

LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGSNEUBAU UND SOZIALE WOHNRAUM- VERSORGUNG

Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2022



BERICHT ZUR KOOPERATIONSVEREINBARUNG 2022

0. Vorwort.....	3
1. Bestandswachstum bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen.....	3
1.1 Wohnungsneubau.....	3
1.1.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Neubau	4
1.1.2 Erst- und Wiedervermietungen belegungsgebundener Wohnungen.....	5
1.1.3 Ausnahmefälle für die Belegungsquotierung.....	6
1.1.4 Mietpreisbindungen bei freifinanziertem Neubau.....	7
1.2 Neubau auf im Wege der Sachwerteinlage eingebrachten Grundstücken	8
1.3 Bestandsankäufe.....	9
2. Wohnungsbestand	9
2.1 Entwicklung der Bestandsmieten	9
2.2 Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen.....	10
2.3 Mietabsenkung und Kappung von Mieterhöhungen in Bestandsverträgen.....	11
2.4 Neuvertragsmieten	12
2.5 Wiedervermietung von Bestandswohnungen	12
2.6 Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte.....	13
2.7 Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen gemäß WoVG und KoopV	14
2.8 Wohnungswechsel und Wohnungstausch	15
2.8.1 Wohnungswechsel	15
2.8.2 Wohnungstausch.....	16
2.9 Kündigungen und Räumungen	17
2.9.1 Kündigungen	17
2.9.2 Räumungen	18
3. Modernisierung	18
3.1 Asbestfreie Hauptstadt 2030	19
3.2 Mieterhöhungen nach Modernisierungen	19
4. Mietendenvertretung.....	20
4.1 Mieterbeiräte	21
4.2 Mieterräte.....	21

0. Vorwort

Im Jahr 2022 wuchs der Bestand der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) des Landes Berlin auf rund 357.000 Wohnungen, womit die Konzerne Degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM, ihre Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt weiter gestärkt haben. Zusammen bewirtschaften die sechs Unternehmen ca. ein Fünftel des Berliner Mietwohnungsmarkts.

Der satzungsmäßige Auftrag der sechs LWU umfasst 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).

Diese beiden zentralen gesetzlich definierten Aufgaben der LWU wurden bereits im April 2017 mit der zwischen dem Berliner Senat, den sechs LWU und der Wohnraumversorgung Berlin - AöR getroffenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV) konkretisiert und erweitert. Die sechs LWU haben sich damit sowohl einer sozial ausdifferenzierten Mietpolitik und Bestandsbewirtschaftung als auch der Unterstützung von Haushalten, die sich am Mietwohnungsmarkt schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können, verpflichtet. Der nachfolgende Bericht stellt die in diesem Zusammenhang erfassten Daten im Kontext des Auftrags der LWU dar.

1. Bestandswachstum bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

1.1 Wohnungsneubau

Die Zielzahlen bis Ende 2021 (Kooperationsvereinbarung) und 2026 (Roadmap) sehen folgende Bestandszuwächse der einzelnen Gesellschaften gegenüber dem Ausgangsbestand im Jahr 2016 vor:

	Ist 2016	Ziel Kooperations- vereinbarung 2021	Ziel Roadmap 2026
Degewo	67.001	73.500	88.400
GESOBAU	40.731	47.800	52.000
Gewobag	58.753	65.300	72.600
HOWOGE	58.906	67.700	75.200
STADT UND LAND	42.720	50.200	55.500
WBM	29.076	35.500	39.400
Gesamt	297.187	340.000	383.100

Damit sollen die kooperationsrelevanten Bestände der Wohnungsunternehmen bis 2026 auf 383.100 Wohnungen (ohne Berlinovo) in Berlin anwachsen.

Das Bestandsziel zum Ende des Jahres 2021 (340.000¹ Wohnungen) wurde insgesamt um 754 Wohnungen verfehlt; dies entspricht -0,3 % des Bestandsziels zum 31.12.2021 (vgl. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021).

Der Bestandszuwachs nach 2021 wird fortgeführt und ist in seinen Grundzügen in der Roadmap bis 2026 vorgegeben. In 2022 haben die Gesellschaften folgenden Zuwachs ihres kooperationsrelevanten Wohnungsbestandes zu verzeichnen:

	Zugänge durch				kooperationsrelevanter	
	Neubau		Ankauf		Gesamtbestand ² Wohnungen	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Degewo	535	1.129	1.429	2.189	74.119	77.359
GESOBAU	714	1.150	541	21	45.090	46.259
Gewobag	862	1.009	305	93	73.157	74.264
HOWOGE	517	1.612	607	8.671	65.076	75.364
STADT UND LAND	315	929	50	0	49.461	50.391
WBM	364	140	135	670	32.343	33.153
Gesamt	3.307	5.969	3.067	11.644	339.246	356.790

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die LWU die Anzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen im Berichtsjahr deutlich erhöhen und erreichten mit insgesamt 5.969 Wohnungen die bisher größte Anzahl an Neubaufertigstellungen seit Abschluss der KoopV. Dies entspricht einer Steigerung um etwa 81 % (+2.662 Wohnungen). Mit Ausnahme der WBM konnten alle LWU die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr erhöhen. Der größte Anteil der Fertigstellungen entfiel auf die HOWOGE, die im Berichtsjahr 1.612 Neubauwohnungen fertigstellten und den Wert des Vorjahrs damit mehr als verdreifachen konnte. Auch wenn die Zahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen 2022 höher ausfiel, als angesichts der vielfältigen Krisen und der daraus für den Wohnungsbau resultierenden Schwierigkeiten vermutet wurde, blieb die Zahl hinter den in den für das Berichtsjahr geltenden Richtlinien der Regierungspolitik avisierten 7.000 jährlich zu errichtenden landeseigenen Neubauwohnungen zurück.

