Definition nach KoopV)

Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen 2021

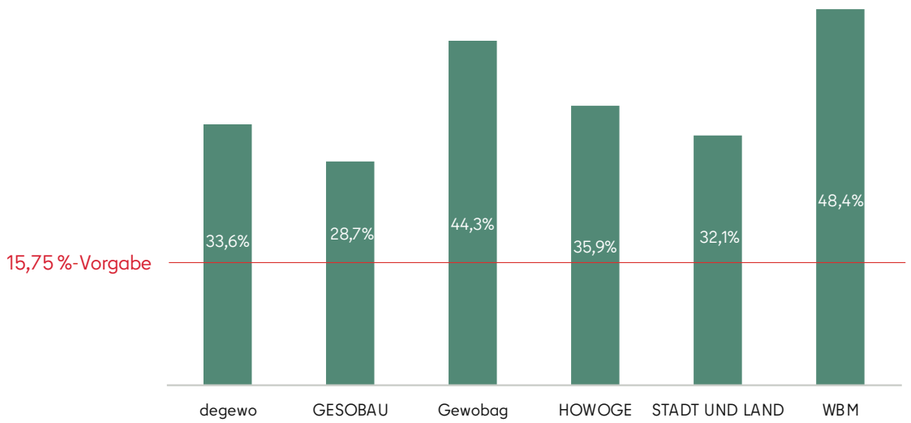


Abbildung 11: Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen 2021 (erweiterte Definition nach KoopV)

Anders als die Wiedervermietungsquote an besondere Bedarfsgruppen laut WoVG ist die Wiedervermietungsquote entsprechend der in der ergänzten KoopV enthaltenen Definition im Berichtsjahr leicht gestiegen. Insgesamt wurden im Jahr 2021 mit 5.600 Wohnungen mehr als 500 Wohnungen mehr an besondere Bedarfsgruppen nach der vorstehenden Definition vermietet, als im Vorjahr (5.063 Wiedervermietungen). Die Quote liegt mit 36,4 % um 1,2 Prozentpunkte über der Wiedervermietungsquote im Vorjahr und damit deutlich über der Zielvorgabe von 15,75 %.

Bei allen sechs Unternehmen mit Ausnahme der Gewobag ist die Wiedervermietungsquote an besondere Bedarfsgruppen entsprechend der Definition lt. KoopV leicht gesunken. Bei der Gewobag hingegen ist ein Anstieg um rund 20 Prozentpunkte auf 44,3 % zu verzeichnen (Vorjahr 24,7 %). Damit liegt die Wiedervermietungsquote der Gewobag knapp unterhalb der Quote der WBM, die mit 48,4 % wie im letzten Jahr den größten Anteil an Bestandswohnungen an besondere Bedarfsgruppen wiedervermietet hat.

Wiedervermietungen an Haushalte in Ausbildung oder Studium 2017 bis 2021

Die Zahl der an Schüler*innen, Studierende und Auszubildende vermieteten Wohnungen wuchs in den letzten fünf Jahren kontinuierlich. Seit 2017 ist eine Verdopplung in dieser Gruppe festzustellen. Mit 1.309 Wiedervermietungen wurden im Berichtsjahr zwar 123 Wohnungen mehr als im Vorjahr an diese Gruppe vermietet, der Anteil dieser Gruppe an den Wiedervermietungen an die verschiedenen besonderen Bedarfsgruppen blieb jedoch gleich (2021 und 2020: 23,4 %).

Folgende Diagramme zeigen, welchen Anteil die Wiedervermietungen an WBS-berechtige Haushalte, an besondere Bedarfsgruppen und an die einzelnen Untergruppen der besonderen Bedarfsgruppen ausmachen.

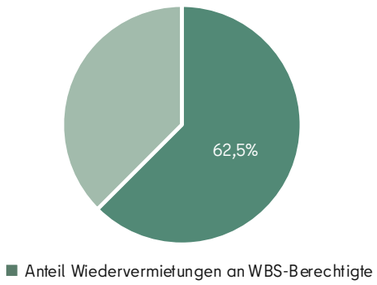
Wiedervermietungen an Haushalte in Ausbildung oder Studium 2017 bis 2021

	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
2021	**367**	**142**	**220*** **	**368**	**31**	**181**	**1.309**

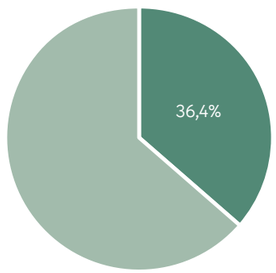
* zuzüglich 195 erstvermietete Wohnplätze für Studierende
** zuzüglich 57 erstvermietete Wohnungen für Studierende
*** zuzüglich 100 erstvermietete Wohnplätze für Studierende

Tabelle 14: Wiedervermietungen an Haushalte in Ausbildung oder Studium 2017 bis 2021

Wiedervermietung an WBS berechtigte Haushalte 2021 (n=15.385)



Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen 2021 (n=15.385)



Besondere Bedarfsgruppen 2021 (n=5.600)

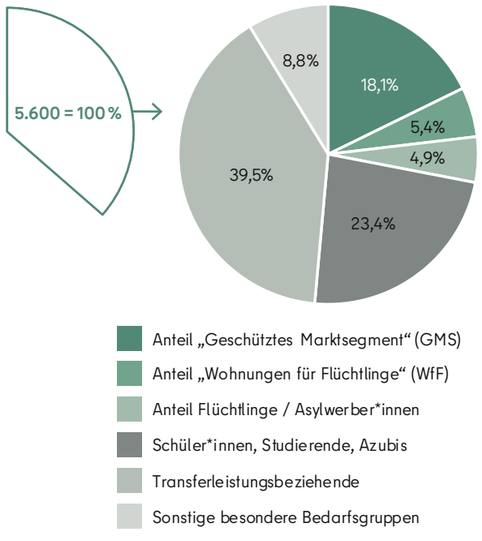


Abbildung 12: Anteil der Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte, an besondere Bedarfsgruppen und an deren Untergruppen 2021

Den größten Anteil innerhalb der 5.600 Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen (Definition der KoopV) im Jahr 2021 nimmt mit 39,5 % (2.213 Wiedervermietungen) wie im Vorjahr die Gruppe der Transferleistungsbeziehenden ein. Damit wurde dieser Anteil noch einmal deutlich ausgebaut (+7,7 Prozentpunkte). Die zweitgrößte Gruppe der Schüler*innen, Studierenden und Auszubildenden nimmt sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr einen Anteil von 23,4 % (1.309 Wiedervermietungen) ein. Mit einem Rückgang um 3 Prozentpunkt auf 18,1 % nehmen die Wiedervermietungen innerhalb des „Geschützten Marktsegments“[27] den drittgrößten Anteil an den besonderen Bedarfsgruppen ein. Auch die absolute Anzahl der Wiedervermietungen im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“ nahm im Vergleich zum Vorjahr weiter ab und lag im Berichtsjahr bei 1.012 Wiedervermietungen (Vorjahr: 1.066). Damit liegen die Wiedervermietungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen innerhalb des „Geschützten Marktsegments“ deutlich unter dem vereinbarten Wohnungskontingent von 1.123 Wohnungen, das jährlich in diesem Rahmen zur Verfügung gestellt werden soll. Diese Diskrepanz ist damit zu erklären, dass nicht alle von den LWU vertragsgemäß angebotenen Wohnungen bis zum Ende des Berichtsjahres durch die Bezirke belegt werden konnten. 5,4 % der Wohnungen, die an die besonderen Bedarfsgruppen vermietet werden, sind der Kooperationsvereinbarung „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF) zuzurechnen (300 Wiedervermietungen).[28] Im Vergleich zum Vorjahr sind dies knapp 30 Wohnungen weniger, die an Bezieher*innen von Leistungen nach dem Asylbewerbergesetz durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) vermietet wurden (-1,1 Prozentpunkte). Auch die Zahl der Bestandswohnungen, die zusätzlich außerhalb der WfF-Vereinbarung an die Gruppe der Geflüchteten und Asylwerber*innen wiedervermietet wurde, sank im Vergleich zum Vorjahr. Mit 275 Wiedervermietungen macht dieses Segment einen Anteil von 4,9 % (Vorjahr 6,8 %) an den besonderen Bedarfsgruppen aus. Die verbleibenden 8,8 % der Vermietungen gingen an sonstige besondere Bedarfsgruppen wie etwa betreute Wohnformen (490 Wiedervermietungen). Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass alle Segmente mit Ausnahme der Gruppe der Transferleistungsbeziehenden (+ 8 Prozentpunkte) und der Schüler*innen, Studierenden und Auszubildenden (+/-0 Prozentpunkt) im Vergleich zum Vorjahr geschrumpft sind.

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

Quartiere mit vereinbarten abweichenden Wiedervermietungsquoten

Wie bereits bei der Darstellung der Wiedervermietung an WBS-berechtige Haushalte erläutert, wurden bei der GESOBAU für das Jahr 2021 Sonderquoten zur Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte für einzelne Quartiere durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen genehmigt. In diesen Quartieren können 40 % statt 63 % der freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte und davon wiederum 25 %, also insgesamt 10 % statt 15,75 % aller freiwerdenden Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen (inkl. Studierende und Transferleistungsbeziehende) vermietet werden. Die Gewobag, bei der in den letzten beiden Jahren ebenfalls Sonderquoten für zwei Quartiere vereinbart waren, hat im Berichtsjahr von einer Beantragung einer Ausnahmegenehmigung abgesehen.

Die Begründung einer Ausnahmeregelung für ein Quartier basiert auf dem alle zwei Jahre erscheinenden „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“[29], das die sozialräumliche Entwicklung der Berliner Quartiere darstellt. Herausgeberin ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen 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, Bauen und Wohnen stellen.

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

Wiedervermietungen in Quartieren der GESOBAU mit Ausnahmeregelungen

Wiedervermietungen	Märkisches Viertel (MV)		Hellersdorf		Ohne MV und Hellersdorf	
	an WBS-Berechtige	an besondere Bedarfsgruppen	an WBS-Berechtige	an besondere Bedarfsgruppen	an WBS-Berechtige	an besondere Bedarfsgruppen
2019*	303	201	-	-	1.046	564
2020	245	194	3	3	995	524
2021	**279**	**154**	**9**	**4**	**805**	**395**
Quote 2019	43,5%	28,9%	-	-	68,2%	36,8%
Quote 2020	43,8%	34,6%	60,0%	60,0%	67,6%	35,6%
Quote 2021	**42,1%**	**23,2%**	**42,9%**	**19,0%**	**64,9%**	**31,9%**

* 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 wurden im Berichtsjahr 663 Bestandswohnungen wiedervermietet (ohne Erst- und Wiedervermietungen im Neubau mit Bezugsfertigkeit ab 2012). 279 Wohnungen wurden an wohnberechtigte Haushalte vermietet, was einer Quote von 42,1 % entspricht (Vorjahr 43,8 %). Über die Hälfte dieser Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte erfolgte an besondere Bedarfsgruppen gemäß der Definition lt. KoopV (154 Wohnungen). Bezogen auf die Anzahl aller Wiedervermietungen im Märkischen Viertel wurden 23,2 % der frei gewordenen Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen vermietet (Vorjahr 34,6 %). Das Quartier „Hellersdorf“ weist einen wesentlich geringeren Wohnungsbestand von 104 Wohnungen auf. Neun der 21 freigewordenen Wohnungen wurden an wohnberechtigte Haushalte vermietet (42,9 %). Knapp die Hälfte davon wurde wieder an besondere Bedarfsgruppen vermietet, was bezogen auf die Gesamtzahl der Wiedervermietungen in Hellersdorf einer Quote von 19,0 % entspricht (Vorjahr: 60%). Die GESOBAU hat die vereinbarten Sonderquoten somit auch im Berichtsjahr erfüllt.

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 64,9 % (Vorjahr 67,7 %) und der Anteil der Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen bei 31,9 % (Vorjahr 35,6 %), womit die in der ergänzten Kooperationsvereinbarung enthaltenen Quoten im Jahr 2021 bereits eingehalten worden wären.

1d. Wohnungswechsel und Wohnungstausch

Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind, haben die Möglichkeit ihre Wohnung zu wechseln oder zu tauschen. Bei einem Wohnungswechsel ziehen Bestandsmieter*innen in eine freie Wohnung innerhalb des jeweiligen Wohnungsunternehmens um. Bei einem Wohnungstausch entscheiden sich zwei Bestandsmieter*innen ihre Wohnungen zu tauschen. Dies kann sowohl innerhalb eines Unternehmens, als auch über Unternehmensgrenzen hinweg erfolgen.

Um einen Wohnungstausch zwischen zwei Bestandsmieter*innen verschiedener Wohnungsunternehmen zu erleichtern, wurde im Herbst 2018 das Wohnungstauschportal auf der gemeinsamen Internetplattform der sechs LWU www.inberlinwohnen.de in Betrieb genommen. Bei einem Wohnungstausch übernehmen die Tauschpartner*innen die jeweiligen Vertragskonditionen des bestehenden Mietvertrages des anderen Haushalts. Dadurch entfällt ein etwaiger Zuschlag bei der Neuvermietung[30], was einen wichtigen Anreiz für den Tausch darstellt. Das Hauptziel des Wohnungstauschportals ist die Optimierung der Wohnungsbelegung. Insbesondere Mieter*innen von inzwischen zu groß gewordenen Wohnungen sollen durch die Möglichkeit des Wohnungstausches animiert werden, ihre Wohnung mit einem größeren Haushalt mit mehr Platzbedarf zu tauschen.

Wohnungswechsel

Die Zahl der Wohnungswechsel ist – mit Ausnahme eines leichten Rückgangs im Vorjahr – in den letzten fünf Jahren stetig gestiegen. Im Jahr 2021 kamen insgesamt 965 neue Mieterverträge durch Wohnungswechsel zustande, was einem Anstieg um 33,1 % im Vergleich zum Vorjahr und einer Verzehnfachung seit dem Jahr 2017 entspricht.

Den größten Zuwachs bei der Anzahl der neuen Mietverträge durch Wohnungswechsel verzeichnet die HOWOGE. Im Berichtsjahr wurden 275 Mietverträge durch Wohnungswechsel mehr als im Vorjahr abgeschlossen. Insgesamt ist die HOWOGE für den größten Anteil an Wohnungswechsel (31,2 %) verantwortlich, gefolgt von der STADT UND LAND (23,6 %) und der degewo (22,9%), die beide auch im letzten Jahr bereits den größten Anteil einnahmen. Die WBM, die die Anzahl der Wohnungswechsel aufgrund fehlender IT-technischer Voraussetzungen in den Vorjahren nicht auswerten konnte, verzeichnete im Jahr 2021 54 neue Mietverträge, die durch einen Umzug von Bestandsmieter*innen in eine freie Wohnung abgeschlossen werden konnten.

30 Aufgrund des bis zum 25.03.2021 geltenden MietenWoG entfiel der Neuvermietungszuschlag bei Wiedervermietungen in den ersten drei Monaten des Jahres 2021. In diesem Zeitraum war es per Gesetz verboten, eine höhere als die eingefrorene Miete zu nehmen. Lag die eingefrorene Miete allerdings oberhalb der für die Wohnung maßgeblichen Mietobergrenze, durfte die Vermietung nur zur Mietobergrenze erfolgen. Seit dem 01.06.2021 sind die LWU per Senatsbeschluss verpflichtet, weitere Regelungen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG einzuhalten. Bei Wiedervermietung soll maximal die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10%, mindestens jedoch die Höhe der Vormiete angesetzt werden.

Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2021

	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
2021	**221**	**111**	**50**	**301**	**228**	**54**	**965**

Tabelle 16: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2021

Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel

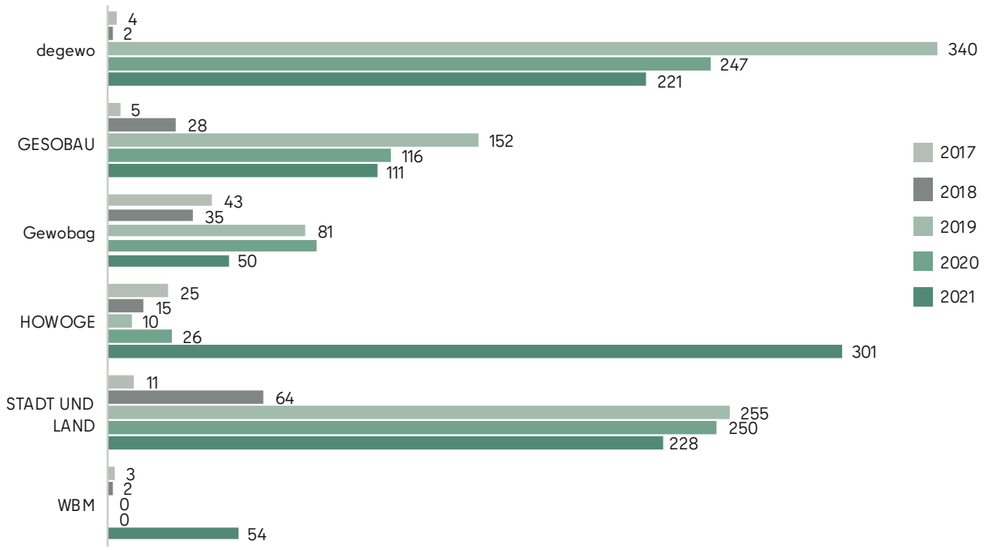


Abbildung 13: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2021

Wohnungstausch

Seit Inbetriebnahme des Wohnungstauschportals steigt die Anzahl der Hauptmieter*innen, die ihre Teilnahme über ein datenschutzkonformes Verfahren bestätigt haben, kontinuierlich. Waren es 2019 noch 3.105 bestätigte Nutzer*innen, wuchs die Anzahl im Vorjahr um knapp 800 und im Berichtsjahr um weitere knapp 600 Nutzer*innen an.

Von den 4.507 aktiven Nutzer*innen des Portals im Jahr 2021 wurden im Zeitraum von 1.1. bis 31.12.2021 insgesamt 3.813 Wohnungen zum Tausch angeboten. Das entspricht 449 Wohnungen mehr als im Vorjahr (3.364 angebotene Wohnungen). Ein Viertel der im Jahr 2021 über das Tauschportal angebotenen Wohnungen (24,9 %) war WBS-pflichtig und unterlag somit einer sozialen Bindung (Vorjahr 18,7 %). Neue Mietverträge in getauschten Bestandswohnungen, die keiner Bindung unterliegen, werden nicht auf die Wiedervermietungsquoten für WBS-Berechtigte und besondere Bedarfsgruppen angerechnet[31]. 3.684 über das Portal zum Tausch angebotene Wohnungen wurden im Verlauf des Jahres wieder gelöscht, wobei es sich dabei auch um Wohnungen handelt, die bereits in den Vorjahren eingestellt worden sein können.

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf diesen 3.813 im Berichtsjahr auf dem Portal eingestellten Wohnungen.

31 Bei einem Wohnungswechsel in eine freie Bestandswohnung innerhalb des Unternehmens ist eine etwaige Belegungsbindung der Wohnung ebenfalls zu berücksichtigen. Anders als beim Wohnungstausch wird ein neu abgeschlossener Mietvertrag durch Wohnungswechsel der Wiedervermietungsquote für WBS-Berechtigte zugerechnet.

Zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Raumanzahl

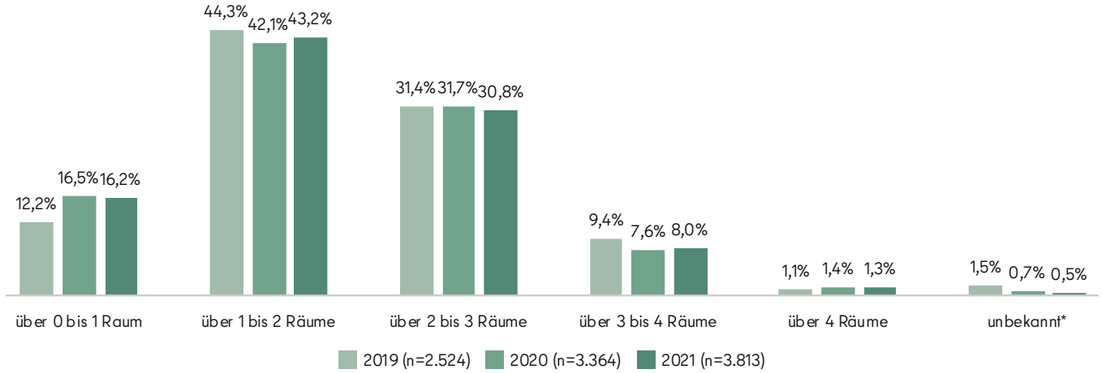


Abbildung 14: Anzahl der 2019 bis 2021 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Raumanzahl

Im Vergleich zum letzten Jahr hat sich die prozentuelle Verteilung der zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Raumanzahl kaum verändert. Der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen sank um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr, der Anteil der Wohnungen mit über zwei bis drei Räumen sank um 0,9 %. Die Anteile der Wohnungen mit über einem bis zwei Räume und mit über drei bis vier Räumen stiegen hingegen minimal um 1,1 % bzw. 0,4 % an. Nur 1,3 % aller über das Portal zum Tausch angebotenen Wohnungen haben mehr als vier Räume und nicht einmal ein Zehntel der im Berichtsjahr im Wohnungstauschportal eingestellten Wohnungen hat mehr als drei Räume. In diesen Zahlen spiegelt sich die Struktur des landeseigenen Wohnungsbestands wider, der nur zu ca. 11 % aus Wohnungen mit mehr als drei Räumen besteht (siehe Kap. 4). Somit hat sich auch im Jahr 2021 die Situation für größere Haushalte, die auf der Suche nach einer Wohnung mit zusätzlichen Räumen sind, nicht verbessert. Dreiviertel der angebotenen Wohnungen weisen hingegen zwischen einem und drei Räumen auf.

Zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgröße

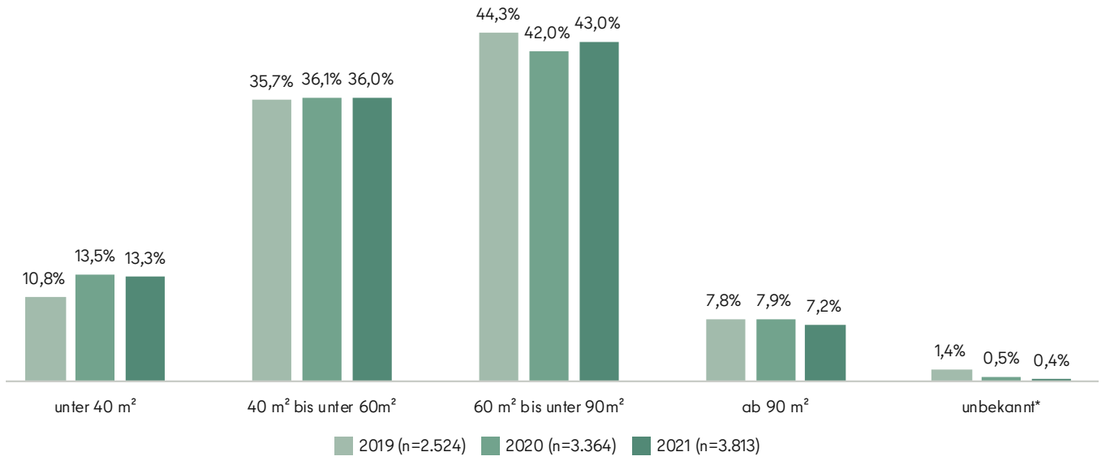


Abbildung 15: Anzahl der 2019 bis 2021 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgröße

Auch bezogen auf die Fläche sind zum Tausch angebotene große Wohnungen selten. Nur 7,2 % der angebotenen Wohnungen weisen mehr als 90 m² auf. Knapp die Hälfte der auf dem Portal eingestellten Tauschwohnungen ist kleiner als 60 m² (13,3 % unter 40 m² und 36,0 % zwischen 40 und 60 m²). Mit 43 % machen Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 90 m² den größten Anteil des Angebots aus.

Betrachtet man diese unausgeglichene Verteilung zwischen zum Tausch angebotenen großen Wohnungen und kleineren Wohnungen in Verbindung mit den von den Nutzer*innen des Portals angegebenen Tauschgründe lässt sich eine der wesentlichen Ursachen für die geringe Anzahl an erfolgreich abgeschlossenen Tauschvorgängen ablesen.

Seit Start des Wohnungstauschportals wurden von den Nutzer*innen insgesamt 16.030 Angaben zu Tauschgründen gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich sind und die Angabe von Tauschgründen nicht verpflichtend ist.

45,3 % aller Nennungen von Tauschgründen haben eine Vergrößerung der Wohnung zum Ziel, wohin gegen nur ein knappes Zehntel der Angaben (9,6 %) die Suche nach einer kleineren Wohnung bestätigen. Dieses unausgewogene Verhältnis der genannten Tauschgründe zeigt das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungstauschportal und ist eine mögliche Erklärung dafür, warum von insgesamt 60.829 im Jahr 2021 durch die Nutzer*innen des Portals angeregten Tauschverhandlungen letztlich nur rund 0,2 % zu einem erfolgreichen Wohnungstausch führten. Bei 16,8 % der Angaben war der Wunsch einer Ortsveränderung ausschlaggebend und 6,8 % der Mieter*innen suchten eine Wohnung mit einer anderen Ausstattung.

Tauschgründe gesamt

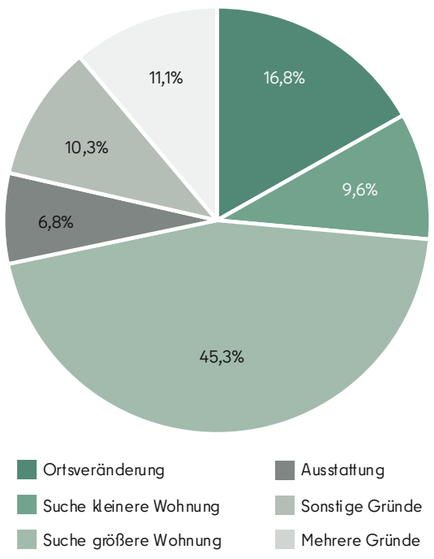


Abbildung 16: Gründe für Wohnungstausch (16.030 Nennungen seit 15.12.2018)

Im Berichtsjahr wurden über 13.000 Tauschverhandlungen mehr als im Jahr davor angeregt. Insgesamt lag die Zahl bei 60.829 von den Nutzer*innen initiierten Tauschanregungen (Vorjahr: 47.476), was bei 4.507 verifizierten Nutzer*innen einem Durchschnitt von 13,5 (Vorjahr: 12,1) Tauschanregungen pro Person entspricht. Insgesamt gingen aus dieser Vielzahl an Tauschanregungen 279 angemeldete Tauschvorhaben im Berichtsjahr 2021 hervor (Vorjahr: 234). Davon konnten letztendlich 118 Tauschvorgänge über das Portal abgeschlossen werden[32], was einer Zunahme von 20 erfolgreich abgeschlossenen Tauschvorgängen im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Zusätzlich zu den 965 neuen Mietverträgen durch Wohnungswechsel kamen im Berichtsjahr 240 neue Mietverträge durch Wohnungstausch zustande (Vorjahr 231). Dazu zählen einerseits Mietverträge, die aus erfolgreich abgeschlossenen Tauschvorhaben im Wohnungstauschportal hervorgehen und andererseits Wohnungstausche zwischen Bestandsmieter*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, die außerhalb des Portals stattfinden. Mit 226 Mietverträgen wurde jedoch der Großteil der 2021 durch Wohnungstausch abgeschlossenen Mietverträge über das Wohnungstauschportal initiiert (Vorjahr: 193), 14 Mietverträge entstanden durch anderweitigen Kontakt, beispielsweise über Senior*innenbetreuer*innen oder andere Helfer*innen (Vorjahr: 38). Insgesamt zogen 455 Personen[33] durch einen Wohnungstausch um oder ein (Vorjahr 490).

Von den 240 durch Wohnungstausch zustande gekommenen neuen Mietverträgen im Jahr 2021 wurden über ein Drittel (35,8 % bzw. 86 Mietverträge) durch den Tausch mit einem anderen LWU abgeschlossen. Knapp zwei Drittel der tauschenden Mieter*innen blieben also bei ihrem bisherigen landeseigenen Vermieter. Die Anzahl der neuen Mietverträge der einzelnen Unternehmen blieb im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil, lediglich die degewo verzeichnet eine Verdoppelung von 18 neuen Mietverträgen durch Wohnungstausch im Jahr 2020 auf 37 neue Mietverträge im Berichtsjahr.

32 Nicht alle 279 angemeldeten Tauschvorhaben kamen im Berichtsjahr zum Abschluss. Einige Mietvertragsabschlüsse erfolgten erst im Folgejahr, 122 angemeldete Tauschvorhaben wurden wieder abgebrochen.

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

Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019 bis 2021

	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	7	13	12	7	6	49
	16,0%	24,1%	37,1%	17,5%	77,8%	25,0%	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	9	22	12	4	9	67
	61,1%	20,0%	30,6%	24,0%	50,0%	23,7%	29,0%
Neue Mietverträge aus Wohnungstausch von Bestandsmieter*innen 2021	**37**	**41**	**65**	**48**	**8**	**41**	**240**
Davon aus Tauschvorgängen mit einem anderen LWU 2021	**22**	**9**	**19**	**13**	**2**	**21**	**86**
	59,5%	**22,0%**	**29,2%**	**27,1%**	**25,0%**	**51,2%**	**35,8%**

Tabelle 17: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019 und 2021

Wie auch in den beiden Vorjahren haben die Mieter*innen der STADT UND LAND am seltensten getauscht (acht neue Mietverträge). 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.

Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2021

Abbildung 17: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2021

1e. Kündigungen und Räumungen

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind gesetzlich dazu verpflichtet, außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen so weit wie möglich zu vermeiden (Art. 2 § 4 (1) WoVG). Dafür sieht das Wohnraumversorgungsgesetz Information, Beratung, Mediation und ähnliche Maßnahmen, wie beispielsweise die Vereinbarung von Ratenzahlungen, vor. Trotz vorheriger beratender und unterstützender Maßnahmen durch die Unternehmen, kann es jedoch in Ausnahmefällen zu einer fristlosen Kündigung kommen. Erweist sich diese als unvermeidbar, bieten alle Unternehmen den betroffenen Haushalten eine qualifizierte Beratung an, um Räumungen zu vermeiden. Schließlich muss sichergestellt werden, dass dem gekündigten Haushalt zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten wird, sodass die Mieter*innen bei Durchführung der Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht von Obdachlosigkeit bedroht sind (Art. 2 § 4 (3) WoVG).

Darüber hinaus galten bis zum 30. September 2021 die vom Berliner Senat im März 2020 beschlossenen „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten“[34], mit denen Mieter*innen in den aufgrund der COVID-19 Pandemie schwierigen wirtschaftlichen Zeiten unterstützt werden sollten. Die Maßnahmen sahen vor, Wohnungsverluste unbedingt zu vermeiden und forderten die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen auf, im Fall von Mietrückständen nach individuellen und kulanten Lösungen zu suchen. Es sollten weder Kündigungen ausgesprochen, noch Räumungstitel erwirkt bzw. Räumungen vollstreckt werden.

Trotz dieser Empfehlung des Berliner Senats wurden in den Jahren 2020 und 2021 zahlreiche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen im Sinne des Art. 2 § 4 (1) WoVG ausgesprochen. Im Berichtsjahr belief sich die Zahl auf insgesamt 2.682 fristlose Kündigungen, 554 mehr als im Vorjahr. Seit 2017 ist die Zahl der insgesamt von den LWU ausgesprochenen Kündigungen rückläufig, was unter Berücksichtigung des Aspekts des Bestandswachstums besonders positiv zu werten ist. Bezogen auf den Gesamtbestand wurde im Jahr 2017 für 1,1 % der Wohnungen eine Kündigung ausgesprochen, wohingegen 2021 der Anteil nur noch bei 0,8 % lag.

34 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 2021

		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
	2021	**708**	**357**	**413**	**613**	**374**	**217**	**2.682**
Anzahl interner oder externer Mieter*innen-beratung	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
	2021	**708**	**215**	**413**	**580**	**323**	**217**	**2.456**
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
	2021	**517**	**267**	**368**	**21**	**77**	**190**	**1440**

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

Tabelle 18: Fristlose Kündigungen wegen Mietrückstand 2017 bis 2021

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 in nahezu allen Fällen (91,6 %) in Anspruch genommen. Damit konnte die bereits hohe Quote des Vorjahrs (89,4 %) erneut leicht erhöht werden. Mit mehr als der Hälfte (58,6 %) der beratenen 2.456 Haushalte konnte eine Vereinbarung abgeschlossen werden, so dass es in 1.440 Fällen zur Rücknahme der Kündigung kam. Im letzten Jahr lag die Rücknahmequote der Kündigungen gemessen an der Zahl der Beratungen mit 49,8 % deutlich niedriger.

Die Anzahl der fristlosen Kündigungen wegen Mietrückstand variiert stark zwischen den Unternehmen. So hat die degewo mit 708 Kündigungen rund doppelt so viele ausgesprochen, wie die GESOBAU und die STADT UND LAND. Die WBM hat mit 217 die geringste Zahl an Kündigungen ausgesprochen. In diesen Zahlen spiegeln sich deutlich die unterschiedlichen Bestandsgrößen der Unternehmen wider.

Die degewo, die Gewobag und die WBM boten in allen Fällen einer fristlosen Kündigung wegen Mietrückstand eine Beratung an. Bei letzteren beiden führte ein Großteil der Beratungen (89,1 % bzw. 87,6 %) zur Rücknahme der fristlosen Kündigung. Bei der degewo konnten rund drei Viertel (73 %) der durchgeführten Beratungen die Rücknahme der fristlosen Kündigung erwirken. Auch die HOWOGE und die STADT UND LAND führten in nahezu allen Kündigungsfällen eine Mieter*innenberatung durch. Bei der HOWOGE wurden nur 3,6 % der ausgesprochenen Kündigungen aufgrund einer Vereinbarung zurückgenommen. Bei diesem Unternehmen führt das Beratungsangebot in der Regel zu einem Ausgleich der Mietrückstände, wodurch die ausgesprochenen Kündigungen unwirksam werden. Eine Rücknahme oder der Abschluss einer Vereinbarung sind in diesem Fall nicht notwendig.

Auch bei der STADT UND LAND führte die Mieter*innenberatung nur in rund einem Viertel der Fälle (23,8 %) zu einer Rücknahme der Kündigung. Auffallend ist die hohe Zahl der zurückgenommenen Kündigungen bei der GESOBAU, die mit 267 über der Anzahl der durchgeführten Beratungen (215) liegt. Dies kann damit erklärt werden, dass das Instrument der Mietschuldenberatung im Fall eines vorherigen Ausgleichs der Mietrückstände gar nicht erst zum Einsatz kommt.

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 378 Räumungen aufgrund von Mietrückständen oder wegen anderer Gründe. Das sind 118 Räumungen mehr als im Vorjahr, in dem die Zahl der von den sechs LWU durchgeführten Räumungen aufgrund von Mietrückstände oder wegen anderer Gründe bei 260 lag. 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 beispielswiese 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 und ist auch im Berichtsjahr erneut leicht gesunden. Waren es 2017 und 2018 noch mehr als 300 physische Räumungen, nahm die Zahl im Berichtsjahr auf 98 ab. Nur rund ein Viertel der insgesamt durchgeführten Räumungen erfolgte in noch bewohnten Wohnungen.

Die GESOBAU (17) und die WBM (22) führten im Berichtsjahr die geringste Anzahl an Räumungen durch. Dabei handelte sich in acht bzw. in einem Fall um Räumungen bewohnter Wohnungen. Die meisten Räumungen fanden bei der HOWOGE (113) und der STADT UND LAND (97) statt. Bei der Gewobag (29) und der STADT UND LAND (28) erfolgten die meisten physischen Räumungen.

Seit 2018 wird zusätzlich erfasst, wie viele Haushalte im Räumungsvorgang mit „zumutbarem Wohnraum“ gemäß 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 Vorjahr auf einen Fall gesunken. Im Berichtsjahr stieg die Zahl der Mieter*innenhaushalte, die mit zumutbarem Ersatzwohnraum versorgt wurden wieder auf drei an. Zu möglichen Gründen, warum es so selten zur Annahme von Ersatzwohnraum kommt, liegen keine Daten vor. Da in den meisten Fällen bei Räumungsterminen niemand anwesend ist, haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen meist keine Kenntnisse darüber, in welcher Form sich Mieter*innen mit anderweitigem Ersatzwohnraum versorgen konnten.[35]

35 Quelle: Drucksache 19/10530 AGH Berlin vom 10. Januar 2022, S. 5.

Anzahl der Räumungen 2017 bis 2021

		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
	2021	**61**	**17**	**68**	**113**	**97**	**22**	**378**
Anzahl Räumungen bewohnter Wohnungen	2017	60	41	30	102	43	51	327
	2018	51	24	52	102	34	48	311
	2019	61	45	28	27	32	6	199
		50,8%	70,3%	38,4%	71,1%	32,7%	16,7%	46,4%
	2020	16	6	23	24	28	8	105
		29,6%	27,3%	45,1%	77,4%	40,0%	25,0%	40,4%
	2021	**10**	**8**	**29**	**22**	**28**	**1**	**98**
		16,4%	**47,1%**	**42,7%**	**19,5%**	**28,9%**	**4,6%**	**25,9%**
Anzahl Räumungen unbewohnter Wohnungen	2019	59	19	45	11	66	30	230
		49,2%	29,7%	61,6%	28,9%	67,3%	83,3%	53,6%
	2020	38	16	28	7	42	24	155
		70,4%	72,7%	54,9%	22,6%	60,0%	75,0%	59,6%
	2021	**51**	**9**	**39**	**91**	**69**	**21**	**280**
		83,6%	**52,9%**	**57,6%**	**80,5%**	**71,1%**	**95,5%**	**74,1%**

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

Tabelle 19: Anzahl der Räumungen 2017 bis 2021

Anzahl der Räumungen 2021

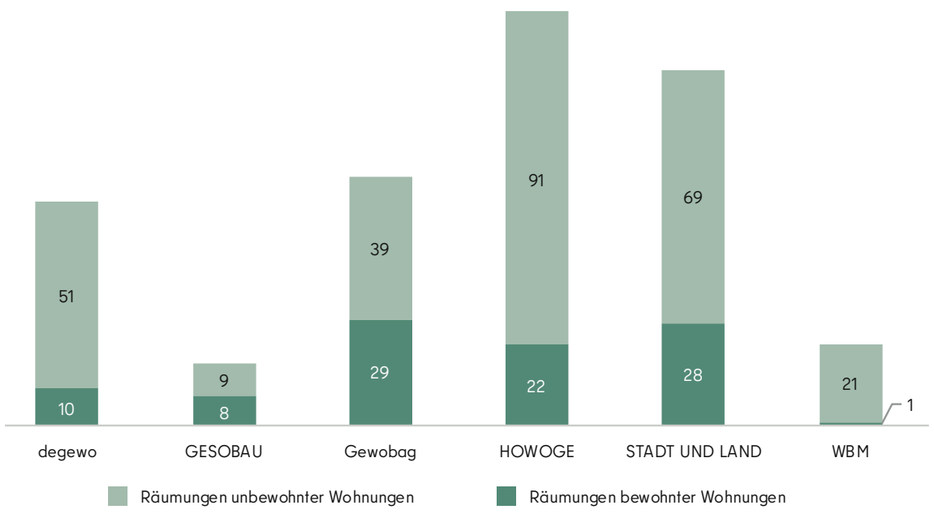


Abbildung 18: Anzahl bewohnter (physischer) und unbewohnter (formeller) Räumungen 2021

Die folgende Abbildung zeigt den Anteil der Räumungen bewohnter sowie unbewohnter Wohnungen an den im Jahr 2021 insgesamt von den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgesprochenen Kündigungen.