1.1.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Neubau

Für Neubauwohnungen der LWU gelten andere Vermietungsregelungen als für Bestandswohnungen. Eine Neubauwohnung, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, unterliegt im Zeitraum der Förderung den Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweiligen Förderrichtlinien. Die Bindungszeiträume der geförderten Neubauwohnungen variieren dabei je nach Baujahr bzw. Förderprogramm. Nach dem Auslaufen der Bindung sind sowohl die im jeweiligen Bauprojekt in der

¹ ohne Berlinovo

² Kooperationsrelevante Wohnungsbestand: Dieser umfasst Wohnungen LWU im Eigenbestand innerhalb des Landes Berlin. Wohnungen im Fondsbestand oder von den Unternehmen lediglich verwaltete oder außerhalb von Berlin gelegene Wohnungen unterliegen nicht der Kooperationsvereinbarung.

Errichtung geförderten als auch die freifinanzierten Wohnungen den Bestandswohnungen zuzurechnen und unterliegen dann den entsprechenden Wiedervermietungsregelungen.

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

Der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bei den in 2022 fertiggestellten Neubauwohnungen entwickelte sich in 2022 wie folgt:

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
Veränderungen Anzahl WE	1.129	1.150	1.009	1.612	929	140	5.969	3.307
davon geförderte WE	628	440	464	798	438	63	2.831	1.483
Anteil geförderte WE (%)	55,6	38,3	46,0	49,5	47,1	45,0	47,4	44,8
davon auf Einbringungsgrund- stücken errichtet	465	764	619	0	238	0	2.086	1.601

Die einzuhaltende Quote von 50% der Fläche (präzisiert in der Ergänzungsvereinbarung vom 11.3.2021) wird nicht von allen Gesellschaften erreicht. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Bauprojekte werden u.a. in mehreren Bauabschnitten errichtet, so dass der geförderte und der freifinanzierte Anteil des Projekts nicht immer gleichzeitig fertiggestellt wird. Ein weiterer Grund sind z.B. auch Projektankäufe von privaten Bauträgern, für die teilweise geringere Förderquoten gelten. Darüber hinaus sind nur Förderungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin aufgeführt. Mietpreisliche Bindungen, die aus der Kompensation für den Vermögenszuwachs aus Sachwerteinbringungen resultieren, werden ebenfalls der in der KoopV vereinbarten 50 %-Quote angerechnet, sind in obiger Tabelle aber nicht aufgeführt.

Zuzüglich zu den Neubaufertigstellungen wurden in 2022 insgesamt 77 Wohnungen in Modularen Flüchtlingsunterkünften/MUF (Vorjahr: 123 MUF-Wohnungen, 66 Studierendenwohnungen) errichtet.

Eine Ausdifferenzierung von Erst- und Wiedervermietung von Neubauwohnungen ermöglicht die Ermittlung der Fluktuations- bzw. Wiedervermietungsrate im Neubaubestand. Sie beschreibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wiedervermietungen im Neubau und dem Neubaubestand. Mit einer Fluktuationsrate im Neubau von 6,9 % zeigt sich trotz eines starken Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 9,4 %) auch im Berichtsjahr eine gegenüber den Vermietungen im Bestand (durchschnittliche Fluktuationsrate 4,5 %) deutlich erhöhte Fluktuation.

1.1.2 Erst- und Wiedervermietungen belegungsgebundener Wohnungen

Im Jahr 2022 stieg die Anzahl der erst- bzw. wiedervermieteten Neubauwohnungen gegenüber dem Vorjahreswert deutlich von 5.755 Vermietungen auf 6.756 Erst- und Wiedervermietungen im Neubau.

Darin enthalten ist der belegungsgebundene Neubaubestand von insgesamt 3.009 Wohnungen in 2022 (Vorjahr: 2.529 Wohnungen), die wie folgt an WBS-Berechtigte vermietet wurden:

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND	WBM	Gesamt	
					LAND		2022	2021
Anzahl WE gesamt	1.369	1.106	1.121	1.675	1.230	255	6.756	5.755
davon:								
Erstvermietung	1.071	840	943	1.301	915	140	5.210	4.112
Wiedervermietungen	298	266	178	374	315	115	1.546	1.643
Anzahl WE im belegungsge- bundenen Neubau an WBS-/ Wohnberechtigte	656	456	568	701	540	88	3.009	2.529
davon:								
Erstvermietungen	543	388	514	626	468	63	2.602	2.206
Wiedervermietungen	113	68	54	75	72	25	407	323

Die nachfolgende Tabelle gliedert die Erst- bzw. Wiedervermietungen im Berichtsjahr im belegungsgebundenen Neubau nach Einkommensgruppen bzw. Art des Wohnberechtigungsscheins. Wie im vergangenen Jahr macht mit 44,2 % (Vorjahr 41,7 %) die Vermietung an WBS-Berechtigte mit besonders niedrigem Einkommen unterhalb von 100 % der Grenze nach § 9 WoFG den größten Anteil der gesamten Vermietungen im belegungsgebundenen Segment aus.

	Belegungs- gebundene Neubau-WE gesamt	davon bis WBS 100		davon bis WBS 140		davon über WBS 140		davon WBS besonderer Wohnbedarf	
			Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %
Degewo	656	351	53,5	86	13,1	19	2,9	200	30,5
GESOBAU	456	193	42,3	124	27,2	4	0,9	135	29,6
Gewobag	568	191	33,6	213	37,5	20	3,5	144	25,4
HOWOGE	701	316	45,1	67	9,6	144	20,5	174	24,8
STADT UND LAND	540	242	44,8	136	25,2	12	2,2	150	27,8
WBM	88	37	42,0	24	27,3	7	8,0	20	22,7
Gesamt	3.009	1.330	44,2	650	21,6	206	6,8	823	27,4

1.1.3 Ausnahmefälle für die Belegungsquotierung

Bei der GESOBAU wurden Sonderquoten zur Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte für die Quartiere „Märkische Viertel“ (Reinickendorf) sowie „Hellersdorf“ (Marzahn-Hellersdorf) durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen 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 Begründung einer Ausnahmeregelung für ein Quartier basiert auf dem alle zwei Jahre erscheinenden Bericht zum „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“, das die sozialräumliche Entwicklung der Berliner Quartiere darstellt.