Anteil der Räumungen an ausgesprochenen Kündigungen 2021

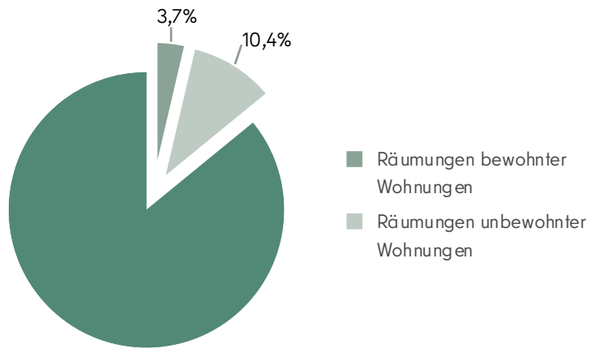


Abbildung 19: Anteil der Räumungen an ausgesprochenen Kündigungen 2021 (n=2.682 Kündigungen)

1f. Modernisierung

Neben einer sozialorientierten Vermietung und der Erweiterung des landeseigenen Wohnungsbestands, sind die Pflege, Sanierung und zukunftsfähige Ertüchtigung des Bestands wesentliche Aufgaben der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, die vor allem in Zeiten des fortschreitenden Klimawandels immer bedeutsamer werden. Bereits 2017 wurde dem Thema „Zukunftsfähiges und ökologisches Bauen“ in der Kooperationsvereinbarung ein eigenes Kapitel gewidmet. Als Ziele werden ein hoher ökologischer und sozialer Nutzen von energetischen Modernisierungsvorhaben, eine Evaluation des Modernisierungserfolgs anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs sowie eine weitestgehend warmmietenneutrale Umsetzung von Modernisierungsvorhaben benannt.

In den Richtlinien der Regierungspolitik für die Jahre 2021 bis 2026[36] wird der Klimaschutz als eine der zentralen Herausforderungen der heutigen Zeit beschrieben. Es ist festgehalten, dass der Senat die landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Modernisierung und energetischen Sanierung ihres Gebäudebestands weiterhin intensiv unterstützen wird, um das Ziel der CO2-Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen.

Obwohl die Notwendigkeit der Erreichung dieses Ziels außer Frage steht, führen Modernisierungsmaßnahmen in der Praxis oftmals zu Konflikten zwischen Mieter*innen und Wohnungsunternehmen: Die Modernisierung 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 vermieden. Ziel von warmmietenneutralen Modernisierungen ist ein Ausgleich der durch die Modernisierungsmaßnahme erhöhten Kaltmiete durch Einsparungen der Mieter*innen bei den Energiekosten.

36 Richtlinien der Regierungspolitik 2021 - 2026: https://www.berlin.de/rbmskzl/regierende-buergermeisterin/senat/richtlinien-der-politik

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. Im Rahmen dieser Sanierungspläne wurden im Jahr 2021 4.895 Wohnungen asbestsaniert, dies entspricht 600 Wohnungen mehr als im Vorjahr (4.295). Insgesamt setzen alle sechs LWU ihre Strategie der systematischen Verringerung von Asbestbelastungen in Wohnungen vor allem nach Auszug von Mieter*innen fort.

Die Zahl der asbestbelasteten Wohnungen je Unternehmen steigt durch den Ankauf von Objekten und Wohnungen mit Asbestverdacht in unterschiedlichem Maße. Bei der HOWOGE waren nach weitgehender Instandsetzung und Modernisierung des gesamten Wohnungsbestands Anfang der 1990er Jahre lange keine asbestbelasteten Wohnungen im Bestand. Im Berichtsjahr verzeichnet das Unternehmen 50 asbestsanierte Wohnungen.

Asbestsanierte Wohnungen 2018 bis 2021

	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
Asbestsanierte Wohnungen 2021	**708**	**381**	**3.338**	**50**	**113**	**305**	**4.895**

* 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 20: Anzahl asbestsanierter Wohnungen 2018 bis 2021

Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Vermieter*innen können die durch Modernisierungsmaßnahmen entstehenden Kosten unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Zuge einer so genannten Modernisierungsumlage auf die Miete umlegen. Seit 2019 dürfen maximal 8 % der aufgewendeten Modernisierungskosten pro Jahr mit einer Mieterhöhung auf die Mieter*innen umgelegt werden (§ 559 BGB). Dabei ist zu beachten, dass sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 €/m² erhöhen darf. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 €/m², darf die Mieterhöhung innerhalb dieses Zeitraums 2 €/m² nicht überschreiten.

Mit der Kooperationsvereinbarung haben sich die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen einer über die Regelungen des BGB hinausgehenden Festlegung zur mieter*innenfreundlichen Begrenzung der aus Modernisierungsmaßnahmen resultierenden Mieterhöhungen verpflichtet. 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 erhöht werden. Gleichzeitig gilt zu berücksichtigen, dass die maximale Nettokaltmiete nach Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigt. Damit soll garantiert werden, dass die Mieten nach Modernisierung langfristig leistbar bleiben und Steigerung der Vergleichsmiete durch Modernisierungsmieterhöhungen abgemildert wird. Darüber hinaus ist bei allen Modernisierungsmieterhöhungen der LWU die Regelung zur Sicherung der Leistbarkeit der Kaltmiete zu beachten (Härtefallregelung lt. Ziffer 4.3 KoopV). Deshalb sollen die Unternehmen stets auf die Möglichkeit der Antragstellung auf Reduzierung der angekündigten Modernisierungsmieterhöhung hinweisen, falls die Grenze einer 30 prozentigen Mietkostenbelastung dadurch überschritten würde.

Bereits im Vorjahr waren die Auswirkungen des MietenWoG auf die Anzahl der von den Wohnungsunternehmen durchgeführten Modernisierungen deutlich spürbar. Das bis zum 25.3.2021 geltende Gesetz erlaubte zwar bestimmte Modernisierungen und eine Umlage der Kosten auf die Miete grundsätzlich, die Miete durfte hierdurch jedoch nur 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. In den im Juni 2021 in Kraft getretenen „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfall des MietenWoG Bln“ sind keine Vorgaben zum Thema Modernisierung enthalten.

Im Jahr 2021 wurden trotz der gegebenen Möglichkeiten in nur 40 Fällen Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB ausgesprochen. [37] Im Vergleich zum Vorjahr mit 1.384 Mieterhöhungen (zusätzlich 10.887 Mieterhöhungen aufgrund des verpflichtenden Einbaus von Rauchwarnmeldern) reduzierte sich dies Anzahl damit um 99,7 %. Bereits von 2019 auf 2020 ließ sich ein Rückgang der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung (ohne Rauchwarnmelder) um 60 % feststellen. Der erstmalige Einbau von Rauchwarnmeldern (RWM) war in Berlin in allen Bestandsgebäuden bis Jahresende 2020 gesetzlich vorgeschrieben. Im Berichtsjahr 2021 entfällt deshalb die Unterscheidung zwischen Anzahl der Modernisierungsmieterhöhungen mit und ohne RWM.

Nur die Gewobag (24) und die HOWOGE (16) haben im Berichtsjahr Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB versandt. Die Gewobag verzeichnet damit als einziges der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (+21 Modernisierungsmieterhöhungen). Differenzierte Daten zu Modernisierungsmaßnahmen, beispielsweise nach unterschiedlichen Typen von Maßnahmen oder der Höhe der Mietsteigerungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, liegen nicht vor.

37 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 2021

	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
2021 (ohne RWM)	**0**	**0**	**24**	**16**	**0**	**0**	**40**
Änderung 2020 zu 2021 (ohne RWM)	**-264**	**-178**	**21**	**-287**	**-97**	**-539**	**-1.344**

Tabelle 21: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB mit und ohne Rauchwarnmelder (RWM) 2017 bis 2021

Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 2017 bis 2021 (ohne RWM)

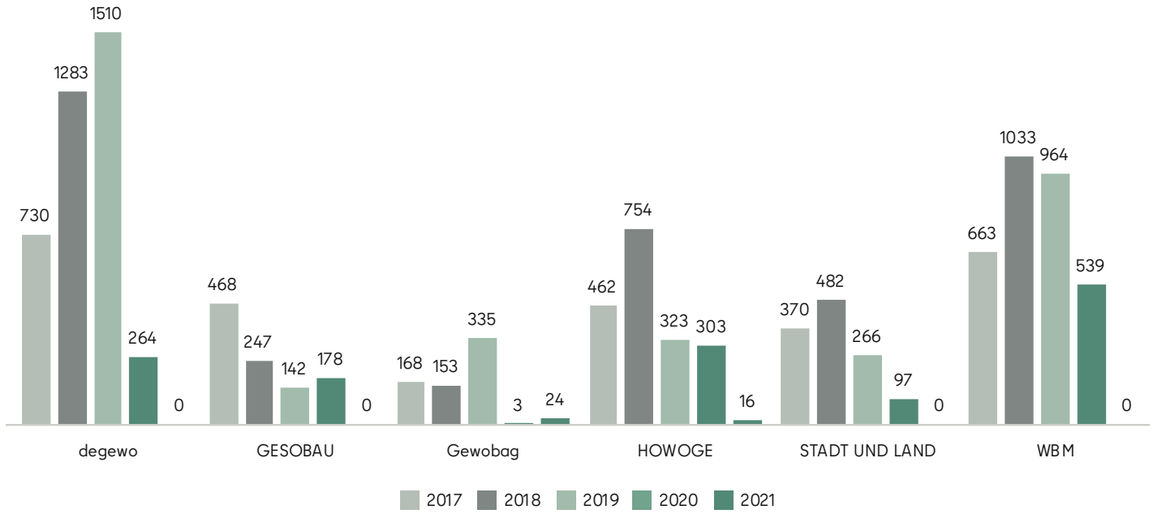


Abbildung 20: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (ohne RWM) 2017 bis 2021

Individuelle Modernisierungsvereinbarungen

Zur Abstimmung der Interessen der Mieter*innen und der Wohnungsunternehmen, insbesondere im Sinne der Sicherung sozialverträglicher Mieten nach Modernisierungsmaßnahmen, ist in der Kooperationsvereinbarung das Instrument der individuellen Modernisierungsvereinbarung vorgesehen. In dieser freiwilligen vertraglichen Vereinbarung zwischen dem einzelnen Haushalt und dem Wohnungsunternehmen werden die durchzuführenden Maßnahmen und die künftig zu zahlende Miete festgehalten. Die LWU sind nach Ziff. 4.3 der KoopV aufgefordert, solche individuellen Vereinbarungen bei einer Modernisierung anzubieten, um die Maßnahmen auf die Interessen sowie die finanziellen Möglichkeiten der Mieter*innen abzustimmen.

In Tabelle 22 sind die Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sowie die individuellen Modernisierungsvereinbarungen in den Jahren 2017 bis 2021 und deren Anteil an allen durchgeführten Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB dargestellt. In den letzten Jahren bewegte sich der Anteil an individuellen Modernisierungsvereinbarungen zwischen 10,8 und 16,5 Prozent. Im Berichtsjahr wurden jedoch alle Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen mithilfe einer individuellen Modernisierungsvereinbarungen vertraglich festgehalten.

Modernisierungsmieterhöhungen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen 2017-2021

		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
	2021	**0**	**0**	**24**	**16**	**0**	**0**	**40**
Davon individuelle Modernisierungs-vereinbarungen	2017	0	58	110	0	267	16	451
		0,0%	12,4%	65,5%	0,0%	72,7%	2,4%	15,8%
	2018	0	137	105	213	196	3	654
		0,0%	55,5%	68,6%	28,2%	40,7%	0,3%	16,5%
	2019	0	109	50	63	162	0	384
		0,0%	76,8%	14,9%	19,5%	60,9%	0,0%	10,8%
	2020	0	93	0	71	36	1	201
		0,0%	52,2%	0,0%	23,4%	37,1%	0,2%	14,5%
	2021	**0**	**0**	**24**	**16**	**0**	**0**	**40**
		(-)	**(-)**	**100,0%**	**100,0%**	**(-)**	**(-)**	**100,0%**

Tabelle 22: Modernisierungsmieterhöhungen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen 2017 bis 2020

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 Roadmap[38] 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 zum 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. Mit dem vorliegenden Bericht über das Jahr 2021 kann nun Bilanz über die Erreichung der in der Kooperationsvereinbarung getroffenen Wachstumsziele gezogen werden. Die Auswertung der Neubaufertigstellungen finden Sie in Kapitel 2b, die Zahlen zu den Bestandsankäufen in Kapitel 3 des Berichts.

Insgesamt ist der Wachstumskurs der landeseigenen Wohnungsunternehmen 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. Die Neubauplanungen der LWU sind jedoch langfristiger angelegt und gehen über den Zeithorizont 2026 deutlich hinaus. Mit Stand vom 31.12.2021 haben sich die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ein Neubauvolumen von 549 Projekten mit 68.298 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 27,1 % bei der HOWOGE bis 8,5 % bei der WBM.

38 „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 31.12.2021				
	Wohnungen je LWU	Anteil	Projekte je LWU	Anteil
degewo	11.764	17,2%	93	16,9%
GESOBAU	8.685	12,7%	93	16,9%
Gewobag	14.107	20,7%	93	16,9%
HOWOGE	18.511	27,1%	123	22,4%
STADT UND LAND	9.415	13,8%	94	17,1%
WBM	5.816	8,5%	53	9,7%
Summe	**68.298**	**100,0%**	**549**	**100,0%**

Tabelle 23: Neubauvolumen laut den Prognosen per 31.12.2021 insgesamt je LWU (inkl. MUF und STUD)

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen errichten in allen zwölf Berliner Bezirken Neubauwohnungen. Die räumliche Verteilung des Wohnungsneubaus ist von vorhandenen Grundstücken und Neubaubedingungen abhängig, wodurch sich große Unterschiede im Vergleich der Bezirke zeigen. Die meisten Wohnungen sollen mit 19,4 % in Lichtenberg gebaut werden, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit 16,0 % und Treptow-Köpenick mit 15,1 %. Zusammengenommen soll damit etwas mehr als die Hälfte der landeseigenen Neubauwohnungen in diesen drei Bezirken entstehen. Der geringste Anteil am landeseigenen Wohnungsbau ist nach gegenwärtigem Stand mit 0,9 % in Charlottenburg-Wilmersdorf und 1,4 % in Steglitz-Zehlendorf geplant.

Neubauvolumen laut den Prognosen per 31.12.2021 insgesamt je LWU und je Bezirk								
	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe	Anteil
Charlottenburg-Wilmersdorf	77	88	295	0	0	146	606	0,9%
Friedrichshain-Kreuzberg	338	0	414	502	0	1.476	2.730	4,0%
Lichtenberg	134	0	3.039	9.833	211	0	13.217	19,4%
Marzahn-Hellersdorf	1.958	3.102	585	1.684	3.614	0	10.943	16,0%
Mitte	812	744	340	139	0	1.611	3.646	5,3%
Neukölln	897	0	625	350	1.474	0	3.346	4,9%
Pankow	0	3.286	2.814	3.036	609	83	9.828	14,4%
Reinickendorf	913	1.465	840	0	0	0	3.218	4,7%
Spandau	792	0	3.947	229	0	2.341	7.309	10,7%
Steglitz-Zehlendorf	819	0	0	130	16	0	965	1,4%
Tempelhof-Schöneberg	697	0	723	238	522	0	2.180	3,2%
Treptow-Köpenick	4.327	0	485	2.370	2.969	159	10.310	15,1%
Summe	**11.764**	**8.685**	**14.107**	**18.511**	**9.415**	**5.816**	**68.298**	**100,0%**

Tabelle 24: Neubauvolumen laut den Prognosen per 31.12.2021 insgesamt je LWU und je Bezirk (inkl. Wohneinheiten in Wohnheimen für Studierende und MUF)

2a. Neubau auf eingebrachten, landeseigenen Grundstücken

Die Realisierung des geplanten Neubauvolumens setzt die Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke voraus. Mit der KoopV hat sich das Land Berlin als Gesellschafter verpflichtet, seine Wohnungsunternehmen durch die Einbringung von Grundstücken des Landes oder der Bezirke bzw. von landeseigenen Unternehmen in Form von Sachwerteinlagen für den Wohnungsneubau zu unterstützen. Der aus der Einbringung resultierende Vermögenszuwachs wird für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins genutzt und so für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums eingesetzt.

Die folgende Tabelle zeigt die zum Stichtag 31.12.2021 eingebrachten bebaubaren Grundstücke[39] sowie den Stand des darauf erfolgten bzw. geplanten Wohnungsneubaus.

39 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.

Insgesamt wurden zum Stichtag 138 bebaubare Grundstücke als Sachwerteinlage eingebracht. 45 Grundstücke wurden bis Ende 2021 bebaut, wodurch insgesamt 4.520 Wohnungen entstanden. Allein im Berichtsjahr wurden auf eingebrachten Grundstücken 1.601 Wohnungen fertiggestellt.

Wie oben erwähnt wird der aus der Einbringung von Grundstücken resultierende Vermögenszuwachs für Mietpreis- und Belegungsbindungen genutzt. Auf diese Weise wurden 623 der insgesamt 4.520 Wohnungen als gebundene Wohnungen im Sinne des WoFG errichtet. Dies entspricht einem Anteil von 13,8 % der fertiggestellten Wohnungen. 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, unterliegen jedoch den gleichen Bindungszeiträumen von derzeit 30 Jahren. Über die belegungs- und mietpreisgebundenen Neubauwohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, die wie bei allen Neubauvorhaben auch auf eingebrachten Grundstücken entstehen, wird im nachfolgenden Kapitel berichtet.

Mit 49 Grundstücken befand sich der größte Anteil der eingebrachten bebaubaren Grundstücke zum Stichtag 31.12.2021 im Planungsprozess. 37 Grundstücke waren im Bau, für die übrigen zehn Grundstücke lagen zum Stichtag noch keine Planungen vor.

Wohnungsbau auf übertragenen, landeseigenen Grundstücken (Stichtag 31.12.2021)							
	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Eingebrachte bebaubare Grundstücke	24	32	27	16	19	20	138
Davon*:							
fertig bebaute Grundstücke	14	14	11	1	3	2	45
Anzahl der darauf errichteten Wohnungen	1.017	1.319	943	105	644	492	4.520
davon gebundenen Wohnungen als Kompensation aus der Einbringung	84	325	92	12	9	101	623
davon 2021 fertiggestellte Wohnungen	321	267	411	105	133**	364	1.601**
Grundstücke in Bau	8	10	8	2	6	3	37
Anzahl der darauf im Bau befindlichen Wohnungen	911	1.249	941	230	1.294	236	4.861
Grundstücke im Planungsprozess***	5	8	10	8	8	10	49
Flächen für MUF****	4	3	2	1	3	2	15
Grundstücke ohne aktuelle Planungen	0	0	0	4	2	4	10

* Durch mehrere Bauabschnitte und unterschiedliche Nutzungen auf einigen Grundstücken lassen sich nicht alle Grundstücke trennscharf einer der hier genannten Kategorien zuordnen. Da einige Grundstücke damit mehreren Teilmengen zugeordnet werden können, entspricht die Summe der Teilmengen nicht zwingend der oben genannten Gesamtzahl der Grundstücke.

** Gegenüber dem „Sachstandsbericht zu den an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Übereinstimmung mit dem Konzept zur transparenten Liegenschaftspolitik übertragenen Grundstücke“ korrigierte Zahl.

*** Grundstücke im Planungsprozess können auch bereits bebaute Flächen beinhalten, die hinsichtlich möglicher Nachverdichtungspotenziale untersucht werden oder die in unterschiedlichen Bauabschnitten errichtet werden, so dass auf einem Teil des Grundstücks bereits Wohnungen fertiggestellt wurden.

**** MUF werden teilweise auch auf für den Wohnungsbau genutzten Grundstücken errichtet.

Tabelle 25: Wohnungsneubau auf übertragenen, landeseigenen Grundstücken zum Stichtag 31.12.2021 (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Sachstandsbericht zu den an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Übereinstimmung mit dem Konzept zur transparenten Liegenschaftspolitik übertragenen Grundstücke)

2b. Neubaufertigstellungen

Im Jahr 2021 haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt 3.307 Neubauwohnungen fertiggestellt. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem mit 5.669 Fertigstellungen die in den letzten fünf Jahren bisher größte Anzahl an Wohnungen errichtet wurde, ist dies ein Rückgang um etwa 42 % (-2.362 Wohnungen). Die Anzahl der im Berichtsjahr fertiggestellten Neubauwohnungen liegt damit auch unter der im letzten Jahr für das Jahr 2021 veröffentlichten Planzahl von 4.176 Neubauwohnungen. Lediglich die Gewobag konnte die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr erhöhen und die genannte Planzahl damit um 293 Wohnungen übertreffen. Für das Jahr 2022 ist eine Verdopplung der Neubaufertigstellungen im Vergleich zum Jahr 2021 geplant.

Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen 2017 bis 2023 (ohne MUF und STUD)

	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	**535**	**714**	**862**	**517**	**315**	**364**	**3.307**
2022 (geplant*)	1.502	1.619	1.133	1.709	809	140	6.912
2023 (geplant*)	956	936	436	1.326	1.383	396	5.433

* Planzahlen sind Angaben der LWU mit Stand vom 31.12.2021

Tabelle 26: Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen 2017 bis 2023 (ohne MUF und STUD)

Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen 2017 bis 2021 (ohne MUF und STUD)

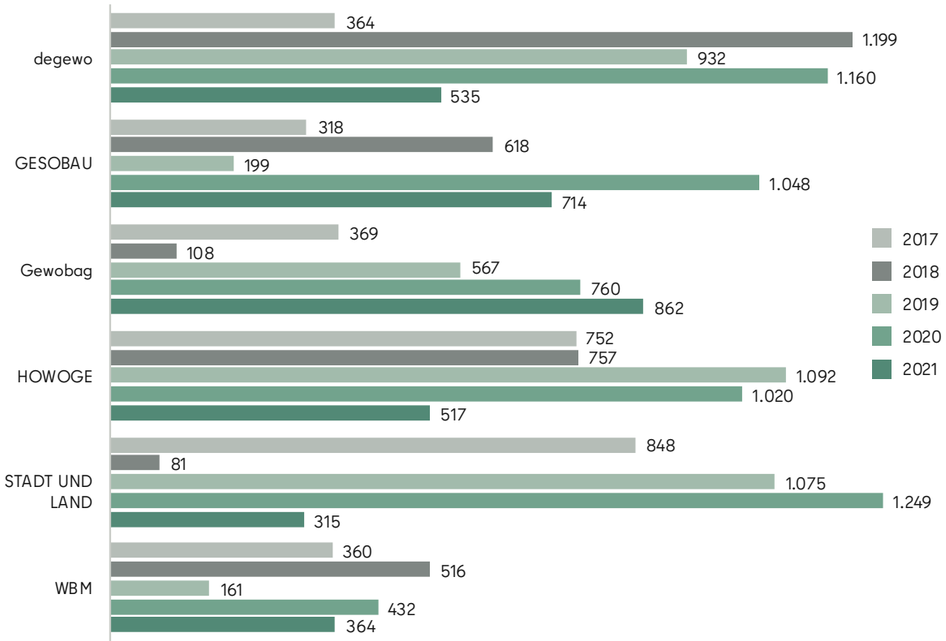


Abbildung 21: Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen 2017 bis 2021 (ohne MUF und STUD)

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. Dies können auch Wohnungen sein, die im Rahmen des kooperativen Baulandmodells errichtet wurden.

Mit der im Jahr 2017 getroffenen Kooperationsvereinbarung wurde ein Wachstumsziel der LWU für 2021 vereinbart, das insbesondere durch den Bau von mindestens 30.000 Neubauwohnungen erreicht werden sollte. Mit den vorliegenden Neubauzahlen des Jahres 2021 kann nun Bilanz gezogen werden. Die folgende Tabelle stellt die für die einzelnen LWU vereinbarten Zielmarken der Zahl der im Zeitraum von 2017 bis 2021 fertiggestellten Neubauwohnungen gegenüber.

Bilanz Wohnungsneubau 2017 bis 2021 (ohne MUF und STUD)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Ziel 2021 laut KoopV	4.554	4.953	4.588	6.162	5.241	4.501	30.000
Fertiggestellte Wohnungen 2017-2021	4.190	2.897	2.666	4.138	3.568	1.833	19.292
Abweichung	**-364**	**-2.056**	**-1.922**	**-2.024**	**-1.673**	**-2.668**	**-10.708**

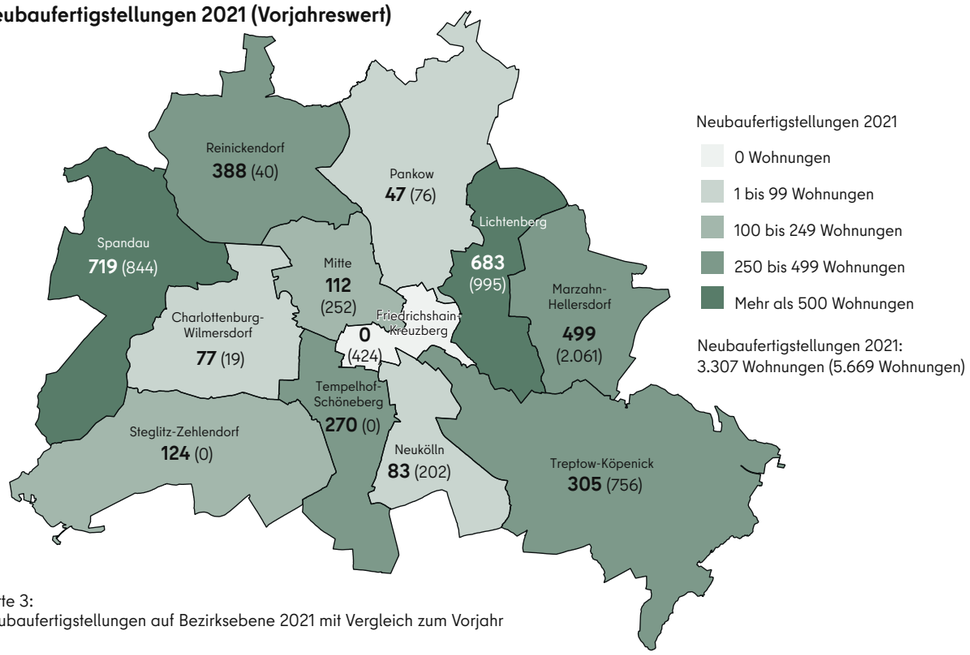
Tabelle 27: Bilanz Wohnungsneubau 2017 bis 2021 (ohne MUF und STUD)

Das in der KoopV festgelegte Ziel, bis 2021 mindestens 30.000 Neubauwohnungen zu errichten, wurde um 10.708 Wohnungen verfehlt bzw. konnte zu lediglich knapp zwei Dritteln erreicht werden. Das Gesamtziel der Bestandserweiterung konnte durch die deutliche Übererfüllung der Ankaufsziele kompensiert werden (siehe Kapitel 3). Die größte Zielabweichung weist mit einem Defizit von 2.668 Wohnungen die WBM auf, die die Zielmarke nur zu 40,7 % erfüllen konnte. Die geringste Abweichung mit einem Defizit von 364 Wohnungen weist die degewo auf, die ihre Zielmarke damit zu 92,0 % erfüllen kann. Die GESOBAU und die Gewobag erfüllen die in der KoopV für das Jahr 2021 definierte Zielmarke zu knapp 60 %, die HOWOGE und die STADT UND LAND haben knapp 70 % der geplanten Neubauwohnungen errichtet.

Die Gründe für die Unterschreitung des Neubauziels sind vielfältig. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nennt in ihrem „Projektbericht Wohnungsneubau 2022“, ein Bericht zu laufenden Wohnungsbauvorhaben in Berlin, wiederkehrende Themen, die aktuell in Wohnungsbauprojekten zu Klärungsbedarfen und teilweise zu Verzögerungen führen. Dazu gehören die Themen Ausgleich/Artenschutz, Nutzungskonkurrenzen und Zielkonflikte, Erschließung/verkehrliche Infrastruktur, Grundschulbedarf, sowie Personalkapazitäten in Bezirken und Senatsverwaltungen und Bedenken der Bürgerschaft.

Die folgende Karte zeigt die räumliche Verteilung der im Jahr 2021 fertiggestellten Wohnungen in den Berliner Bezirken. Mit 719 Wohnungen sind trotz eines Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr (2020: 844 Wohnungen) die meisten neuen Wohnungen in Spandau entstanden. Der Bezirk Lichtenberg verzeichnet mit 683 Fertigstellungen wie im Vorjahr die zweithöchste Anzahl an Neubauwohnungen (2020: 995 Wohnungen) und der Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit 499 Wohnungen (2020: 2.061 Wohnungen) die dritthöchste Anzahl landeseigener Neubauwohnungen mit Fertigstellung im Berichtsjahr. Keine Neubauwohnungen entstanden im Berichtsjahr 2021 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (2020: 424 Wohnungen).

Neubaufertigstellungen 2021 (Vorjahreswert)



Karte 3:
Neubaufertigstellungen auf Bezirksebene 2021 mit Vergleich zum Vorjahr

Neubau mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums

Ein zentrales Instrument zur Erfüllung des Versorgungsauftrags der LWU ist die Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin (WFB)[40]. 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.

Tabelle 28 weist den Anteil geförderter Wohnungen an den Neubaufertigstellungen der Jahre 2016 bis 2021 aus. Im Vergleich zu den Vorjahren zeigt sich insgesamt ein geringfügig höherer Anteil geförderter Wohnungen. Lag der Förderanteil 2020 bei 43,1 %, liegt er im Berichtsjahr mit 44,8 % knapp darüber, jedoch nach wie vor unter der Zielmarke von 50 %. Bis auf die degewo konnten alle Unternehmen den Förderanteil im Vergleich zum Vorjahr erhöhen. Wie in den vergangenen Jahren zeigen sich große Unterschiede zwischen den sechs Unternehmen. Lediglich die HOWOGE mit einem Förderanteil von 61,1 % und die Gewobag mit 50,2 % erfüllen im Berichtsjahr die vereinbarte Förderquote. Während die GESOBAU mit insgesamt 46,9 % nur knapp unter 50 % liegt, unterschreiten die WBM mit 28,6 % und die degewo mit 30,3 % die Zielmarke deutlich.

Gründe für die Unterschreitung der vereinbarten Quote sind vielfältig. Einige Projekte werden in mehreren Bauabschnitten errichtet, so dass der geförderte und der freifinanzierte Anteil des Projekts nicht immer im selben Geschäftsjahr fertiggestellt werden. Ein weiterer Grund sind die oben genannten Projektankäufe von privaten Bauträgern, für die teilweise geringere Förderquoten gelten. Darüber hinaus sind in der Tabelle nur Förderungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin aufgeführt, Bindungen, die aus der Kompensation für den Vermögenszuwachs aus Sachwerteinbringungen resultieren (siehe Kap. 2a), sind hier nicht aufgeführt, werden jedoch der in der KoopV vereinbarten 50 %-Quote angerechnet. Für Neubauprojekte der GESOBAU in Hellersdorf wurde zudem mittels entsprechender Ausnahmegenehmigung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein geringerer Förderanteil vereinbart. Unter den Neubaufertigstellungen der STADT UND LAND aus dem Jahr 2021 finden sich Wohnungen aus Projekten, deren Baubeginn vor dem 01.07.2017 lag, so dass für diese Projekte noch geringere Förderquoten galten.

Neben den Neubauwohnungen im Sinne der Kooperationsvereinbarung errichten die LWU auch Wohnheime für Studierende (STUD)[41] sowie Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF). Tabelle 29 weist nachrichtlich die in diesem Zusammenhang errichteten bzw. geplanten Wohneinheiten für die Jahre 2017 bis 2023 aus.

40 https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/
Unter den Neubaufertigstellungen der STADT UND LAND aus dem Jahr 2021 finden sich Wohnungen aus Projekten, deren Baubeginn vor dem 01.07.2017 lag, so dass für diese Projekte noch geringere Förderquoten galten.
41 Sonstige Wohnungsangebote für Studierende sind hierbei nicht erfasst.

Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten 2016 bis 2021 (ohne MUF und STUD)

	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%
Neubaufertigstellungen 2021	**535**	**714**	**862**	**517**	**315**	**364**	**3.307**
Geförderte WE	**162**	**335**	**433**	**316**	**133**	**104**	**1.483**
Anteil 2021	**30,3%**	**46,9%**	**50,2%**	**61,1%**	**42,2%**	**28,6%**	**44,8%**

Tabelle 28: Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten 2016 bis 2021 (ohne MUF und STUD)

Anzahl der fertiggestellten MUF und STUD 2017 bis 2023

	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		66 MUF					66 MUF
	57 STUD						57 STUD
2021		**67 MUF**	**56 MUF**				**123 MUF**
			66 STUD				**66 STUD**
2017-2021	130 MUF	246 MUF	127 MUF		69 MUF		572 MUF
	57 STUD		154 STUD				211 STUD
2022 (geplant*)				77 MUF			77 MUF
2023 (geplant*)	66 MUF	61 MUF			105 MUF	146 MUF	378 MUF

* Planzahlen sind Angaben der LWU mit Stand vom 31.12.2021

Tabelle 29: Anzahl der fertiggestellten MUF und STUD 2017 bis 2023

2c. Baubeginne

Nachdem die Zahl der begonnenen Neubauwohnungen von 2019 auf 2020 erhöht werden konnte, ist im Berichtsjahr 2021 ein Rückgang um 1.753 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr auf 4.055 Baubeginne zu verzeichnen. Die im Bericht des letzten Jahres veröffentlichte Zahl von 9.223 geplanten Baubeginnen für das Jahr 2021 wurde damit deutlich verfehlt. Die vielfältigen Gründe für Verzögerungen im Neubau sind im Kapitel 2b erläutert.

Anzahl der Baubeginne 2017 bis 2023 (ohne MUF und STUD)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
2017	1.505	107	271	899	1.940	55	4.777
2018	1.354	1.030	916	1.045	449	796	5.590
2019	1.003	898	824	1.145	457	0	4.327
2020	583	1.940	1.345	878	712	350	5.808
2021	**845**	**387**	**250**	**1.074**	**1.302**	**197**	**4.055**
2022 (geplant*)	1.602	981	1.548	1.586	737	469	6.923
2023 (geplant*)	1.340	1.236	2.709	3.120	363	391	9.159

* Planzahlen sind Angaben der LWU mit Stand vom 31.12.2021

** Teilweise kommt es im Zuge des Planungs- und Realisierungsprozesses zu Veränderungen hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen, die erst zeitverzögert im Reporting korrigiert werden.

Tabelle 30: Anzahl der Baubeginne 2017 bis 2023 (ohne MUF und STUD) (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 zu errichten und WBS-Berechtigten anzubieten. Die folgende Tabelle zeigt den Anteil der zur Förderung beantragten Wohnungen an den begonnenen Neubauten der Jahre 2016 bis 2021.

Anzahl der geförderten Wohnungen an den begonnenen Neubauten 2016 bis 2021 (ohne MUF und STUD)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Begonnene Neubauten	4.531	4.777	5.590	4.327	5.808	**4.055**
Beantragte Förderung	1.164	2.044	2.362	2.303	2.472	**1.830**
Anteil der geförderten WE	25,7%	42,8%	42,3%	53,2%	42,6%	**45,1%**

* Teilweise kommt es im Zuge des Planungs- und Realisierungsprozesses zu Veränderungen hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen, die erst zeitverzögert im Reporting korrigiert werden.

Tabelle 31: Anzahl der geförderten Wohnungen an den begonnenen Neubauten (ohne MUF und STUD) 2016 bis 2021 (aktualisierte Angaben der Vorjahre*)

Der Anteil geförderter Wohnungen an den begonnenen Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 Prozentpunkte gestiegen und lag im Berichtsjahr bei 45,1 %. Trotz dieser Steigerung liegt der Förderanteil damit unter der Vorgabe der KoopV, die bisher lediglich 2019 erreicht werden konnte. Die Unterschreitung der Quote ist darauf zurückzuführen, dass Projekte teilweise in mehreren Bauabschnitten entstehen, so dass der Bau des geförderten und des freifinanzierten Projektanteils nicht immer im selben Geschäftsjahr begonnen werden. Ein weiterer Grund für unter der Quote der KoopV liegende Förderanteile sind Projektankäufe von privaten Bauträgern, für die geringere Förderquoten gelten. Darüber hinaus werden hier nur Förderungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin ausgewiesen, Bindungen, die aus der Kompensation für den Vermögenszuwachs aus Sachwerteinbringungen resultieren (siehe Kap. 2a), sind hier nicht aufgeführt, werden jedoch der in der KoopV vereinbarten 50 %-Quote angerechnet. Aus diesen Gründen liegt Anteil geförderter Wohnungen wie im Vorjahr unter der 50 %-Quote. Bisher konnte lediglich im Jahr 2019 die Quote erfüllt werden.

Die folgende Tabelle weist ergänzend zu den kooperationsrelevanten Neubauwohnungen nachrichtlich die Anzahl der begonnenen Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) und Wohneinheiten in Wohnheimen für Studierende (STUD) für die Jahre 2017 bis 2023 aus.

Anzahl der begonnenen MUF und STUD 2017 bis 2023

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2017					69 MUF		69 MUF
			88 STUD				88 STUD
2018	57 STUD						57 STUD
2019		66 MUF					66 MUF
			66 STUD				66 STUD
2020		67 MUF	56 MUF	77 MUF			200 MUF
2021	**66 MUF**	**61 MUF**			**105 MUF**	**146 MUF**	**378 MUF**
2022 (geplant*)						128 MUF	128 MUF
2023 (geplant*)	61 MUF		66 MUF				127 MUF
			184 STUD				184 STUD

* Planzahlen sind Angaben der LWU mit Stand vom 31.12.2021

Tabelle 32: Anzahl der begonnenen MUF und STUD 2017 bis 2023

2d. Neubaubestand

Der Neubaubestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen erhöhte sich durch die Neubaufertigstellungen im Berichtsjahr auf insgesamt 21.549 Wohnungen. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Neubaubestands 2017 bis 2021.

Neubaubestand 2017 bis 2021

	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
Neubaubestand 2021	**4.640**	**3.172**	**2.915**	**5.066**	**3.813**	**1.943**	**21.549**

Tabelle 33: Neubaubestand 2017 bis 2021 (ohne MUF und STUD)

Definition Neubauwohnung
(Definition WVB in Abstimmung mit SenSBW)

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.

Der Anteil mietpreis- bzw. belegungsgebundener Wohnungen am landeseigenen Neubaubestand beträgt 39,4 % (8.480 Wohnungen). Mit 7.563 Wohnungen bzw. 35,1 % des Neubaubestands handelt es sich dabei größtenteils um mietpreis- und belegungsgebundene Neubauwohnungen, die gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin (WFB) errichtet wurden. Darüber hinaus bestehen für 917 Wohnungen bzw. 4,3 % des Neubaubestands Bindungen aus Projektverträgen oder als Kompensation für den Wertzuwachs im Zuge von Sachwerteinbringungen des Landes Berlin (siehe Kapitel 2a). Betrachtet man die einzelnen Unternehmen, schwankt der Anteil mietpreis- bzw. belegungsgebundener Wohnungen am Neubaubestand zwischen 25,1 % bei der WBM und 41,6 % bei der Gewobag.