	Anzahl WBS- Berechtigte	Quote in %	Anzahl an besonderen Bedarfsgruppen	Quote in %
Quartier Märkisches Viertel	260	42	149	24,1
Quartier Hellersdorf	4	30,8	2	15,4
Quote ohne MV und Hellersdorf	764	65,2	466	39,8

1.1.4 Mietpreisbindungen bei freifinanziertem Neubau

Bei freifinanzierten Neubauwohnungen gab es in der Kooperationsvereinbarung vom April 2017 keine zu erfüllenden Quoten bei der Erst- oder Wiedervermietung. Die im April 2021 getroffene Ergänzungsvereinbarung macht im Unterschied dazu Vorgaben für die Erstvermietung von Neubauwohnungen:

Gemäß den Regelungen der Kooperationsvereinbarung aus dem Jahr 2017 wurde für den 50 %igen Anteil der neu errichteten Wohnungen eine durchschnittliche Miete von bis zu 10,00 €/m²/Monat festgelegt. Diese Deckelung ist aufgrund der rasanten und dynamischen Entwicklung der Baupreise für die bauenden LWU wirtschaftlich nicht mehr tragfähig. Deshalb wurde, zuletzt in der 2. EV, vereinbart, dass eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 11,50 €/m²/Monat mit der nachfolgend zitierten Preisdifferenzierung nicht überschritten werden darf.

Im Jahr 2022 befanden sich insgesamt 27.619 Wohnungen im Neubaubestand der LWU. Der Bestand an freifinanzierten Wohnungen und den Mieten im Durchschnitt sowie in der Erstvermietung stellt sich wie folgt dar:

	Durchschnitt freifinanzierter Neubaubestand in €/m²/Monat	Durchschnitt Erstbezugsmiete freifinanzierte WE in €/m²/Monat
Degewo	10,37	10,44
GESOBAU	10,30	10,88
Gewobag	11,17	11,69
HOWOGE	10,74	10,55
STADT UND LAND	10,82	10,73
WBM	10,73	10,99

Der geforderte durchschnittliche Wert von bis zu 11,50 €/m²/Monat Miete im freifinanzierten Bereich wird von allen Wohnungsbaugesellschaft - außer der Gewobag - eingehalten.

Die Differenzierung der Mieten des freifinanzierten Neubaubestandes in 2022 erfolgt im Fachcontrolling der LWU in drei Preisspannen:

	freifinanzierter Neubau gesamt	Anzahl WE bis einschließlich 10,00 €/m ² /Monat	Anteil in %	Anzahl WE von 10,01 bis 12,00 €/m ² /Monat	Anteil in %	Anzahl WE ab 12,01 €/m ² /Monat	Anteil in %
Degewo	3.279	1.377	42,0	1.634	49,8	268	8,2
GESOBAU	2.480	1.120	45,2	1.219	49,2	141	5,7
Gewobag	2.073	622	30,0	1.034	49,9	417	20,1
HOWOGE	4.101	755	18,4	2.964	72,3	382	9,3
STADT UND LAND	2.917	701	24,0	1.849	63,4	367	12,6
WBM	1.433	531	37,1	552	38,5	350	24,4
Summe	16.283	5.106	31,4	9.252	56,8	1.925	11,8

Eine Bewertung der Einhaltung der durchschnittlichen Mieten zu maximal 9,50 €/qm (Einkommen im Bereich von >140 bis 180 % der Bundeseinkommensgrenze (BEG)) ist aufgrund der Reportingstrukturen nicht detailliert möglich, da durch die Struktur der Erfassung der Mieten bis maximal 10,00 €/m² vorgegeben ist. Die Daten belegen jedoch eine Mietenhöhe im freifinanzierten Neubauwohnungsbereich von unter 10,00 €/m²/Monat für 31,4 % der Bestände. Weitere 56,8% der Bestände werden in einer Preisspanne zwischen 10,01 und 12,00 €/m²/Monat vermietet und liegen damit weit oberhalb der geforderten 25% der freifinanzierten Neubauwohnungen bis zu dieser Maximalhöhe.

1.2 Neubau auf im Wege der Sachwerteinlage eingebrachten Grundstücken

Berlin hat bis Ende 2022 insgesamt 147 bebaubare Grundstücke auf dem Wege der Sachwerteinlage an die LWU übertragen.

Auf diesen Grundstücken wurden zusammen 11.157 Wohnungen fertiggestellt oder befinden sich im Bau. Rund 6.000 weitere Wohnungen werden auf Einbringungsgrundstücken geplant. Der aus der Einbringung resultierende Vermögenszuwachs in Mietpreis- und Belegungsbindungen umgerechnet und so zusätzlich für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum eingesetzt.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
Eingebrachte Grundstücke	24	33	32	18	20 ³	20	147 ³	138
Anzahl der darauf errichteten Wohnungen	1.482	2.083	1.562	105	882	492	6.606	4.520
Miete bis max. 10,- €/m ² (belegungsgebunden und freifinanziert)	1.179	1.475	1.090	69	471	267	4.551	3.509

³ Gegenüber dem "Sachstandsbericht zu den an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Übereinstimmung mit dem Konzept zur transparenten Liegenschaftspolitik übertragenen Grundstücke" korrigierte Zahl.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
gebundene Wohnungen als Kompensation aus der Einbringung	60	339	129	12	21	101	662	623
Miete ab 10,01 €/m ² (freifinanziert)	303	608	472	36	411	225	2.055	1.011
Anzahl der darauf im Bau befindlichen Wohnungen	634	708	366	1.076	1.161	262	4.207	4.861
Wohnungen in Planung auf Einbringungsgrundstücken	1.160	46	1.725	1.986	398	469	5.784	5.492

1.3 Bestandsankäufe

Das Ziel, bis 2021 mindestens 10.000 Wohnungen anzukaufen, haben die Wohnungsunternehmen mit 24.981 Wohnungen übererfüllt (vgl. Ausführungen im Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021). Im Berichtsjahr wurden nachfolgende Ankäufe getätigt:

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
Angekaufte Wohnungen	2.189	21	93	8.671	0	670	11.644	3.067
davon geförderte WE	214	0	93	3.320	0	577	4.204	1.207

In 2022 haben die sechs LWU insgesamt 11.644 Wohnungen angekauft. Das Jahr 2022 war wesentlich durch die Paketankäufe der Degewo und der HOWOGE von der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE geprägt.