Anteil gebundener Wohnungen am Neubaubestand 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Neubaubestand 2021	4.640	3.172	2.915	5.066	3.813	1.943	21.549
davon							
mietpreis- und belegungsgebundene Neubauwohnungen aus WFB-Förderung	1.774	1.063	1.214	1.692	1.333	487	7.563
Sonstige gebundene Neubauwohnungen (ohne WFB-Förderung; Bindungen z.B. aufgrund Projektvertrag oder Sachwerteinlage)	168	325	152	162	9	101	917

Tabelle 34: Anteil gebundener Wohnungen am Neubaubestand 2021

Anteil gebundener Wohnungen am Neubaubestand 2021

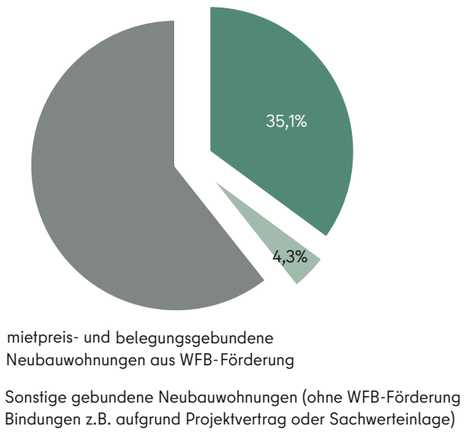


Abbildung 22: Anteil gebundener Wohnungen am Neubaubestand 2021 (n=21.549 Wohnungen)

Neubaubestand nach Miethöhe

Während die Mieten im mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Neubaubestand durch die jeweils geltenden Förderrichtlinien bestimmt sind, können die Mieten der freifinanzierten Neubauwohnungen nach Wohnwert und Größe der Wohnungen gestaffelt werden. Die folgende Tabelle zeigt die Durchschnittsmieten im Neubaubestand der LWU und differenziert diese nach dem Finanzierungsweg (mit Förderung und Belegungsbindung bzw. ohne Förderung).

Mietendurchschnitt im Neubaubestand 2021 in €/m²

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Mietendurchschnitt aller Neubauwohnungen	8,75	8,82	9,10	9,56	9,33	9,65
Mietendurchschnitt aller mietpreis-/belegungsgebundenen Neubauwohnungen	6,53	6,69	6,51	6,72	6,61	6,61
Mietendurchschnitt aller freifinanzierten Neubauwohnungen	10,09	10,06	10,83	10,62	10,60	10,68

Tabelle 35: Mietendurchschnitt im Neubaubestand in €/m²

Die Preisstaffelung im freifinanzierten Neubau verdeutlicht die nachfolgende Tabelle, die den freifinanzierten Neubaubestand nach Mietstufen differenziert darstellt. So zeigt sich, dass etwas mehr als die Hälfte (51,6 %) der freifinanzierten Neubauwohnungen in das Preissegment von 10,01 €/m² bis 12,00 €/m² fällt, 40 % der freifinanzierten Neubauwohnungen haben eine Quadratmetermiete von weniger als 10,00 € und für 8,6 % der freifinanzierten Neubauwohnungen sind Mieten von mehr als 12,00 €/m² zu bezahlen. Auch hier gibt es Unterschiede zwischen den sechs Unternehmen: Der Anteil der freifinanzierten Neubauwohnungen mit einer Quadratmetermiete von weniger als 10,00 € ist bei der degewo mit 59,9, % am höchsten und bei der HOWOGE mit 21,7 % am niedrigsten. Bei den freifinanzierten Neubauwohnungen mit Mieten von mehr als 12,00 €/m² liegt die WBM mit einem Anteil von 22,1 % an erster Stelle. Bei der degewo und der GESOBAU machen Wohnung in dieser Mietstufe unter 5 % des freifinanzierten Neubaubestands aus.

Mietenstruktur im freifinanzierten Neubaubestand 2021 in €/m²

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
bis 10,00 €	1.615	937	660	696	707	575	5.190
von 10,01 € bis 12,00 €	954	761	688	2.296	1.570	480	6.749
ab 12,01 €	129	86	201	220	194	300	1.130
Anzahl freifinanzierter Neubauwohnungen	2.698	1.784	1.549	3.212	2.471	1.355	13.069

Tabelle 36: Mietenstruktur im freifinanzierten Neubaubestand 2021 in €/m²

Freifinanzierter Neubaubestand 2021 nach Mietstufen in €/m²

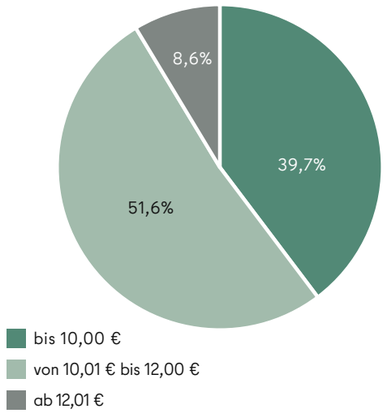


Abbildung 23: Freifinanzierter Neubaubestand 2021 nach Mietstufen in €/m²

Barrierefreie Wohnungen im Neubau

Nicht nur Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen oder fortgeschrittenem Alter sind auf barrierefreien Wohnraum angewiesen, auch temporäre Bewegungseinschränkungen aufgrund von Verletzungen oder Krankheit oder das Mitführen eines Kinderwagens bringen den Bedarf an barrierefreien Wohnungen mit sich. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Thema des barrierefreien Bauens zunehmend an Bedeutung und beeinflusst damit auch den Wohnungsneubau.

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 landeseigenen Wohnungsunternehmen. Demnach war im Berichtsjahr insgesamt ein Viertel (25,6 %) der landeseigenen Neubauwohnungen barrierefrei nutzbar. Im Vergleich zu den Vorjahren ist bei allen sechs LWU eine den Vorgaben der Landesbauordnung entsprechende Ausweitung des barrierefreien Neubaubestands festzustellen. Den größten Anteil barrierefreier Neubauwohnungen weist die GESOBAU mit 36,8 % des Neubaubestands auf. Den deutlichsten Zuwachs verzeichnete die STADT UND LAND mit plus 6,3 Prozentpunkten.

Anteil barrierefreier Neubauwohnungen am Neubaubestand 2018 bis 2021

	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	1087	858	203	904	665	346	4.063
Anteil 2020	26,5%	34,9%	9,9%	19,9%	19,0%	21,9%	22,3%
Neubaubestand 2021	**4.640**	**3.172**	**2915**	**5.066**	**3.813**	**1.943**	**21.549**
davon barrierefrei im Sinne der Bauordnung	**1.234**	**1.168**	**539**	**1.113**	**963**	**495**	**5.512**
Anteil 2021	**26,6%**	**36,8%**	**18,5%**	**22,0%**	**25,3%**	**25,5%**	**25,6%**

Tabelle 37: Anteil barrierefreier Neubauwohnungen am Neubaubestand 2018 bis 2021

Neubaubestand nach Wohnungsgrößen

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen schaffen mit ihrem Wohnungsneubau Angebote für unterschiedliche Haushaltstypen. In der nachfolgenden Tabelle und Abbildung werden der Neubaubestand nach Wohnungsgrößen sowie die Entwicklung der jeweiligen Anteile in den letzten vier Jahren dargestellt. Den mit 40,8 % größten Anteil des Neubaubestands stellen Wohnungen mit 40 bis unter 60 m² dar. Wohnungen mit einer Größe von 60 bis unter 90 m² liegen mit 39,4 % des Neubaubestandes knapp dahinter. Neubauwohnungen mit einer Größe unter 40 m² machten im Berichtsjahr 7,9 % aus und stellen damit nach wie vor den geringsten Anteil dar. Der bereits in den letzten Jahren feststellbare Rückgang des Anteils großer Neubauwohnungen ab 90 m² setzt sich auch 2021 fort und sinkt auf einen Anteil von 11,9 % (Vorjahr 12,4 %) des Neubaubestands.

Der Neubaubestand wächst kontinuierlich, die Anteile der unterschiedlichen Wohnungsgrößen am Neubaubestand variieren seit 2018 leicht, insgesamt wächst aber die absolute Zahl an Neubauwohnungen in jeder Größenklasse.

Im Folgenden wird der landeseigene Neubaubestand nach Anzahl der Räume je Wohnung aufgliedert.

Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen

Neubauten ab 2012	Anzahl Wohnungen	Anteil
Wohnungen bis unter 40 m²	1.713	7,9%
Wohnungen von 40 bis unter 60 m²	8.783	40,8%
Wohnungen von 60 bis unter 90 m²	8.484	39,4%
Wohnungen ab 90 m²	2.569	11,9%

Tabelle 38: Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen

Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2021

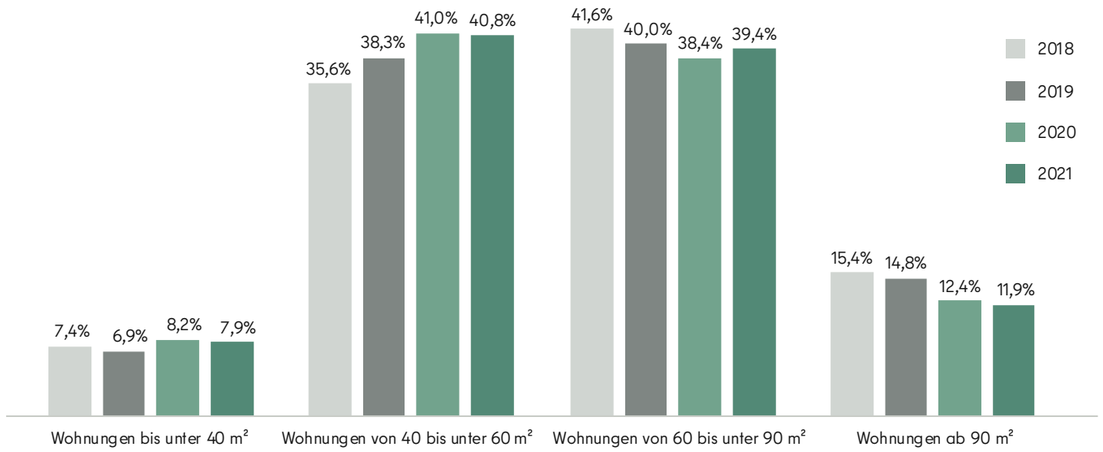


Abbildung 24: Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2021

Neubaubestand nach Raumzahl

Neubauten ab 2012	Anzahl Wohnungen	Anteil
1-Raum-Wohnungen	3.784	17,6%
1,5 und 2-Raum-Wohnungen	8.066	37,4%
2,5 und 3-Raum-Wohnungen	6.175	28,7%
3,5 und 4-Raum-Wohnungen	2.968	13,8%
5 Räume und größer	556	2,6%

Tabelle 39: Neubaubestand nach Raumzahl

In Abbildung 25 ist die Aufteilung des Neubaubestands nach Anzahl der Räume je Wohnung im Vergleich der Jahre 2018 bis 2021 abzulesen. Den geringsten Anteil am Neubaubestand machen mit 2,6 % Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen aus. Nach einem Rückgang im Jahr 2020 ist deren Anteil gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Zunahme des Anteils an Einraumwohnungen in den letzten Jahren setzte sich auch 2021 fort.

Neubaubestand nach Raumzahl 2018 bis 2021

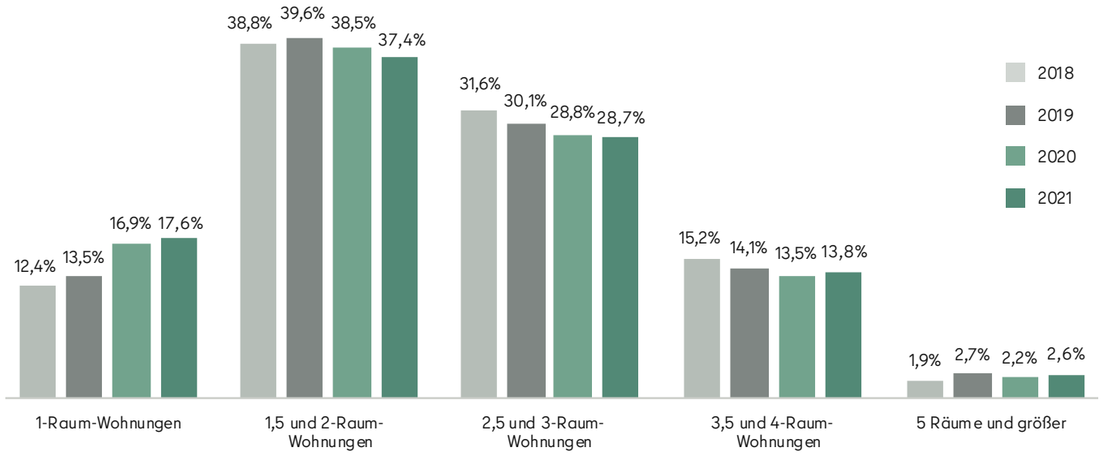


Abbildung 25: Neubaubestand nach Raumzahl 2018 bis 2021

2e. Neubauvermietung

Wie bereits in Kapitel 1c erläutert, gelten für Neubauwohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen 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 Wiedervermietungsregelungen.

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 Kooperationsvereinbarung vom April 2017 keine Vorgaben bzw. zu erfüllende Quoten bei der Erst- oder Wiedervermietung. Die im April 2021 getroffene Ergänzungsvereinbarung macht im Unterschied dazu Vorgaben für die Erstvermietung von Neubauwohnungen[42]. Da diese Regelungen jedoch nur für Neubauprojekte gelten, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vereinbarung innerhalb der Vorplanung (Leistungsphasen 1+2) befanden, fanden sie bisher für keine der zur Erstvermietung gekommenen Projekte Anwendung.

Die folgende Tabelle zeigt die in den Jahren 2017 bis 2021 vermieteten Neubauwohnungen sowie davon die belegungsgebundenen Wohnungen. Hierbei handelt es sich sowohl um fertiggestellte Neubauwohnungen, die erstmalig vermietet werden, als auch um wiedervermietete Neubauwohnungen. In den jährlich steigenden Zahlen spiegelt sich damit neben der steigenden Zahl der Neubaufertigstellungen auch die Fluktuation im Neubaubestand wider.

Im Jahr 2021 stieg die Anzahl der erst- bzw. wiedervermieteten Neubauwohnungen gegenüber dem Vorjahreswert von 5.721 Vermietungen geringfügig auf 5.755. Den mit 84 % größten Anstieg der Anzahl vermieteter Neubauwohnungen verzeichnete im Berichtsjahr die WBM, gefolgt von der degewo mit einem Anstieg von ca. 41 %. Rückläufig war die Zahl der Neubauvermietungen bei der Gewobag (-39 %), der HOWOGE (-26 %) und der GESOBAU (-12 %).
2.529 der zur Erst- oder Wiedervermietung gekommenen Neubauwohnungen im Jahr 2021 waren geförderte Wohnungen.

Erstmalig können für das Jahr 2021 die Erst- und Wiedervermietungen gesondert ausgewiesen werden. Aus dieser differenzierten Darstellung ist erkennbar, dass es sich bei mehr als zwei Drittel der Neubauvermietungen um die erstmalige Vermietung von Neubauwohnungen handelt. Noch deutlicher unterscheiden sich die Anteile von Erst- und Wiedervermietung im Bereich der belegungsgebundenen Neubauwohnungen, wo die Erstvermietung 87 % aller Vermietungen ausmacht. Belegungsgebundene Neubauwohnungen kamen somit im Berichtsjahr nur selten zur Wiedervermietung.

42 Der Text der Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 sowie die Ergänzungsvereinbarung vom April 2021 sind als Anhang des Berichts abgedruckt. Die Ergänzungsvereinbarung finden Sie auch unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/Ergaenzung_KoopV_WBG2.pdf.

Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2021

	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 im **belegungsgebundenen** Neubau 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
Erst-/Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2021	**1.267**	**969**	**769**	**1.261**	**858**	**631**	**5.755**
Erst-/Wiedervermietung **belegungsgebundener** Neubauwohnungen 2021	**574**	**462**	**379**	**604**	**286**	**224**	**2.529**

Tabelle 40: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2021

Erst- und Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Erst-/Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2021	1.267	969	769	1.261	858	631	5.755
davon Erstvermietung	767	724	630	846	589	556	4.112
davon Wiedervermietung	500	245	139	415	269	75	1.643
Erst-/Wiedervermietung **belegungsgebundener** Neubauwohnungen 2021	574	462	379	604	286	224	2.529
davon Erstvermietung	487	388	340	546	238	207	2.206
davon Wiedervermietung	87	74	39	58	48	17	323

Tabelle 41: Erst- und Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2021

Diese Ausdifferenzierung ermöglicht darüber hinaus analog zur Fluktuation im Wohnungsbestand (siehe Kapitel 1c) die Ermittlung der Fluktuationsrate im Neubaubestand. Die Fluktuations- bzw. Wiedervermietungsrate beschreibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wiedervermietungen und dem Neubaubestand. Sie wird berechnet, indem die Anzahl der Wiedervermietungen von Neubauwohnungen auf den Neubaubestand abzüglich erstmalig vermieteter Neubauwohnungen bezogen wird.

Wiedervermietungen von Neubauwohnungen und Fluktuationsrate 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Wiedervermietungen von Neubauwohnungen	500	245	139	415	269	75	1.643
Fluktuationsrate im Neubau	12,9%	10,0%	6,1%	9,8%	8,3%	5,4%	9,4%

Tabelle 42: Wiedervermietungen von Neubauwohnungen und Fluktuationsrate

Insgesamt zeigt sich eine gegenüber den Vermietungen im Bestand (durchschnittliche Fluktuationsrate 4,8 %) deutlich erhöhte Fluktuation im Neubau. Die höchste Fluktuationsrate weist dabei die degewo mit 12,9 % auf.

Die folgende Tabelle gliedert die Erst- bzw. Wiedervermietungen im Berichtsjahr im belegungsgebundenen Neubau nach Einkommensgruppen bzw. Art des Wohnberechtigungsscheins. Wie im vergangenen Jahr macht mit 41,7 % (Vorjahr 41,5 %) die Vermietung an WBS-Inhaber*innen mit besonders niedrigem Einkommen unterhalb von 100% der Grenze nach § 9 WoFG den größten Anteil der gesamten Vermietungen im belegungsgebundenen Segment aus. Am größten ist der Anteil der Erst- und Wiedervermietungen an WBS-Inhaber*innen dieser Einkommensgruppen mit 47 % bei der HOWOGE.

Der mit 30,8 % (Vorjahr: 30,4 %) zweitgrößte Anteil der Erst- bzw. Wiedervermietungen belegungsgebundener Neubauwohnungen aller LWU entfällt auf Vermietungen an Inhaber*innen eines WBS mit besonderem Wohnbedarf[43]. Im Vergleich der Unternehmen weist die degewo mit 42,0 % den größten Anteil bei der Erst- bzw.- Wiedervermietung an WBS-Haushalte mit einem besonderen Wohnbedarf auf.

43 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 belegungsgebundener Neubauwohnungen nach WBS-Struktur 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Erst-/Wiedervermietung **belegungsgebundener** Neubauwohnungen 2021	574	462	379	604	286	224	2.529
Davon an							
WBS mit Einkommen bis 100%-Grenze nach §9 WoFG	257	209	105	284	107	93	1.055
	44,8%	45,2%	27,7%	47,0%	37,4%	41,5%	41,7%
WBS mit Einkommen bis 140%-Grenze nach §9 WoFG	68	116	103	92	82	55	516
	11,8%	25,1%	27,2%	15,2%	28,7%	24,6%	20,4%
WBS mit Einkommen oberhalb 140%-Grenze nach §9 WoFG	8	0	81	60	7	22	178
	1,4%	0,0%	21,4%	9,9%	2,4%	9,8%	7,0%
WBS mit besonderem Wohnbedarf	241	137	90	168	90	54	780
	42,0%	29,7%	23,7%	27,8%	31,5%	24,1%	30,8%

Tabelle 43: Erst- bzw. Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen nach WBS-Struktur 2021

Erst- bzw. Wiedervermietung im belegungsgebundenen Neubau 2021 nach WBS-Struktur

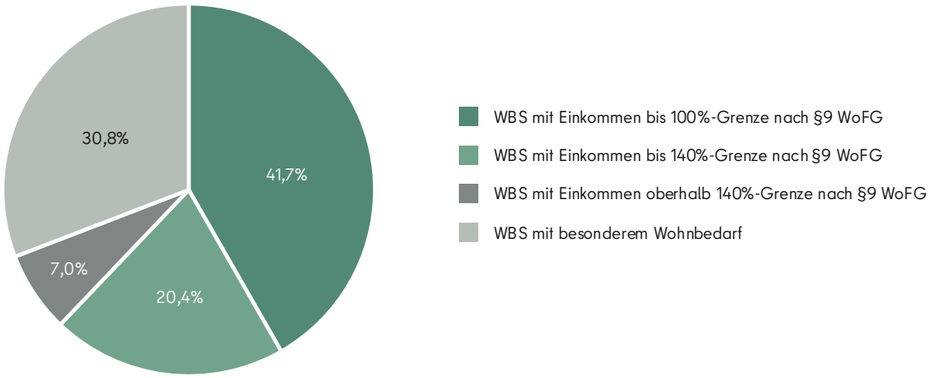


Abbildung 26: Erst- und Wiedevermietung im belegungsgebundenen Neubau 2021 nach WBS-Struktur (n=2.529 Wohnungen)

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 2017 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. Unter dieser Maßgabe können die Mieten je nach Lage und Ausstattung der Wohnung im Projekt differenziert werden. Im Zuge der im April 2021 getroffenen Ergänzungsvereinbarung erfolgte aufgrund gestiegener Baukosten eine Anpassung, so dass die Mieten im freifinanzierten Bereich nun einen durchschnittlichen Wert von 11,00 €/m² nicht überschreiten sollen.[44] Auch diese Regelung gilt jedoch nur für Neubauprojekte, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vereinbarung innerhalb der Vorplanung (Leistungsphasen 1+2) befanden, so dass sie bisher für keines der zur Erstvermietung gekommenen Projekte zur Anwendung kam.