2. Wohnungsbestand

Der nachfolgende Berichtsteil behandelt den sogenannten ‚kooperationsrelevanten Bestand‘. Dieser umfasst den Eigenbestand der LWU sowie gepachtete und verpachtete Wohneinheiten im Land Berlin.

2.1 Entwicklung der Bestandsmieten

Im Berichtsjahr 2022 wurde die Mietenentwicklung im Bestand der LWU zusätzlich durch die vom Senat am 01.06.2021 beschlossenen „Regelungen des Mieterschutzes bei den LWU aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“ eingeschränkt. Hierbei wurde geregelt, dass aufgrund des MietenWoG abgesenkte Mieten schrittweise, um 2,5 % jährlich angehoben werden können. Ab dem 01.01.2022 wurde eine Erhöhung von zuvor nicht abgesenkten Mieten um maximal 1 % pro Jahr gestattet.

Am 06.12.2022 beschloss der Senat weiterhin einen Mietestopp für den Wohnungsbestand der LWU mit Wirksamkeit ab dem 01.11.2022.

Die durchschnittlichen Bestandsmieten stiegen im Durchschnitt um rund 1,6 % an, und lagen mit 6,39 €/m² unter den jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß Mietspiegel 2021, die durchschnittlich 6,87 €/m² betragen.

Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
6,48	6,35	6,36	6,36	6,30	6,55	6,39	6,29

Bestandsmiete in €/m²/Monat

Betrachtet man nur die Bestandsmieterhöhungen im engeren Sinne, also bereinigt um Mieteinnahmen aus Erstvermietung im Neubau und Ankauf, Erträge aus Modernisierungumlagen und Erhöhungen von Mieten unter 75 % des Durchschnitts, dann zeigen sich erheblich niedrigere Mietsteigerungen von 0,50 %:

Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
0,66	0,19	0,54	0,80	0,29	0,50	0,50	-0,47

Entwicklung der gem. den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung bereinigten Bestandsmieten⁴ in %

Die Entwicklung der Bestandsmieten entsprach im Jahr 2022 somit den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung sowie den weiteren Vorgaben des Senats.

2.2 Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen

Im Berichtsjahr sprachen die LWU insgesamt 203.530 Mieterhöhungen aus, bevor der Mieterhöhungsstopp am 01.11.2022 in Kraft trat. Im Jahr 2021 kam es aufgrund der Regelungen des Mieterschutzes bei den LWU aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln zu keinen Mieterhöhungen in laufenden Verträgen nach § 558 BGB.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
Anzahl der versandten Mieterhöhungen nach § 558 BGB im Berichtszeitraum ⁵	44.789	25.900	39.406	34.910	19.085	17.348	181.438	0
davon:								
Mieterhöhungen von Mieten unter 75 % der Durchschnittsmiete	1.340	1.617	2.514	0	4	0	5.475	0

⁴ bereinigt um Mieteinnahmen aus Erstvermietung im Neubau und Ankauf, Erträge aus Modernisierungumlagen und Erhöhungen von Mieten unter 75 % des Durchschnitts

⁵ bezogen auf den Erhöhungszeitpunkt - auch im Neubau / ohne sozialen Wohnungsbau Modernisierungskosten nach §559 BGB

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
Anzahl der versandten Mieterhöhungen aus Modernisierungsvereinbarung oder Umlage von Modernisierungskosten nach § 559 BGB	4.534	169	1.157	384	368	1.240	7.852	40
Anzahl der versandten Mieterhöhungen ⁶ im sozialen Wohnungsbau	30	1.097	8.481	393	4.207	32	14.240	0
Summe	49.353	27.166	49.044	35.687	23.660	18.620	203.530	40
Erhöhung Bestandsmiete in €/m²/Monat	0,14	0,12	0,10	0,11	0,07	0,09	0,10	0,00

Aufgrund der regelmäßigen Anpassung von Mieten im Sozialen Wohnungsbau durch planmäßige Erhöhungen von anzusetzenden Pauschalen kommt es in regelmäßigen Abständen zu einer größeren Anzahl von Mieterhöhungen in diesem Segment. Im Vorjahr wurden aufgrund zu dieser Zeit geltender Bestimmungen zum Mieterschutz in der Pandemie die Mieten im Sozialen Wohnungsbau nicht erhöht.

2.3 Mietabsenkung und Kappung von Mieterhöhungen in Bestandsverträgen

Für die Mietenden der LWU besteht die Möglichkeit, einen Antrag zur Begrenzung der Nettokaltmiete auf 30% des anrechenbaren Haushaltseinkommens zu stellen (sogenannte Härtefallregelung). Dies gilt für eine Mietabsenkung, wenn die Belastungsgrenze bereits überschritten ist, sowie für entsprechende Begrenzungen von Mieterhöhungen oder Modernisierungsumlagen auf die Miete (Ziffern 4.2, 4.3 und 4.4 KoopV).

Über die Regelungen der Kooperationsvereinbarung hinaus sieht das Wohnraumversorgungsgesetz die Möglichkeit vor, im Fall einer Mieterhöhung nach § 558 BGB die Miete auf 27 % des Haushaltsnettoeinkommens zu begrenzen, wenn das Gebäude gemäß Energieausweis einen Endenergieverbrauchswert größer 170 kWh/m² hat (§ 2 (4c) WoVG).

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
Anzahl Mietabsenkungen im Bestandsvertrag								
beantragt	24	4	15	3	13	0	59	71
genehmigt	17	3	8	3	12	entfällt	43	54
Anzahl Mietkappungen bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB (laufender Mietvertrag)								
beantragt	127	50	32	26	7	3	245	10
genehmigt	8	32	10	14	7	3	74	10

⁶ abgestellt auf den Erhöhungszeitpunkt

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2022</u>	<u>2021</u>
Modernisierungsumlage- Kappungen bei Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung)								
beantragt	5	2	1	0	0	1	9	4
genehmigt	0	1	0	entfällt	entfällt	1	2	2

2.4 Neuvertragsmieten

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete, inklusive Erstvermietung im Neubau, lag im Jahr 2022 bei den LWU bei 7,44 €/m², was einer Steigerung von 2,6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Laut IBB Wohnungsmarktbericht lag die mittlere Angebotsmiete in Berlin im Jahr 2022 dagegen bei 11,54 €/m² (2021: 10,55 €/m²).

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2022</u>	<u>2021</u>
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ² /Monat	7,38	7,54	7,40	7,45	7,57	7,23	7,44	7,25
Veränderung zum Vorjahr in €/m ² /Monat	0,03	0,42	0,32	0,33	0,36	-0,54	0,19	0,25
Veränderung zum Vorjahr (%)	0,4	5,9	4,5	4,6	5,0	-6,9	2,6	3,6

2.5 Wiedervermietung von Bestandswohnungen

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des WoVG sollen 55 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an Haushalte vermietet werden, die aufgrund ihres Einkommens einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten könnten. Von diesen 55 % der freiwerdenden Wohnungen sind wiederum 20 % (also 11 % aller freiwerdenden Wohnungen) an besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Wohnungslose oder Geflüchtete sowie aus betreuten Wohnformen zu vergeben. Die übrigen Vermietungen sollen vorrangig an Haushalte erfolgen, deren Einkommen sich im Bereich von 80 % bis 100 % der Einkommensgrenze nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bewegen. Die Erweiterung der besonderen Bedarfsgruppen durch die Kooperationsvereinbarung setzt die Regelung nach dem WoVG nicht außer Kraft, weshalb dieser Bericht beide Regelungen getrennt darstellt.

Die dargestellten Wiedervermietungen beziehen sich auf Bestandswohnungen. Aufgrund laufender Bindungen und Projektfinanzierungen gelten die Regelungen der KoopV für eine soziale Bestandsbewirtschaftung nicht für ab 2012 errichtete Neubauwohnungen. Kommt eine mit Wohnungsbaufördermitteln errichtete Neubauwohnung zur Vermietung, ist diese entsprechend der

Förderbestimmungen an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. 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. Hinsichtlich der Wiedervermietung definiert die Ergänzungsvereinbarung keine Regelungen für freifinanzierte Neubauwohnungen.

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2022</u>	<u>2021</u>
Wiedervermietungen	3.358	1.803	3.018	3.035	2.180	1.346	14.740	15.385
Anteil am Bestand (%)	4,7	4,3	4,3	4,4	4,8	4,3	4,5	4,8

Im Berichtsjahr ist die Zahl der zur Wiedermietung auf den Markt gekommenen Bestandswohnungen der sechs LWU (ohne Neubauwohnungen ab 2012) um rund 4 % gesunken.

2.6 Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte

Seit Unterzeichnung der KoopV werden mindestens 60 % und seit Unterzeichnung der Ergänzungsvereinbarung mindestens 63 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen der LWU an Haushalte vermietet, welche die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen. Die Vorgabe wurde seit Abschluss der Kooperationsvereinbarung für jedes Berichtsjahr erfüllt.

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2022</u>	<u>2021</u>
Wiedervermietungen	2.142	1.028	1.958	1.959	1.399	862	9.348	9.622
Quote Wiedervermietungen WBS-/ Wohnberechtigte (%)	63,8	65,2 ⁷	64,9	64,6	64,2	64,0	63,4	62,5 ⁸

Bei der GESOBAU gelten wie in den Vorjahren mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vereinbarte Sonderquoten zur Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte für die Quartiere „Märkisches Viertel“ und „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. Grund für diese geringeren Quoten ist die Einstufung der Siedlungen im Monitoring Soziale Stadt in den Status „niedrig“ oder „sehr niedrig“. Mit den verminderten

⁷ ohne Berücksichtigung von Quartieren mit Sonderregelung, Quote für Gesamtbestand 57,0%

⁸ Vorgabe 3 Monate 60 %; 9 Monate 63 % aufgrund Geltung der Quote der Ergänzungsvereinbarung ab April 2021

Wiedervermietungsquoten an WBS-berechtigte Haushalte strebt die GESOBAU eine Stabilisierung und Verbesserung der sozialen Mischung an.

2.7 Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen gemäß WoVG und KoopV

Von den 55 % der jährlich an wohnberechtigte Haushalte zu vermietenden Bestandswohnungen soll laut WoVG ein Anteil von 20 % der Vermietungen an besondere Bedarfsgruppen wie obdachlose Menschen, geflüchtete Menschen oder Menschen in betreuten Wohnformen erfolgen. Seit Anfang 2016 sind demnach insgesamt 11 % aller zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen für diese Zielgruppen vorgesehen.

Alle sechs Unternehmen übertreffen bei der Versorgung von besonders benachteiligten Haushalten seit Inkrafttreten des Wohnraumversorgungsgesetzes die gesetzlich definierte Zielmarke von 11 %.

Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
13,9	19,0	12,7	13,1	18,0	21,5	15,4	13,5

Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2022 nach Vorgabe WoVG in %

Mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung wurde 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. Seit der im April 2021 in Kraft getretenen Erhöhung der Wiedervermietungsquote auf 63 % beträgt der für besondere Bedarfsgruppen bestimmte Anteil 15,75 %. Mit der Erhöhung der Wiedervermietungsquote durch die KoopV wurde der Kreis der besonderen Bedarfsgruppen aus dem WoVG um die Gruppe der Studierenden, Schülerinnen und Schüler und Auszubildenden sowie um die Gruppe der Transferleistungsbeziehenden erweitert. Die Definition von Transferleistungsbeziehenden ist weiter gefasst und beinhaltet auch Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld und anderen Mietzuschüssen sowie BAföG, sofern diese Personen nicht in die Gruppe der Studierenden, Schülerinnen und Schüler und Azubis fallen. Darüber hinaus zählen alle Mieterinnen und Mieter, die eine Geldleistung zur Deckung der Kosten der Unterkunft (KdU) erhalten, zur besonderen Bedarfsgruppe der Transferleistungsbeziehenden. Auch sogenannte Trägerwohnungen werden auf die Wiedervermietungsquote 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 Quote liegt mit 36,9 % deutlich über der Zielvorgabe von 15,75 %.

Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
37,0	32,4	34,1	38,0	31,6	52,0	36,9	36,4

Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2022 nach Vorgabe KoopV in %

Die Wiedervermietungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen LWU:

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
„Geschütztes Marktsegment“ (GMS)	182	145	200	198	157	100	982	1.012
"Wohnungen für Flüchtlinge" (WfF)	50	41	67	96	76	15	345	301
Flüchtlinge / Asylbewerber	95	105	80	79	69	119	547	275
Schülerinnen/Schüler, Studierende, Auszubildende	348	133	137	296	29	160	1.103	1.309
Transferleistungsbeziehende	429	142	508	459	266	251	2.055	2.213
sonstige vergleichbare Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen	140	51	37	26	91	55	400	490
Gesamt	1.244	617	1.029	1.154	688	700	5.432	5.600

2.8 Wohnungswechsel und Wohnungstausch

Mieterinnen und Mieter der LWU haben die Möglichkeit, ihre Wohnung zu wechseln oder zu tauschen. Bei einem Wohnungswechsel ziehen Haushalte in eine freie Wohnung innerhalb des jeweiligen Wohnungsunternehmens um. Bei einem Wohnungstausch entscheiden sich zwei Haushalte ihre Wohnungen zu tauschen. Dies kann sowohl innerhalb eines Unternehmens, als auch über Unternehmensgrenzen hinweg erfolgen. Mit 222 Mietverträgen wurde der Großteil der 2022 durch Wohnungstausch abgeschlossenen Mietverträge über das Wohnungstauschportal initiiert. Bezogen auf die insgesamt 65.415 im Jahr 2022 über das Portal angeregten Tauschverhandlungen führten nur rund 0,2 % zu einem erfolgreichen Wohnungstausch.

Insgesamt konnten im Berichtsjahr 1.002 neue Mietverträge aufgrund eines Wechsels bzw. Tausches von Wohnungen bei den sechs LWU abgeschlossen werden. Zusätzlich zu den 765 neuen Mietverträgen durch Wohnungswechsel kamen im Berichtsjahr 237 neue Mietverträge durch Wohnungstausch zustande (Vorjahr 240). Dazu zählen einerseits Mietverträge, die aus erfolgreich abgeschlossenen Tauschvorhaben im Wohnungstauschportal hervorgehen und andererseits Wohnungstausche, die außerhalb des Portals stattfinden.

2.8.1 Wohnungswechsel

Im Jahr 2022 kamen insgesamt 765 neue Mietverträge durch Wohnungswechsel zustande. Dies entspricht einem Rückgang um 200 Mietverträge im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahr 2017 lag die entsprechende Anzahl noch bei 9 Mietverträgen.

Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
199	98	45	224	167	32	765	965

Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel

2.8.2 Wohnungstausch

Um einen Wohnungstausch zwischen zwei Bestandmieterinnen und -mietern verschiedener Wohnungsunternehmen zu erleichtern, wurde im Herbst 2018 das Wohnungstauschportal www.inberlinwohnen.de in Betrieb genommen. Bei einem Wohnungstausch werden die jeweiligen Vertragskonditionen des bestehenden Mietvertrages des anderen Haushalts übernommen. Von den 4.490 aktiven Nutzerinnen und Nutzern des Portals im Jahr 2022 wurden im Berichtszeitraum insgesamt 3.757 Wohnungen zum Tausch angeboten. Etwas weniger als ein Viertel der im Jahr 2022 über das Tauschportal angebotenen Wohnungen (23,4 %) war WBS-pflichtig. Neue Mietverträge in getauschten Bestandswohnungen, die keiner Bindung unterliegen, werden nicht auf die Wiedervermietungsquoten für WBS-Berechtigte und besondere Bedarfsgruppen angerechnet, da es sich anders als beim Wohnungswechsel nicht um eine Wiedervermietung handelt.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
Anzahl neuer Mietverträge zwischen Bestandmietern	27	50	66	41	19	34	237	240
davon unternehmensübergreifend	10	11	27	13	11	16	88	86

Trotz des Wachstums des Anteils der Tauschwohnungen mit einer höheren Raumanzahl, haben nur knapp ein Zehntel aller über das Portal zum Tausch angebotenen Wohnungen mehr als drei Räume und nicht einmal ein Prozent der im Berichtsjahr im Wohnungstauschportal eingestellten Wohnungen hat mehr als vier Räume. Über die Hälfte der angebotenen Wohnungen umfasst maximal zwei Räume. Seit Start des Wohnungstauschportals wurden von den angemeldeten Haushalten insgesamt 22.383 Angaben zu Tauschgründen gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. 44,5 % aller Nennungen von Tauschgründen haben eine Vergrößerung der Wohnung zum Ziel. Im Gegensatz dazu wurde nur bei einem knappen Zehntel der Angaben (9,6 %) die Suche nach einer kleineren Wohnung ausgewählt. In diesen Zahlen spiegelt sich die Struktur des landeseigenen Wohnungsbestands wider, der nur zu ca. 12 % aus Wohnungen mit mehr als drei Räumen und zu knapp 55 % aus Wohnungen mit bis zu zwei Räumen besteht.

	2022	2021
bis 1 Raum (%)	15,0	16,2
Mehr als 1 bis 2 Räume (%)	41,5	43,2
Mehr als 2 bis 3 Räume (%)	33,1	30,8
Mehr als 3 bis 4 Räume (%)	8,8	8,0

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mehr als 4 Räume (%)	0,9	1,3
Raumanzahl unbekannt	0,6	0,5

2.9 Kündigungen und Räumungen

Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz wurden die sechs LWU gesetzlich dazu verpflichtet, außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen durch Information, Beratung, Mediation und ähnliche Maßnahmen, wie beispielsweise die Vereinbarung von Ratenzahlungen, so weit wie möglich zu vermeiden (Art. 2 § 4 (1) WoVG). 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 Mieterinnen und Mieter bei Durchführung der Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht von Obdachlosigkeit bedroht sind (Art. 2 § 4 (3) WoVG).