Während im Vorjahr erstmals Vermietungen im Preissegment bis 6,50 €/m² nettokalt den größten Anteil der Erst- bzw. Wiedervermietungen darstellten, machen im Jahr 2021 wie in den Jahren vor 2020 mit 35,7 % Vermietungen im Preissegment über 10,00 €/m² nettokalt den größten Anteil der Erst- bzw. Wiedervermietungen aus. Vermietungen im unteren Segment bis 6,50 €/m² liegen mit einem Anteil von einem Drittel (32,6 %) knapp dahinter. Die größte Anteilsteigerung mit einem Anstieg um 7,5 Prozentpunkte verzeichneten im Berichtsjahr die Vermietung von Neubauwohnungen bis 8,00 €/m² nettokalt. Die nachfolgende Tabelle sowie die folgende Grafik zeigen die Entwicklung der einzelnen Mietstufen in den Jahren 2017 bis 2021.

44 Der Text der Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 inklusive der farblich kenntlich gemachten Änderungen durch die Ergänzungsvereinbarung vom April 2021 ist als Anhang dieses Berichts abgedruckt. Die Ergänzungsvereinbarung finden Sie auch unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/Ergaenzung_KoopV_WBG2.pdf.

Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2021

Mietstufe	2017		2018		2019		2020		2021	
bis 6,50 €	595	21,3%	938	24,8%	1.453	31,1%	2.225	38,9%	**1.876**	**32,6%**
bis 8,00 €	226	8,1%	176	4,7%	219	4,7%	195	3,4%	**628**	**10,9%**
bis 10,00 €	322	11,5%	898	23,8%	1.301	27,9%	1.627	28,4%	**1.196**	**20,8%**
über 10,00 €	1.652	59,1%	1.767	46,8%	1.696	36,3%	1.674	29,3%	**2.055**	**35,7%**
Gesamt	2.795	100,0%	3.779	100,0%	4.669	100,0%	5.721	100,0%	**5.755**	**100,0%**

Tabelle 44: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2021

Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietungen in Neubauwohnungen 2017 bis 2021

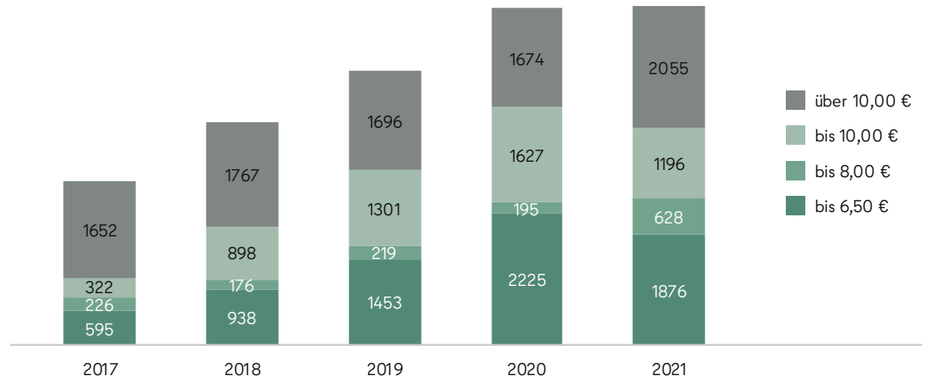


Abbildung 27: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2021

Die aus diesen Mietstufen resultierenden Durchschnittsmieten bei der Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen der Jahre 2017 bis 2021 sind in nachfolgender Tabelle differenziert nach Finanzierungsweg (mit Förderung und Belegungsbindung bzw. ohne Förderung) ausgewiesen.

Im Segment der geförderten Wohnungen lag die Durchschnittsmiete im Jahr 2021 zwischen 6,48 €/m² bei der Gewobag und 6,74 €/m² bei der HOWOGE und der STADT UND LAND. Die Einstiegsmieten sowie die Möglichkeiten von Mieterhöhungen öffentlich geförderter Wohnungen regeln die jeweils geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen[45]. Bei den 2021 erstmals oder wiedervermieteten freifinanzierten Neubauwohnungen lag die Durchschnittsmiete zwischen 10,11 €/m² bei der GESOBAU und 11,04 €/m² bei der degewo. Während die Durchschnittsmiete der freifinanzierten erst- und wiedervermieteten Neubauwohnungen bei der HOWOGE im Vergleich zum Vorjahr (-0,03 €/m²) einen leichten Rückgang verzeichnete, stieg sie bei den übrigen LWU an. Hierbei ist zu beachten, dass in die Durchschnittsmiete nicht nur die Mieten erstvermieteter Neubauwohnungen, sondern auch zur Wiedervermietung kommende Neubauwohnungen einfließen, für die aufgrund ihres Baujahrs die Vorgabe der KoopV zur Miethöhe im freifinanzierten Neubau noch nicht galt oder bei denen es sich um – bei Beachtung des Durchschnittswerts – die etwas teureren Wohnungen oberhalb des Durchschnitts handelt.

Neubauvermietungen nach Wohnungsgrößen

Wie in den beiden Jahren davor nahmen Wohnungen zwischen 40 bis unter 60 m² mit 41,3 % trotz eines Rückgangs um 5,6 Prozentpunkte den größten Anteil an den Erst- und Wiedervermietungen im Neubau ein. Knapp dahinter lagen mit einem Anteil von 40,1 % Wohnungen mit einer Größe von 60 bis unter 90 m². Mit einer Anteilsteigerung um 5,6 Prozentpunkte gegenüber dem

45 Die derzeit geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen finden Sie unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/

Mietendurchschnitt von Neubauwohnungen bei der Erst- bzw. Wiedervermietung 2017 bis 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Erst-/Wiedervermietung **belegungsgebundener** Neubauwohnungen 2017 (€/m²)	6,51	6,49	6,43	6,50	6,50	6,43
Erst-/Wiedervermietung **belegungsgebundener** Neubauwohnungen 2018 (€/m²)	6,35	6,51	6,31	6,50	6,50	6,21
Erst-/Wiedervermietung **belegungsgebundener** Neubauwohnungen 2019 (€/m²)	6,51	6,50	6,37	6,50	6,50	6,06
Erst-/Wiedervermietung **belegungsgebundener** Neubauwohnungen 2020 (€/m²)	6,50	6,59	6,15	6,74	6,53	6,49
Erst-/Wiedervermietung **belegungsgebundener** Neubauwohnungen 2021 (€/m²)	**6,55**	**6,55**	**6,48**	**6,74**	**6,74**	**6,70**
Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2017 (€/m²)	9,92	10,37	11,41	10,52	10,91	11,92
Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2018 (€/m²)	9,92	10,49	11,88	10,72	10,75	10,61
Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2019 (€/m²)	9,79	9,98	11,27	11,08	10,16	10,32
Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2020 (€/m²)	9,99	9,91	10,27	10,63	10,34	10,48
Freifinanzierte Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2021 (€/m²)	**11,04**	**10,11**	**10,98**	**10,60**	**10,46**	**10,70**

Tabelle 45: Mietendurchschnitt von belegungsgebundenen und freifinanzierten Neubauwohnungen bei der Erst- bzw. Wiedervermietung 2017 bis 2021

Vorjahr ist in dieser Größenklasse der deutlichste anteilige Zuwachs zu verzeichnen. Den geringsten Anteil der Erst- und Wiedervermietungen im Neubau machte mit 8,4 % (Vorjahr: 9,6 %) das Segment großer Neubauwohnungen ab 90 m² aus. Der Anteil der Vermietung von Wohnungen unter 40 m², der im Vorjahr noch bei 8,9 % lag, ist geringfügig auf 10,2 % im Jahr 2021 gestiegen.

Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2021

	2018	2019	2020	**2021**
Wohnungen bis unter 40 m²	333	326	508	**587**
Wohnungen von 40 bis unter 60 m²	1.334	1.860	2.686	**2.377**
Wohnungen von 60 bis unter 90 m²	1.547	1.770	1.975	**2.310**
Wohnungen ab 90 m²	566	713	552	**481**
Wiedervermietungen gesamt	3.780	4.669	5.721	**5.755**

Tabelle 46: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2021

Erst-bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2021

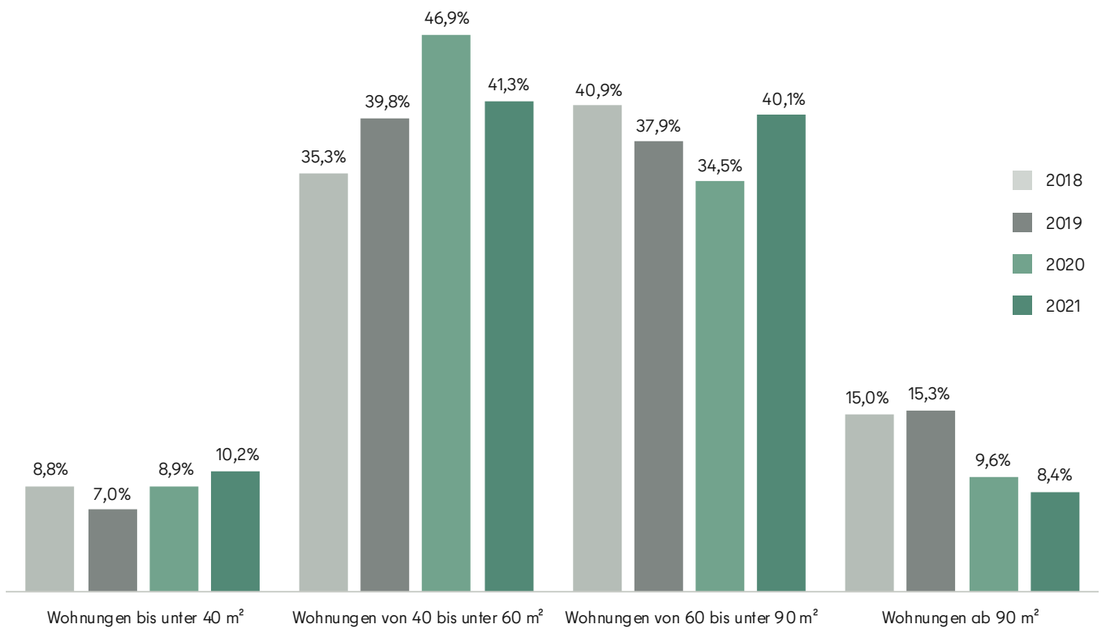


Abbildung 28: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2021

3. Bestandsankäufe

Die Erweiterung des Bestands an landeseigenen Wohnungen erfolgt neben dem Neubau durch Ankäufe von bestehenden Wohnungen. Da auch für erworbene Bestandswohnungen die Regelungen einer sozial orientierten Bestandsbewirtschaftung gelten, leisten die LWU mittels Bestandsankäufen einen Beitrag zur Sicherung der Sozialstruktur und damit gegen Verdrängung in den erworbenen Beständen.

Insgesamt wuchs der landeseigene Wohnungsbestand im Jahr 2021 durch Ankäufe um 3.067 Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahreswert wurden damit 1.720 Bestandsankäufe weniger realisiert. Die größten Bestandszuwächse im Berichtsjahr 2021 verzeichnete wie im Jahr zuvor die degewo mit 1.429 angekauften Bestandswohnungen. Die durch die degewo und die HOWOGE erfolgten Paketankäufe großer Wohnungsbestände von der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE werden erst 2022 wirksam.

Ziel des Ankaufs ist es laut KoopV, sich insbesondere in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswertem Wohnraum verstärkt um den Erwerb von Sozialwohnungen zu bemühen. Bei 39,4 % der 2021 angekauften Bestandswohnungen handelt es sich um geförderte Wohnungen. Dies ist ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Jahr 2020 mit einem Anteil von 61,4 % geförderter Wohnungen an den insgesamt angekauften Bestandswohnungen. Besonders groß war der Anteil geförderter Wohnungen an den angekauften Beständen bei der GESOBAU, die mit 96,5 % fast ausschließlich geförderte Wohnungen angekauft hat. Die HOWOGE, die STADT UND LAND und die WBM haben 2021 keine geförderten Wohnungen erworben.

Insgesamt 107 Wohnungen wurden im Berichtsjahr im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB) (siehe Infobox unten) erworben, was einem Anteil von 3,5 % (Vorjahr: 9,2 %) an allen Bestandsankäufen im Jahr 2021 entspricht. Knapp die Hälfte der im Vorkaufsrecht erworbenen Bestandwohnungen entfallen auf die STADT UND LAND, die alle Bestandserwerbe des Berichtsjahrs auf diesem Wege abwickelte.

Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 bis 2021

	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
2021	**1.429**	**541**	**305**	**607**	**50**	**135**	**3.067**
Davon geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen im Sinne SozBau oder Soziale Wohnraumförderung)	651	522	34	0	0	0	1.207
	45,6%	96,5%	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%	39,4%
Davon sonstige gebundene Wohnungen (z.B. 2. Förderweg, ModInst-Förderung, BelBindG)	0	0	0	0	0	0	0
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Davon im Vorkaufsrecht	21	19	17	0	50	0	107
	1,5%	3,5%	5,6%	0,0%	100,0%	0,0%	3,5%

Tabelle 47: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 bis 2021

Anzahl der angekauften Wohnungen 2021

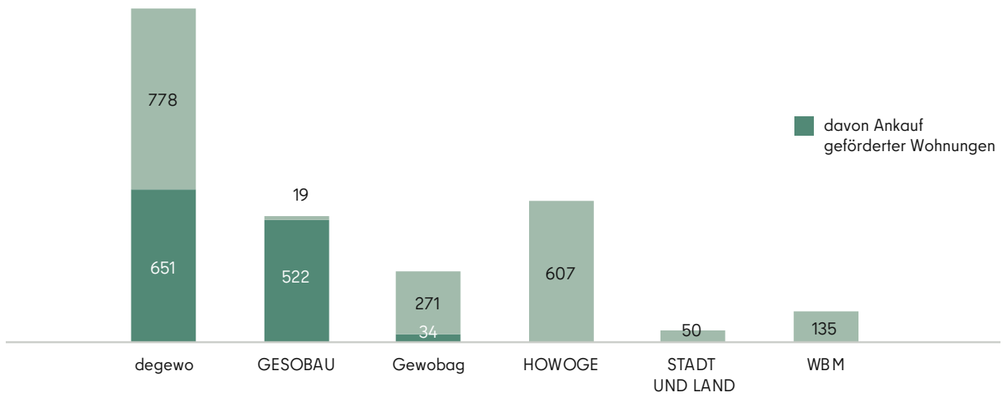
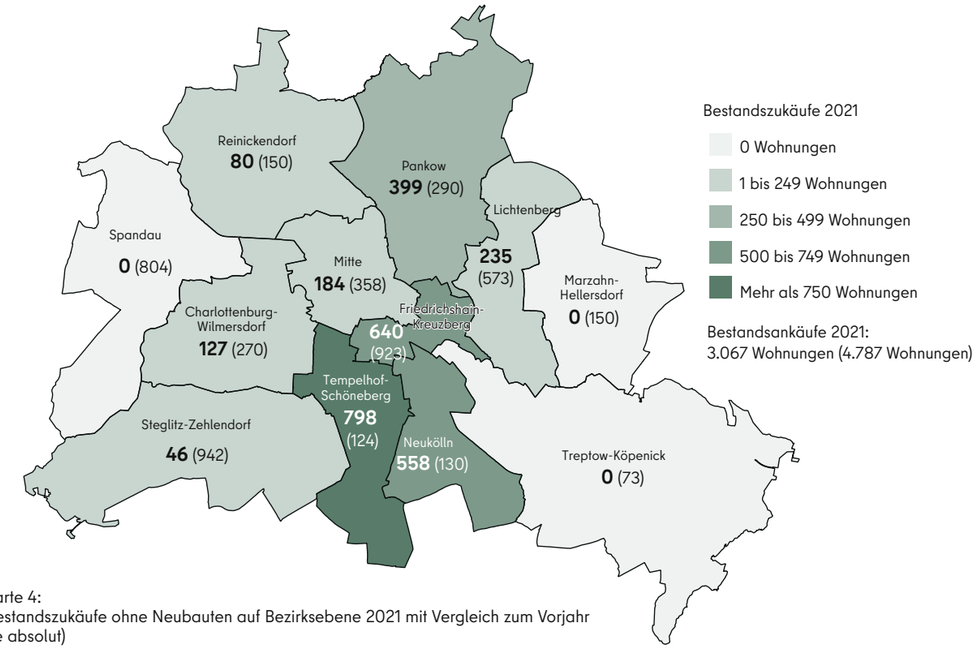


Abbildung 29: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2021

Die folgende Karte zeigt die Verteilung der gesamten Bestandsankäufe von 3.067 Wohnungen im Jahr 2021 auf die Berliner Bezirke.

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. Der Vorkauf kann dabei zugunsten eines Dritten, etwa eines landeseigenen Wohnungsunternehmens, erfolgen.

Bestandsankäufe 2021 (Vorjahreswert)



Karte 4:
Bestandszukäufe ohne Neubauten auf Bezirksebene 2021 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)

Im Berichtsjahr konnten die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihren Bestand in neun Bezirken mittels Bestandsankäufen vergrößern. Die mit 798 Wohnungen meisten Bestandsankäufe fanden dabei im Bezirk Tempelhof-Schönenberg statt, gefolgt von den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg mit 640 Wohnungen und Neukölln mit 558 angekauften Bestandswohnungen. Keine Bestandsankäufe wurden in den Bezirken Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick realisiert.

In der Kooperationsvereinbarung 2017 wurde für 2021 ein Wachstumsziel von 340.000 landeseigenen Wohnungen vereinbart. Erreicht werden sollte das Ziel durch den Bau von mindestens 30.000 Wohnungen (Bilanz Neubau 2017-2021 siehe Kapitel 2b). Zum Erreichen des Wachstumsziels ergab sich damit eine Zielzahl von 12.814 Wohnungen für Bestandsankäufe bis 2021.

Mit den seit 2017 erworbenen 24.981 Bestandswohnungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen dieses Ziel übererfüllt und konnten damit gemessen am Wachstumsziel das deutliche Unterschreiten der Neubauziele kompensieren. Auch das langfristige Wachstumsziel der Roadmap 2016,[46] bis 2026 insgesamt ca. 26.600 Wohnungen anzukaufen, wurde mit den bisherigen Bestandsankäufen bereits zu knapp 94 % erreicht.

Die folgende Tabelle stellt die für die einzelnen LWU vereinbarten Zielmarken der Zahl der im Zeitraum von 2017 bis 2021 angekauften Wohnungen gegenüber.