Darüber hinaus beschloss der Berliner Senat in seiner Sitzung am 27. September 2022, dass die LWU keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aufgrund von zu zahlenden Energiekostensteigerungen aussprechen sollen. Mit diesem Kündigungsmoratorium sind die Unternehmen dazu angehalten, ihre bisherige Praxis, nach der bei Mietrückständen individuelle und kulante Lösungen unter Berücksichtigung auch von Stundungen und Mietverzichten vereinbart werden, fortzuführen. Bis Ende 2023 sollen sie keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aussprechen und auch keine Räumungen bewohnter Wohnungen veranlassen.

2.9.1 Kündigungen

Mit 3.912 fristlosen Kündigungen wurden in diesem Jahr 1.230 Kündigungen mehr als im Vorjahr ausgesprochen (2021: 2.682). 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 88,3 % der Fälle in Anspruch genommen. Mit knapp zwei Drittel der beratenen 3.453 Haushalte konnte eine Vereinbarung abgeschlossen werden, so dass es in 2.154 Fällen zur Rücknahme der Kündigung kam.

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2022</u>	<u>2021</u>
fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen	865	870	513	942	537	185	3.912	2.682
Fälle nach fristloser Kündigung, mit interner oder externer Mieterberatung	865	421	513	890	579	185	3.453	2.456
Fälle von Kündigungs- rücknahmen aufgrund einer Vereinbarung	654	719	433	49	198	101	2.154	1.440

				STADT UND LAND		Gesamt	
Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE		WBM	2022	2021

Im Fall der HOWOGE konnte nur in 5,5 % der Beratungen die Rücknahme der fristlosen Kündigung erwirkt werden. Allerdings führt das Beratungsangebot bei diesem Unternehmen 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.

2.9.2 Räumungen

Die Zahl der Räumungen aufgrund von Mietrückständen oder wegen anderer Gründe lag mit 572 im Berichtsjahr höher, als im vorausgehenden Jahr. 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 Mieterinnen und Mieter hingegen offensichtlich schon ausgezogen und haben beispielsweise lediglich keine Schlüssel abgegeben oder Restmöblierungen und Müll hinterlassen, die durch das Wohnungsunternehmen geräumt werden mussten.

Im Berichtsjahr konnten zwei Haushalte nach einer Kündigung mit zumutbarem Ersatzwohnraum versorgt werden. Da in den meisten Fällen bei Räumungsterminen niemand anwesend ist, haben die LWU meist keine Kenntnisse darüber, in welcher Form sich Mieterinnen und Mieter mit anderweitigem Ersatzwohnraum versorgen konnten.

Nach Aussage der LWU erfolgen Räumungen aufgrund von Mietrückständen sowie aufgrund von sonstigem vertragswidrigem Verhalten nur bei trotz Beratungsangebot mangelnder Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter.

	Degewo	GEOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt	
							2022	2021
Räumungen unbewohnter Wohnungen	78	45	49	86	72	15	345	280
Räumungen bewohnter Wohnungen	48	43	45	44	43	4	227	98
Gesamt	126	88	94	130	115	19	572	378

3. Modernisierung

In den Richtlinien der Regierungspolitik wird der Klimaschutz als eine der zentralen Herausforderungen der heutigen Zeit beschrieben. Es war festgehalten, dass der Senat die LWU bei der Modernisierung

und energetischen Sanierung ihres Gebäudebestands weiterhin intensiv unterstützen wird, um das Ziel der CO₂-Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen.

Die Modernisierung des Wohnungsbestands dient sowohl der Erfüllung von Klimaschutzziele, als auch der notwendigen Asbestsanierung und der Anpassung an die Anforderungen von mobilitätseingeschränkten Menschen (Barrierefreiheit). Sie verfolgt damit zentrale gesamtgesellschaftliche Ziele. Bei der Durchführung der Maßnahmen sind sowohl ordnungsrechtliche und (förder-) technische Auflagen als auch eine langfristige Wirtschaftlichkeit der Investitionen zu berücksichtigen. Die Absicht warmmietenneutraler Modernisierungen ist ein Ausgleich der aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme erhöhten Kaltmiete durch Einsparungen bei den Energiekosten.

3.1 Asbestfreie Hauptstadt 2030

Im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ sollen landeseigene Wohnungen mit Asbestbelastungen schrittweise saniert werden. Dazu stellt jedes LWU gemäß KoopV einen langfristigen Sanierungsplan auf. Im Rahmen dieser Sanierungspläne wurden im Jahr 2022 4.613 Wohnungen asbestsaniered. Insgesamt setzen alle sechs LWU ihre Strategie der systematischen Verringerung von Asbestbelastungen in Wohnungen vor allem nach Auszug von Mieterinnen und Mieter fort. Die vergleichsweise hohe Zahl asbestsanierter Wohnungen der Gewobag im Berichtsjahr ergibt sich dadurch, dass auch negative Beprobungsergebnisse bei Asbestverdacht mitgezählt werden.

Durch den Ankauf von Objekten und Wohnungen mit Asbestverdacht steigt die Zahl der asbestbelasteten Wohnungen je Unternehmen 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. Seit 2021 werden wieder Asbestsanierungen durchgeführt, im Berichtsjahr waren es 135.

Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	2021
855	206	3.010	135	131	276	4.613	4.895

Anzahl Asbestsanierter Wohnungen

3.2 Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Seit dem Jahr 2019 dürfen maximal 8 % der aufgewendeten Modernisierungskosten pro Jahr mit einer Mieterhöhung auf die Miete umgelegt werden (§ 559 BGB). Die monatliche Miete darf sich dabei innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 €/m² bzw. um nicht mehr als 2 €/m² erhöhen, wenn die monatliche Miete vor der Erhöhung weniger als 7 €/m² betrug. Mit der Kooperationsvereinbarung wurde eine über die Regelungen des BGB hinausgehende Festlegung zur Begrenzung der aus Modernisierungsmaßnahmen resultierenden Mieterhöhungen getroffen. Damit sollen insbesondere die langfristige Leistbarkeit der Mieten nach Modernisierung gesichert sowie eine Steigerung der Vergleichsmiete durch Modernisierungsmieterhöhungen abgemildert werden. Darüber hinaus ist bei allen Modernisierungsmieterhöhungen der LWU die Regelung zur Sicherung der individuellen

Leistbarkeit der Kaltmiete durch die von Modernisierung betroffenen Haushalte zu beachten (Härtefallregelung). Deshalb sollen die Unternehmen stets auf die Möglichkeit der Antragstellung auf Reduzierung der angekündigten Modernisierungsmieterhöhung hinweisen.

Im Vorjahr waren die Auswirkungen des bis zum 25.3.2021 geltenden MietenWoG auf die Anzahl der von den LWU durchgeführten Modernisierungen spürbar. 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.

Von insgesamt 7.852 Mieterhöhungen nach § 559 BGB im Jahr 2022 gingen knapp ein Viertel (1.905 Mieterhöhungen) auf den Einbau eines Rauchwarnmelders zurück.

Die LWU sind nach der KoopV aufgefordert, individuelle Vereinbarungen bei einer Modernisierung anzubieten. Dazu schließen der einzelne Haushalt und das Wohnungsunternehmen eine freiwillige vertragliche Vereinbarung, in der die durchzuführenden Maßnahmen und die künftig zu zahlende Miete festgehalten werden.

Im Berichtsjahr 2022 wurden in 7,1 % der 5.947 Fälle individuelle Modernisierungsmieterhöhungen vereinbart.

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2022</u>	<u>2021</u>
Mieterhöhungen ohne RWM	4.534	169	285	384	368	207	5.947	40
davon mit individueller Modernisierungs- vereinbarung	0	151	183	11	76	0	421	40
Durchschnittliche Mieterhöhung ⁹ in €/m ² /Monat	0,24	0,96	0,25	0,42	0,21	0,06	./.	./.

4. Mietendenvertretung

Um die Interessen der Mieterinnen und Mieter bei den Entscheidungen der LWU stärker zu berücksichtigen, wurde die Struktur der Mietendenvertretung in den LWU mit dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) 2016 durch die Einrichtung von Mieterräten gesetzlich ergänzt.

Auf Ebene der Wohnquartiere vertreten die Mieterbeiräte die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber dem Wohnungsunternehmen in allen das Wohnquartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohner betreffenden Fragen. Die Mieterräte agieren quartiersübergreifend und vertreten die Interessen der Mieterschaft auf Unternehmensebene. Schließlich mündet die Mitbestimmung im Aufsichtsrat des jeweiligen LWU, in den vom Mieterrat ein stimmberechtigtes Mitglied und ein Gastmitglied entsandt werden.

⁹ durchschnittlicher Erhöhungsbetrag in 2022 gem. separater Auskunft der LWU

4.1 Mieterbeiräte

Insgesamt ist die Anzahl der Mieterbeiräte 2022 von 135 auf 132 gesunken. In der Veränderung des Abdeckungsgrads spiegelt sich auch die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Ankäufe und Neubau als Folge des Wachstumskurses wider.

Insgesamt liegt der Schnitt der pro Mieterbeirat vertretenen Wohnungen bei 1.810 Wohnungen. Als Probleme beim Ausbau der Vertretung durch Mieterbeiräte wird von den LWU die Schwierigkeit benannt, eine ausreichende Anzahl von Kandidatinnen und Kandidaten für die Wahl eines Mieterbeirats zu finden und eine das Quorum erfüllende Wahlbeteiligung zu erreichen. Zudem erschwert Streubesitz, also Bestände ohne Quartierszusammenhang, die flächendeckende Einrichtung von Mieterbeiräten.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND		Gesamt	
					LAND	WBM	2022	2021
Anzahl Mieterbeiräte	36	31	17	8	20	20	132	135
Mitglieder	197	57	67	65	91	116	593	599
Anzahl vertretener Wohnungen	51.763	21.876	38.887	68.202	37.910	20.252	238.890	233.364
Abdeckungsgrad (%)	66,9	47,3	52,4	90,5	75,2	61,1	67,0	68,8

4.2 Mieterräte

Erstmals wurden im Herbst 2016 auf Grundlage des WoVG Mieterräte als Instrument zur Stärkung der Partizipation durch Beteiligung an den Entscheidungen in den LWU gewählt. Die Mieterräte sind die unternehmensweite Vertretung der Mieterinnen und Mieter. 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.

Im Frühjahr 2022 wurde mit Ausnahme der Gewobag in allen LWU ein neuer Mieterrat gewählt. Aufgrund der Kopplung der Wahlperiode an die Amtsperiode des Aufsichtsrates wurde bei der Gewobag als einzigem LWU bereits im Frühjahr 2019 zum zweiten Mal eine Mieterratswahl durchgeführt. Die nächste Mieterratswahl der Gewobag findet 2024 statt, so dass die Wahlperioden dann angeglichen werden können und 2027 in einem gemeinsamen Wahltermin in allen sechs LWU ein neuer Mieterrat gewählt wird.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND		Gesamt	
					LAND	WBM	2022	2021
Wahlberechtigte Haushalte	71.984	42.861	56.432	71.041	47.327	31.580	321.225	279.636
Anzahl der Mitglieder	12	7	9	10	7	5	50	47

Anhang:

1. Datenmaterial

Im Zuge der Entwicklung der Berichterstattungen zur Kooperationsvereinbarung hat die WVB Berlin AöR in den Jahren seit 2018 ein umfangreiches Berichtswesen aufgebaut, das sich nicht ausschließlich auf die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung konzentriert, sondern ebenfalls Berichterstattungen über Regelungen des seit 2018 geltenden WoVG beinhaltet.

Dieses Datenmaterial wurde in der Vergangenheit im ‚Bericht zur Kooperationsvereinbarung‘ umfassend aufbereitet und jährlich fortgeführt. Aufgrund der Überarbeitung des Berichtsformates und der Reduzierung der dargestellten Sachverhalte auf Kernthemen der Kooperationsvereinbarung wird dieses umfassende Datenmaterial im beigefügten Anhang in seiner Gesamtheit tabellarisch dargestellt.

2. Kooperationsvereinbarung vom 27. April 2017

Ergänzungsvereinbarung vom 11. März 2021

Zweite Ergänzungsvereinbarung vom 31. März 2022

Dritte Ergänzungsvereinbarung vom 20. Dezember 2022