46 „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

Bilanz Bestandsankäufe 2017 bis 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Ziel 2021 laut KoopV	1.945	2.116	1.959	2.632	2.239	1.923	12.814
Angekaufte Wohnungen 2017-2021	4.387	1.414	11.792	2.114	3.861	1.413	24.981
Abweichung	**+2.442**	**-702**	**+9.833**	**-518**	**+1.622**	**-510**	**+12.167**

Tabelle 48: Bilanz Bestandsankäufe 2017 bis 2021

Während die GESOBAU, die HOWOGE und die WBM ihre Ziele für den Bestandsankauf nicht erreichen konnten, haben die degewo, die STADT UND LAND sowie insbesondere die Gewobag ihre Zielzahlen deutlich übererfüllt. Bei der Gewobag und der STADT UND LAND fallen hier die außergewöhnlich großen Bestandserwerbe aus dem Jahr 2019 ins Gewicht. Allein 2019 erwarb die Gewobag zwei Drittel ihrer gesamten Bestandsankäufe, bei der STADT UND LAND machen die erworbenen Wohnungen des Jahres 2019 61 % der gesamten Ankäufe aus. Sowohl die Unterschiede zwischen den LWU als auch die Schwankungen im Jahresvergleich sind nicht zuletzt Ausdruck der schwierigen Planbarkeit von Bestandsankäufen, da diese immer ein entsprechendes Angebot zum Erwerb voraussetzen und somit eine starke Abhängigkeit vom Handeln anderer Marktakteure besteht.

4. Entwicklung des Gesamtbestands

Der Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen ist im Jahr 2021 auf 339.246 Wohnungen angewachsen, was eine Steigerung von 1,9 % bzw. um 6.329 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die Wachstumsrate ging damit abermals zurück und sank um 1,3 Prozentpunkte (3,2 % Bestandszuwachs von 2019 auf 2020). Die Wachstumsraten der einzelnen Unternehmen reichen von 0,7 % Bestandszuwachs bei der STADT UND LAND bis 2,8 % bei der GESOBAU.

Endbestand per Stichtag (kooperationsrelevanter Bestand) 2017 bis 2021

	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 (Vergleich zum Vorjahr)	67.657	41.933	61.167	60.547	44.293	30.873	306.470
	(+2,4%)	(+1,6%)	(+1,9%)	(+1,6%)	(+2,9%)	(+4,1%)	(+2,3%)
2019 (Vergleich zum Vorjahr)	69.304	42.390	69.587	62.207	47.723	31.282	322.493
	(+2,4%)	(+1,1%)	(+13,8%)	(+2,7%)	(+7,7%)	(+1,3%)	(+5,2%)
2020 (Vergleich zum Vorjahr)	72.190	43.842	71.989	63.952	49.098	31.846	332.917
	(+4,2%)	(+3,4%)	(+3,5%)	(+2,8%)	(+2,9%)	(+1,8%)	(+3,2%)
2021 (Vergleich zum Vorjahr)	**74.119**	**45.090**	**73.157**	**65.076**	**49.461**	**32.343**	**339.246**
	(+2,7%)	**(+2,8%)**	**(+1,6%)**	**(+1,8%)**	**(+0,7%)**	**(+1,6%)**	**(+1,9%)**

Tabelle 49: Endbestand per Stichtag (kooperationsrelevanter Bestand Berlin) 2017 bis 2021

Betrachtet wird hier ausschließlich der kooperationsrelevanten Bestand, also der Bestand an Wohnungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, 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.

Ausgangsbestand für die Erreichung des in der Kooperationsvereinbarung festgelegten Wachstumsziels von 340.000 Wohnungen bis Ende 2021 war jedoch nicht der kooperationsrelevante Bestand (damals bündnisrelevanter Bestand) Ende 2016, sondern der Gesamtbestand der LWU einschließlich der Wohnungen außerhalb Berlins. Von diesem Bestand ausgehend, war für die Zielerreichung ein Bestandswachstum um 42.813 Wohnungen bis Ende 2021 nötig. Dieses Ziel konnte mit einem Bestandszuwachs um 44.217 kooperationsrelevante Wohnungen durch Neubau und Bestandsankäufe im Zeitraum 2017 bis 2021 erreicht werden. Abweichend von der Zielvorgabe, wonach das Wachstum zu etwa 75 % durch Neubau und 25 % durch Bestandsankäufe realisiert werden sollte, wurde mit einem Anteil von 56 % der weitaus größere Teil des Wachstums durch Bestandsankäufe erzielt.

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 Wohnungen bei der HOWOGE und der WBM unter 10 % liegt, weisen die Gewobag und die STADT UND LAND Anteile von über 30 % auf.

Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Kooperationsrelevanter Bestand 2021	**74.119**	**45.090**	**73.157**	**65.076**	**49.461**	**32.343**	**339.246**
davon:							
Sozialwohnungen im Sinne SozBau (1. FW) oder Soziale Wohnraumförderung (Neubau mit WFB-Förderung)	11.898	2.915	15.522	2.324	8.513	1.960	43.132
(Vorjahr)	(11.300)*	(2.061)	(17.069)	(1.932)	(8.379)	(1.856)	(42.597)*
Anteil am Bestand	16,1%	6,5%	21,2%	3,6%	17,2%	6,1%	12,7%
(Vorjahr)	(15,7%)*	(4,7%)	(23,7%)	(3,0%)	(17,1%)	(5,8%)	(12,8%)*
Sonstige belegungsgebundene Wohnungen (z.B. ModInst-Förderung, BelBindG, EOZ-Förderung / 2. FW)	911	6.997	7.448	269	9.950	1.088	26.663
(Vorjahr)	(951)*	(7.182)	(5.776)	(286)	(10.001)	(1.207)	(25.403)*
Anteil am Bestand	1,2%	15,5%	10,2%	0,4%	20,1%	3,4%	7,9%
(Vorjahr)	(1,3%)*	(16,4%)	(8,0%)	(0,4%)	(20,4%)	(3,8%)	(7,6%)*

* Im Vergleich zum Bericht des Vorjahres korrigiert.

Tabelle 50: Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2021

Insgesamt unterliegt ca. ein Fünftel (20,6 %) des kooperationsrelevanten Wohnungsbestands der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen einer Mietpreis- bzw. Belegungsbindung. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil damit insgesamt geringfügig um 0,2 Prozentpunkte gestiegen. Diese Entwicklung ist das Ergebnis auslaufender Bindungen sowie der Zugänge gebundenen Wohnraums durch Neubau und Bestandsankäufe.

Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2021

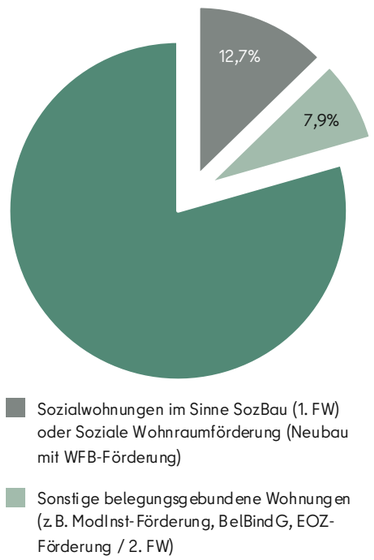


Abbildung 30: Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2021 (n=339.246 Wohnungen)

Die folgende Abbildung zeigt den kooperationsrelevanten Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2021, gegliedert nach der Anzahl der Räume. Den größten Anteil am Bestand haben demnach mit 34,3 % Wohnungen mit eineinhalb und zwei Räumen. Etwas mehr als ein Drittel der Wohnungen hat zweieinhalb und drei Räume. Lediglich 1,4 % der Wohnungen weisen mehr als fünf Räume auf. Bei 20,3 % der Wohnungen handelt es sich um 1-Raum-Wohnungen.

Karte 5 zeigt die Verteilung des kooperationsrelevanten Wohnungsbestands auf die Berliner Bezirke und ermöglicht es, das Bestandwachstum auf Bezirksebene darzustellen. Mit einem Wachstum um 1.065 Wohnungen (+ 4,6 %) hatten die LWU den größten Bestandszuwachs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, gefolgt von den Bezirken Lichtenberg mit 922 Wohnungen (+ 1,6 %) und Spandau mit 719 Wohnungen (+ 3,3 %). Den geringsten Bestandzuwachs hingegen gab es mit 170 Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf (+ 1,3 %) und im Bezirk Charlottendorf-Wilmersdorf mit 206 Wohnungen (+ 1,3 %), den beiden Bezirken mit der insgesamt geringsten Zahl an landeseigenen Wohnungen. Die größte Anzahl an landeseigenen Wohnungen gab es per Stichtag 31.12.2021 in den Bezirken Lichtenberg (58.693 Wohnungen), Marzahn-Hellersdorf (41.210 Wohnungen) und Pankow (35.971 Wohnungen).

Kooperationsrelevanter Bestand 2021 nach Raumzahl

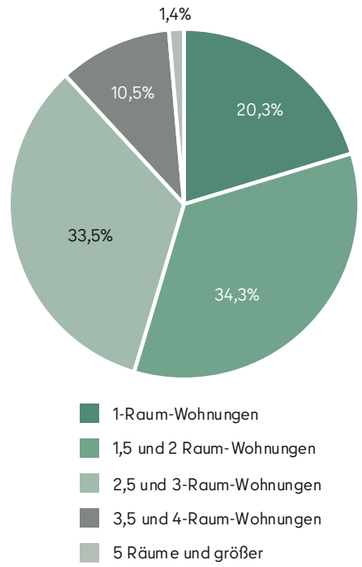
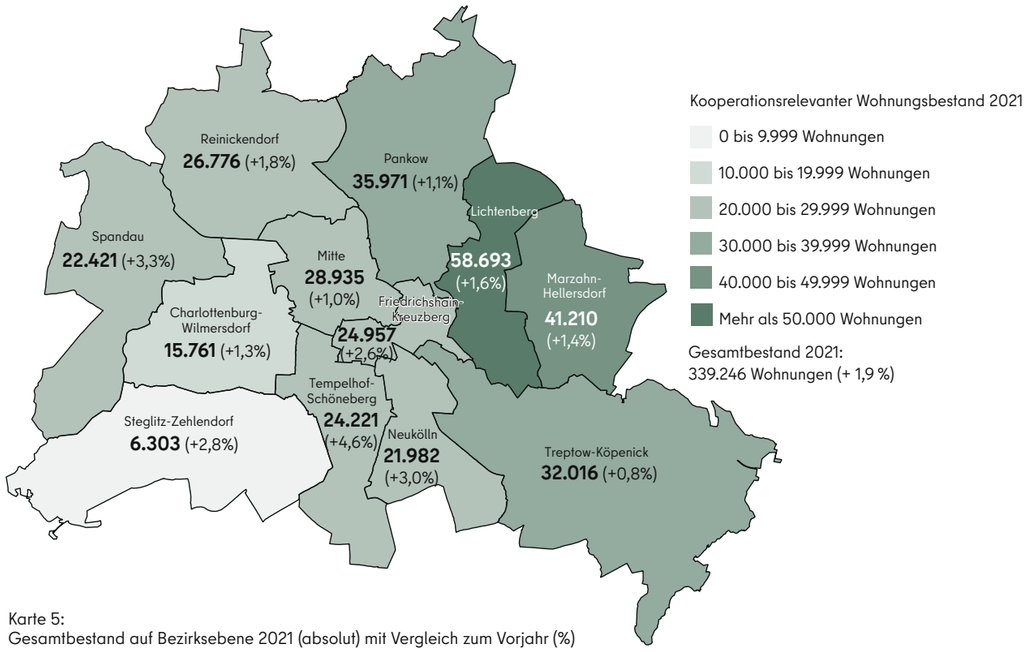


Abbildung 31: Kooperationsrelevanter Bestand 2021 nach Raumzahl (n=339.246 Wohnungen)

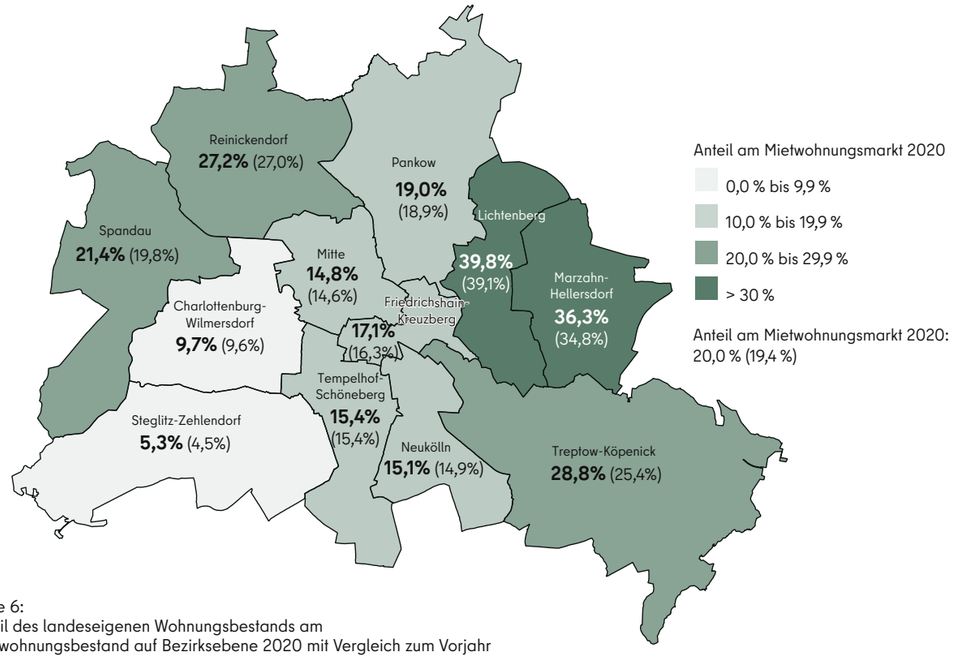
Kooperationsrelevanter Wohnungsbestand 2021 (Veränderung im Vergleich zum Vorjahr)



Karte 5:
Gesamtbestand auf Bezirksebene 2021 (absolut) mit Vergleich zum Vorjahr (%)

Die nachfolgende Karte zeigt den Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand je Bezirk im Jahr 2020. Für das Jahr 2021 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 im Jahr 2020 Lichtenberg mit einem Anteil von 39,8 % und Marzahn-Hellersdorf mit 36,3 %. In den Bezirken Steglitz-Zehlendorf (5,3 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (9,7 %) war der Anteil landeseigener Wohnungen im Jahr 2020 am geringsten.

Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsmarkt 2020 (Vorjahreswert)



Karte 6:
Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am
Mietwohnungsbestand auf Bezirksebene 2020 mit Vergleich zum Vorjahr

5. Mieter*innenvertretung

Um die Mieter*inneninteressen bei den Entscheidungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen noch stärker berücksichtigen zu können, wurde die bestehende Struktur der Mieter*innenvertretung durch Mieterbeiräte mit dem Wohnraumversorgungsgesetz 2016 durch die Einrichtung von Mieterräten gesetzlich 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 Gastmitglied 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.“

Tabelle 51 gibt einen Überblick über die Mieterbeiräte der sechs LWU.

Insgesamt ist die Anzahl der Mieterbeiräte 2021 von 118 auf 135 gestiegen. Bis auf die Gewobag wurden im Berichtsjahr in allen LWU neue Mieterbeiräte gebildet. Den größten Zugewinn verzeichnet hierbei die degewo, die ihre Mieter*innenvertretung um sechs neue Mieterbeiräte ausbauen 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 Mieterbeiräte einzurichten.

Mieterbeiräte bei den LWU 2018 bis 2021

	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 Mieterbeiräte 2021	**37**	**31**	**19**	**7**	**20**	**21**	**135**
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
Anzahl Mitglieder 2021	**209**	**59**	**78**	**55**	**77**	**121**	**599**
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%
Kooperationsrelevanter Bestand (31.12.2021)	**74.119**	**45.090**	**73.157**	**65.076**	**49.461**	**32.343**	**339.246**
Anzahl vertretener Wohnungen 2021	**52.000**	**21.513**	**42.038**	**65.076**	**34.284**	**18.453**	**233.364**
Abdeckungsgrad 2021	**70,2%**	**47,7%**	**57,5%**	**100,0%**	**69,3%**	**57,1%**	**68,8%**
Abdeckungsrad 2021 zu 2020 in Prozentpunkten	**10,1%**	**0,0%**	**-2,0%**	**18,8%**	**3,0%**	**20,5%**	**7,7%**

* Bei der GESOBAU existiert mit der Senior*innenvertretung eine zusätzliche Mieter*innenvertretung.

** Zusätzlich existieren bei der Gewobag zwei weitere Mieter*innenvertretungen: der Mieterrat im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ) und der Mieterbeirat Karl-Marx-Allee (KMA). Aufgrund seines Zuständigkeitsbereichs auf Quartiersebene kann der Mieterrat NKZ mit einem Mieterbeirat verglichen werden und unterscheidet sich deshalb von den Mieterräten nach dem WoVG. Als Modellprojekt mit eigener Kooperationsvereinbarung fällt er jedoch nicht unter die hier gelisteten Mieterbeiräte. Der Mieterbeirat KMA wird von der Gewobag hier nicht als Mieterbeirat gelistet, da er auch Mieter*innen anderer Eigentümer*innen vertritt.

Tabelle 51: Mieterbeiräte bei den LWU 2018 bis 2021

Abdeckungsgrad der Bestände mit Mieterbeiräten 2018 bis 2021

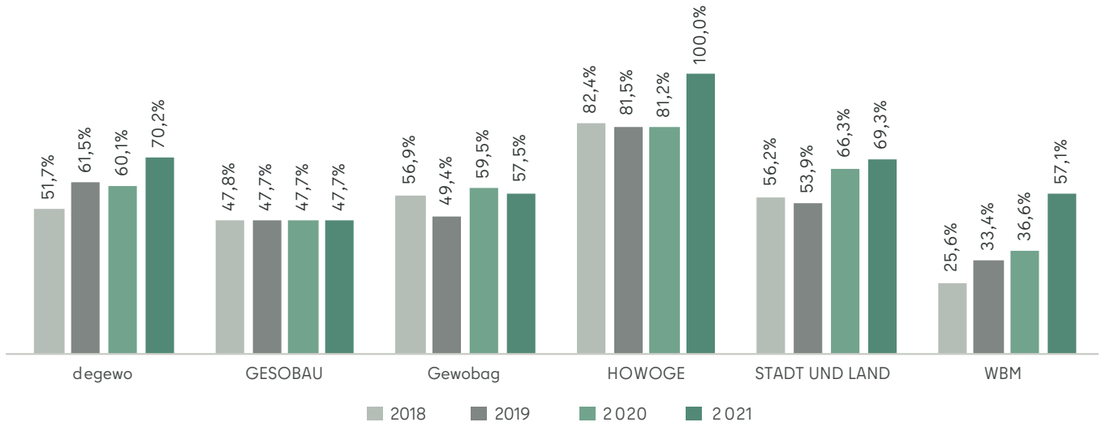


Abbildung 32: Abdeckungsgrad des Wohnungsbestandes mit Mieterbeiräten 2018 bis 2021

Die Tabelle und die Abbildung zeigen, dass die degewo (+10,1 Prozentpunkte), die HOWOGE (+18,8 Prozentpunkte), die STADT UND LAND (+3,0 Prozentpunkte) und die WBM (+20,5 Prozentpunkte) den Abdeckungsgrad ihres Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten erhöhen konnten. Bei der GESOBAU blieb die Abdeckung des Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten trotz der Bildung von drei neuen Mieterbeiräten unverändert bei 47,7 %. Bei der Gewobag hat sich der Abdeckungsgrad im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um -2,0 Prozentpunkte verringert. Insgesamt ist die Abdeckung des landeseigenen Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten um 7,7 Prozentpunkte gestiegen, sodass die Interessen der Mieter*innen nun in 68,8 % des landeseigenen Wohnungsbestands durch Mieterbeiräte vertreten werden. 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 der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen wider.

Mit dem Ausbau der Mieter*innenvertretung im Berichtsjahr weist die HOWOGE als einziges landeseigenes Wohnungsunternehmen eine vollständige Abdeckung des Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten auf. Den geringsten Abdeckungsgrad hat die GESOBAU, bei der nur 47,7 % des Wohnungsbestands durch Mieterbeiräte vertreten werden. In den Unterschieden hinsichtlich des Abdeckungsgrads zwischen den LWU spiegeln sich nicht zuletzt auch die unterschiedlichen Bestände wider. Während die Bestände einiger Unternehmen stark durch zusammenhängende Siedlungsstrukturen geprägt sind, weisen andere einen deutlich größeren Anteil von Streubesitz auf. Als Reaktion auf diese Tatsache, wurde in der KoopV vereinbart, dass Mieterbeiräte in Siedlungen ab 300 Wohnungen einzurichten sind.

Große Unterschiede zwischen den LWU bestehen bei der Anzahl der je Mieterbeirat durchschnittlich vertretenen Wohnungen. Hierbei zeigt sich, dass der deutliche Ausbau des Abdeckungsgrades der HOWOGE mit einer weiteren Erhöhung der Anzahl der durchschnittlichen Zahl an vertretenen Wohnungen je Mieterbeirat einhergeht. Bei der HOWOGE vertreten sieben Mieterbeiräte einen Bestand von 65.076 Wohnungen, das entspricht im Durchschnitt 9.297 Wohnungen je Mieterbeirat (Vorjahr: 8.652 Wohnungen je Mieterbeirat). Die kleinste Anzahl vertretener Wohnungen je Mieterbeirat weist die GESOBAU auf. Dort vertreten 31 Mieterbeiräte einen Bestand von 21.513 Wohnungen. Dies entspricht einer Vertretung von 694 Wohnungen je Mieterbeirat (Vorjahr: 747 Wohnungen je Mieterbeirat). Insgesamt liegt der errechnete Durchschnitt der pro Mieterbeirat vertretenen Wohnungen bei 1.729 Wohnungen und ist im Vergleich zum Vorjahr (1.722 Wohnungen je Mieterbeirat) geringfügig gestiegen.

Als Grund für die Schwierigkeiten beim Ausbau der Vertretung durch Mieterbeiräte wird von den LWU mitgeteilt, dass häufig keine ausreichende Anzahl von Kandidat*innen für die Wahl eines Mieterbeirats gefunden werden kann. Zudem erschwert Streubesitz, also Wohnungsbestände außerhalb eines Quartierszusammenhangs, die flächendeckende Einrichtung von Mieterbeiräten.

5b. Mieterräte

Erstmalig 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 gesammelten 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	GESOBAU	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 52: Mieterräte und wahlberechtigte Haushalte

In Zukunft sollen die Mieterratswahlen aller sechs Unternehmen an einem einheitlichen Termin stattfinden. Damit soll eine gesteigerte Aufmerksamkeit für die Mieterratswahlen geschaffen werden. Aufgrund der Kopplung der Wahlperiode an die Amtsperiode des Aufsichtsrates wurde bei der Gewobag als einzigem LWU im Frühjahr 2019 bereits zum zweiten Mal eine Mieterratswahl durchgeführt. 2022 finden daher zunächst nur in fünf der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Mieterratswahlen an einem gemeinsamen Wahltermin statt. Bei der Gewobag wird daraufhin 2024 ein neuer Mieterrat gewählt, so dass die Wahlperioden dann angeglichen werden können und 2027 ein gemeinsamer Wahltermin in allen sechs LWU stattfinden kann.

Quellenverzeichnis

Bauordnung für Berlin (BauO Bln): https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauOBE2005rahmen.

Berliner Mietspiegel 2021: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2021.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.

Bundesverfassungsgericht (BVerfG), Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20 -, Rn. 1-188: https://www.bundesverfassungsgericht.de/e/fs20210325a_2bvf000120.html.

Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung vom April 2021: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/Ergaenzung_KoopV_WBG2.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 (2022): IBB Wohnungsmarktbericht 2021: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2021.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.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 bis 2021 (nach m² Mietfläche gewichteter Durchschnitt); S. 13

Abbildung 2: Durchgeführte Mietreduzierungen 2018 bis 2021; S. 18

Abbildung 3: Durchschnittliche Neuvertragsmieten nettokalt in €/m² 2017 bis 2021; S. 19

Abbildung 4: Anzahl aller wiedervermieteten Bestandswohnungen der LWU 2013 bis 2021 (ohne Neubauten ab 2012); S. 21

Abbildung 5: Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2021; S. 24

Abbildung 6: Wiedervermietung nach Raumanzahl 2020 und 2021; S. 24

Abbildung 7: Wiedervermietungsquoten an WBS-berechtigte Haushalte 2021; S. 26

Abbildung 8: Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen 2021 (n= 9.622); S. 29

Abbildung 9: Art der Wohnberechtigung in den Einkommensgruppen bis 100 % und bis 140% der BEG 2021; S. 29

Abbildung 10: Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2021 (enge Definition nach WoVG); S. 31

Abbildung 11: Wiedervermietungsquoten an besondere Bedarfsgruppen 2021 (erweiterte Definition nach KoopV); S. 32

Abbildung 12: Anteil der Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte, an besondere Bedarfsgruppen und an deren Untergruppen 2021; S. 33

Abbildung 13: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2021; 36

Abbildung 14: Anzahl der 2019 bis 2021 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Raumanzahl; S. 37

Abbildung 15: Anzahl der 2019 bis 2021 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgröße; S. 37

Abbildung 16: Gründe für Wohnungstausch (16.030 Nennungen seit 15.12.2018); S. 38

Abbildung 17: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2021; S. 39

Abbildung 18: Anzahl bewohnter (physischer) und unbewohnter (formeller) Räumungen 2021; S.42

Abbildung 19: Anteil der Räumungen an ausgesprochenen Kündigungen 2021; S.43

Abbildung 20: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (ohne RWM) 2017 bis 2021; S. 46

Abbildung 21: Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen 2017 bis 2021 (ohne MUF und STUD); S. 50

Abbildung 22: Anteil gebundener Wohnungen am Neubaubestand 2021 (n=21.549 Wohnungen); S. 56

Abbildung 23: Freifinanzierter Neubaubestand 2021 nach Mietstufen in €/m²; S. 58

Abbildung 24: Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2021; S. 60

Abbildung 25: Neubaubestand nach Raumzahl 2018 bis 2021; S. 60

Abbildung 26: Erst- bzw. Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen nach WBS-Struktur 2021 (n=2.529 Wohnungen); S. 64

Abbildung 27: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2021; S. 65

Abbildung 28: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2021; S. 67

Abbildung 29: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2021; S. 69

Abbildung 30: Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2021 (n=339.246 Wohnungen); S. 72

Abbildung 31: Kooperationsrelevanter Bestand 2021 nach Raumzahl; S. 73

Abbildung 32: Abdeckungsgrad des Wohnungsbestandes mit Mieterbeiräten 2018 bis 2021; S. 77

Kartenverzeichnis

Karte 1: Wiedervermietung frei gewordener Wohnungen auf Bezirksebene 2021 mit Fluktuationsrate; S. 23

Karte 2: Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte auf Bezirksebene 2021 (%) mit Vergleich zum Vorjahr (%); S. 27

Karte 3: Neubaufertigstellungen auf Bezirksebene 2021 mit Vergleich zum Vorjahr; S. 52

Karte 4: Bestandszukäufe ohne Neubauten auf Bezirksebene 2021 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut); S. 69

Karte 5: Gesamtbestand auf Bezirksebene 2021 (absolut) mit Vergleich zum Vorjahr (%); S. 73

Karte 6: Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand auf Bezirksebene 2020 mit Vergleich zum Vorjahr; S. 74

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der bereinigten Bestandsmieten in €/m² 2017 bis 2021; S. 11

Tabelle 2: Durchschnittliche unbereinigte Bestandsmieten in kooperations- bzw. bündnisrelevanten Wohnungen (monatliche Nettokaltmiete, Soll) in €/m² 2017 bis 2021; S. 12

Tabelle 3: Mietenstruktur im kooperationsrelevanten Bestand zum Stichtag 31.12.2021 (Anteile am kooperationsrelevanten Bestand); S. 14

Tabelle 4: Anzahl der Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen 2021; S. 15

Tabelle 5: Voraussetzungen für eine Mietabsenkung; S. 16

Tabelle 6: Durchgeführte Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten 2018 bis 2021; S. 17

Tabelle 7: Durchschnittliche Nettokaltmieten bei Neuvermietungen in €/m² 2017 bis 2021; S. 19

Tabelle 8: Wiedervermietungen von Wohnungen und Fluktuationsrate 2021 (aktualisierte Angaben der Vorjahre); S. 22

Tabelle 9: Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen in den Jahren 2017 bis 2021; S.23

Tabelle 10: Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2016 bis 2021; S. 25

Tabelle 11: Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen 2017 bis 2021; S. 28

Tabelle 12: Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (enge Definition nach WoVG 2016 bis 2021); S. 30

Tabelle 13: Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2017-2021 (erweiterte Definition nach KoopV); S. 31

Tabelle 14: Wiedervermietungen an Haushalte in Ausbildung oder Studium 2017 bis 2021; S. 32

Tabelle 15: Wiedervermietungen in Quartieren der GESOBAU mit Ausnahmeregelungen; S. 34

Tabelle 16: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2021; S. 35

Tabelle 17: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019 und 2021; S. 39

Tabelle 18: Fristlose Kündigungen wegen Mietrückstand 2017 bis 2021; S. 40

Tabelle 19: Anzahl der Räumungen 2017 bis 2021; S. 42

Tabelle 20: Anzahl asbestsanierter Wohnungen 2018 bis 2021; S. 44

Tabelle 21: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB mit und ohne Rauchwarnmelder (RWM) 2017 bis 2021; S. 45

Tabelle 22: Modernisierungsmieterhöhungen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen 2017 bis 2020; S. 47

Tabelle 23: Neubauvolumen laut den Prognosen per 31.12.2021 insgesamt je LWU (inkl. MUF und Stud); S. 48

Tabelle 24: Neubauvolumen laut den Prognosen per 31.12.2021 insgesamt je LWU und je Bezirk (inkl. Wohnungen für Studierende und MUF); S. 48

Tabelle 25: Wohnungsneubau auf übertragenen, landeseigenen Grundstücken zum Stichtag 31.12.2021 (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen); S. 49

Tabelle 26: Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen (ohne MUF und Stud) 2017 bis 2023; S. 50

Tabelle 27: Bilanz Wohnungsneubau 2017 bis 2021 (ohne MUF und Stud); S. 51

Tabelle 28: Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten (ohne MUF und Stud) 2016 bis 2021; S. 53

Tabelle 29: Anzahl der fertiggestellten MUF und Stud 2017 bis 2023; S. 53

Tabelle 30: Anzahl der Baubeginne (ohne MUF und Stud) 2017 bis 2023 (aktualisierte Angaben der Vorjahre**); S. 54

Tabelle 31: Anzahl der geförderten Wohnungen an den begonnenen Neubauten (ohne MUF und Stud) 2016 bis 2021 aktualisierte Angaben der Vorjahre*); S. 54

Tabelle 32: Anzahl der begonnenen MUF und Stud 2017 bis 2023; S. 55

Tabelle 33: Neubaubestand 2017 bis 2021; S. 55

Tabelle 34: Anteil gebundener Wohnungen am Neubaubestand; S. 56

Tabelle 35: Mietendurchschnitt im Neubaubestand in €/m²; S. 57

Tabelle 36: Mietenstruktur im freifinanzierten Neubaubestand 2021 in €/m²; S. 57

Tabelle 37: Anteil barrierefreier Neubauwohnungen am Neubaubestand 2018 bis 2021; S. 59

Tabelle 38: Neubaubestand nach Mietspiegel-Größenklassen; S. 58

Tabelle 39: Neubaubestand nach Raumzahl; S. 60

Tabelle 40: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2021; S. 62

Tabelle 41: Erst- und Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2021; S. 62

Tabelle 42: Wiedervermietungen von Neubauwohnungen und Fluktuationsrate; S. 63

Tabelle 43: Erst- bzw. Wiedervermietung belegungsgebundener Neubauwohnungen nach WBS-Struktur 2021; S. 63

Tabelle 44: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen 2017 bis 2021; S. 65

Tabelle 45: Mietendurchschnitt von belegungsgebundenen und freifinanzierten Neubauwohnungen bei der Erst- bzw. Wiedervermietung 2017 bis 2021; S. 66

Tabelle 46: Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen nach Mietspiegel-Größenklassen 2018 bis 2021; S. 66

Tabelle 47: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 bis 2021; S. 68

Tabelle 48: Bilanz Bestandsankäufe 2017 bis 2021; S. 70

Tabelle 49: Endbestand per Stichtag (kooperationsrelevanter Bestand Berlin) 2017 bis 2021; S. 71

Tabelle 50: Anteil gebundener Wohnungen am kooperationsrelevanten Bestand 2021; S. 72

Tabelle 51: Mieterbeiräte bei den LWU 2018 bis 2021; S. 76

Tabelle 52: Mieterräte und wahlberechtigte Haushalte; S. 78

Kooperationsvereinbarung vom 05.04.2017

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“

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

1. Wohnungswirtschaft in kommunaler Hand

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

2. Mehr kommunale Wohnungen

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

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

2.1 Wohnungsneubau

Ein Großteil des Bestandszuwachses bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird durch Wohnungsneubau realisiert. Deshalb errichten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mindestens 30.000 Wohnungen bis 2021 und achten im Rahmen ihrer Aufgaben der Stadtentwicklung auf ein ausreichendes Angebot an Gewerbeeinheiten in den Neubauprojekten.

Familien und Haushalte, die einen besonderen Bedarf an bezahlbaren, kleinen, altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen haben, genießen bei der Neubauoffensive der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Beachtung.

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

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

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017, die Wohnungen im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10,00 €/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 Mietenmarkt bei. Sofern die Miete eines angekauften Wohngebäudes über 6,50 €/m²/mtl. nettokalt liegt, wird mindestens jede zweite Neuvermietung zu einer Nettokaltmiete von max. 6,50 €/m²/mtl. an WBS-berechtigte Haushalte erfolgen.

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

2.4 Verankerung des Wachstumsziels 2021

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

Wohnungsbaugesellschaften	2016*	2021**
degewo	67.001	73.500
GESOBAU	40.731	47.800
Gewobag	58.753	65.300
HOWOGE	58.906	67.700
STADT UND LAND	42.720	50.200
WBM	29.076	35.500
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 Grundstücke ist vorrangig voranzubringen. Der daraus resultierende Vermögenszuwachs bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus genutzt. Die daraus resultierenden Wohnungsbindungen werden auf die Quote von mindestens 50 % angerechnet.

3.2 Vorkaufsrecht der Gemeinde verstärkt anwenden

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

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

4. Soziale Bestandsbewirtschaftung

4.1 Sozialverträgliche Mieten bei Wiedervermietung sichern

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

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

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

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

4.2 Sozialverträgliche Mieten – Mieterhöhungen beschränken

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

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

4.3 Sozialverträgliche Mieten bei Modernisierung sichern

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

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

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

4.4 Sozialverträgliche Mieten – Nettokaltmiete nicht über 30 % des Nettohaushaltseinkommens

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

4.5 Mieterschutz stärken

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

4.6 Wohnungstausch erleichtern

Um die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu verbessern und die Wohnungsbelegung zu optimieren, werden für den Wohnungstausch innerhalb der und zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen.

Dabei soll die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts unterstützend tätig werden. Ziel ist es, insbesondere für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen Anreize zu schaffen.

5. Zukunftsfähiges und ökologisches Bauen

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

Energetische Modernisierungsvorhaben sollen einen hohen ökologischen Nutzen haben. Modernisierungserfolge werden auch anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs evaluiert.

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

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

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

6. Partizipation

6.1 Beteiligung als Ressource stärken

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

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

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

6.2 Mieterräte und Mieterbeiräte

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

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

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

7. Steuerung und Begleitung

7.1 Begleitung und Kontrolle der Kooperationsvereinbarung

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

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

7.2 Geltungsdauer

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

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“

Ergänzung der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins

2.1 Wohnungsneubau

Nach Absatz 1 (...eine besondere Beachtung.) wird eingefügt:

Der Senat verpflichtet sich, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dabei zu unterstützen, zeitgerecht Planungs- und Baurecht zu schaffen.

Nach Absatz 2 (...WBS-Berechtigten anzubieten) wird eingefügt:

Mit Inkrafttreten dieser Ergänzungsvereinbarung verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Neubauprojekte, die sich innerhalb der Vorplanung (Leistungsphasen 1+2) befinden, grundsätzlich mindestens 50 % der Fläche der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten im 1. Förderweg anzubieten. Dabei wird die eine Hälfte der geförderten Wohnungen an Haushalte mit Einkommen bis 100% der Bundeseinkommensgrenze und die andere Hälfte an Haushalte mit Einkommen von 101 % bis 140% der Bundeseinkommensgrenze vermietet.

Abweichend von vorstehender Regelung kann bei Bauvorhaben von 151 bis 500 Wohnungen auf Antrag ein Anteil von bis zu 10 %, bei Bauvorhaben ab 500 Wohnungen bis zu 20 %, der Flächen der Neubauwohnungen im 2. Förderweg errichtet und entsprechend berechtigten Haushalten angeboten werden. Die Entscheidung über den jeweiligen Ausnahmeantrag erfolgt im Rahmen der Bewilligungsverfahren durch die IBB.

Es wird ersetzt:

~~Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich für Neubau- projekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017, die Wohnungen im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10,00 €/m²/mtl. mit einer in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Miethöhen angemessenen Preisdifferenzierung anzubieten. Es sind weiterhin alle Möglichkeiten preiswerten Bauens auszuschöpfen.~~

Die Baukosten haben sich in den letzten 4 Jahren dynamisch nach oben entwickelt. Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist deshalb eine Anpassung der Mieten im freifinanzierten Bereich bei der erstmaligen Vermietung erforderlich. Die nachstehenden Regelungen sind unternehmensweit bei den freifinanzierten Wohnungen zu erfüllen.

- 25% der freifinanzierten Wohnungen werden an Mieterinnen und Mieter mit Einkommen im Bereich > 140% bis 180% der Bundeseinkommensgrenze (BEG) zu maximal 9,50 EUR/qm vermietet.
- 25% der freifinanzierten Wohnungen werden an Mieterinnen und Mieter mit Einkommen im Bereich > 180% bis 240% BEG zu maximal 11,50 EUR/qm vermietet.
- Insgesamt überschreiten die Mieten im freifinanzierten Bereich nicht einen durchschnittlichen Wert von 11,00 EUR/qm.

Die vorstehenden Werte können jährlich um bis zu 2 % angehoben werden.

Ändert sich der Baupreisindex für Wohngebäude gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ab dem 01.01.2021 um mehr als 5 %, verpflichten sich die Vertragspartner bezüglich der vereinbarten jährlichen Indexierung in Höhe von 2 % zu Nachverhandlungen über eine Erhöhung innerhalb von drei Monaten. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften melden den entsprechenden Verhandlungsbedarf gegenüber den Vertragspartnern zum gegebenen Zeitpunkt an. Maßgeblich für die Laufzeit der Frist ist der Zeitpunkt der Anmeldung des Bedarfs bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

4.1 Sozialverträgliche Mieten bei Wiedervermietung sichern

In Absatz 1 wird in Satz 1 geändert:

63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen ...

In Satz 2 wird geändert:

Von dieser Quote der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet.

Als Satz 4 wird eingefügt:

Wohnungen, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet, werden diesen Quoten angerechnet.

Absatz 3 Satz 1 wird angepasst:

Einzelne Quartiere können von der 63 % - Quote ausgenommen werden.

4.2 Sozialverträgliche Mieten - Mieterhöhungen beschränken

Nach Absatz 1 (...innerhalb von 2 Jahren sind möglich) wird eingefügt:

Diese Regelung gilt ab Inkrafttreten dieser Ergänzungsvereinbarung auch für den freifinanzierten Neubau mit Fertigstellung ab 2014.

7.2 Geltungsdauer

Der Absatz wird ersetzt durch:

Die Regelungen zu Mieten im Neubau in Ziff. 2.1 (Durchschnittsmiete 11,00€/m² sowie Anpassung um 2 % je Jahr bzw. Nachverhandlung bei Baukostensteigerungen oberhalb von 5 %) gelten rückwirkend ab dem 01.01.2021. Diese Vereinbarung gilt bis zum 30.06.2022.