

Wirtschaftlich solide – sozial orientiert

Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen
Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019



Wirtschaftlich solide – sozial orientiert

Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen
Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019

Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts

Schillstr. 10
10785 Berlin

Vorstand:

Dr. Ulrike Hamann
Jan Kuhnert

Verfasser*innen:

Bernd Busse
Carina Diesenreiter
Jan Kuhnert
Dr. Maximilian Vollmer

Lektorat:

Petra Fiolka
www.petra-fiolka.com

Bearbeitung und Grafiken:

Norbert Kassner und Roman Stricker
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
www.stattbau.de

Layout:

www.avitamin.de

Bildnachweis:

Titelbild: ©Maurice Tricatelle – stock.adobe.com

Berlin, Dezember 2020

Inhalt

1. Einleitung	8
2. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen	10
3. Bezahlbare Wohnungen für Berlin	11
3.1 Mietenbündnis 2012	11
3.2 Berliner Wohnraumversorgungsgesetz	11
3.3 Roadmap 2016 bis 2026	12
3.4 Kooperationsvereinbarung 2017	12
4. Die Immobilienbestände	14
4.1 Berlins landeseigene Wohnungen	14
4.2 Bestand an Wohnungen gemäß Kooperationsvereinbarung	17
4.3 Leerstand	21
4.4 Gewerbeeinheiten	22
5. Rund ums Geld	24
5.1 Umsatzerlöse	25
5.2 Mieten und Betriebskosten	26
5.3 Instandhaltung der Immobilien	30
5.4 Verschuldung und Zinsen	31
5.5 Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Gebäuden	34
5.6 Jahresergebnisse 2019	35
5.7 Eigenkapital	39

6. Anhang	43
6.1 Konzerne	43
6.2 Kooperationsrelevanter Wohnungsbestand	45

Vorwort

Die sechs Wohnungsunternehmen des Landes Berlin – degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM – leisten einen großen Beitrag für den Erhalt und die Erweiterung des Bestands an leistbarem Wohnraum. Mit einer sozial orientierten Bestandsbewirtschaftung haben die Mieten der Unternehmen auch eine dämpfende Wirkung auf den gesamten Mietwohnungsmarkt Berlins. Bestandserweiterung durch Neubau und Ankäufe sowie die nur behutsamen Mieterhöhungen bauen auf der soliden wirtschaftlichen Lage dieser Unternehmen auf. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind Auswertungen von ausgewählten betriebswirtschaftlichen Kennzahlen erforderlich, die mit diesem Bericht zur Verfügung gestellt werden.

Ende 2016 hat die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (WVB) im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen übernommen und verantwortet seitdem den jährlichen nicht öffentlichen Gesamtbericht. Mit den drei bisher von der WVB herausgegebenen Gesamtberichten hat sich die Lesbarkeit dieser Berichte durch Kurzfassung, Kommentierungen und insbesondere durch die grafische Aufarbeitung des umfassenden Zahlenwerks in Form von Diagrammen deutlich verbessert.

Mit dem hier nun erstmalig vorgelegten öffentlichen Bericht möchte die Wohnraumversorgung Berlin den nächsten Schritt gehen und die Zahlen zur wirtschaftlichen Lage der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen einem breiten Publikum zugänglich machen. Viele der hier veröffentlichten Zahlen sind auch bisher schon durch den jährlichen Beteiligungsbericht der Senatsverwaltung für Finanzen über wirtschaftliche Zahlen aller Beteiligungen des Landes Berlin zugänglich oder sind durch die Geschäftsberichte der einzelnen Unter-

nehmen öffentlich und waren so auch bisher kein Geheimnis. Ziel des hier vorliegenden Berichts ist es nun, diese trockene und komplexe Materie durch zielgruppenadäquate Aufbereitung in Sprache und Darstellung auch einem fachfremden interessierten Publikum verständlich zu machen und damit letztlich mehr Transparenz gerade auch für die Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu schaffen.

Die Berliner Bürgerinnen und Bürger fordern verstärkt mehr Mitbestimmung und Transparenz ein. Im Falle der landeseigenen Wohnungsunternehmen haben insbesondere die Mieter*innenvertreter*innen – Mieterbeiräte und Mieterräte – ein großes Interesse daran, die wirtschaftliche Lage des jeweiligen Unternehmens besser einschätzen zu können. Sie vertreten die Interessen der Mieter*innenschaft gegenüber den Wohnungsunternehmen und wirken damit auf die Unternehmensplanung ein. In diesem Zusammenhang ist ein möglichst breites Verständnis auch der wirtschaftlichen Zusammenhänge erforderlich. Hierzu will der vorliegende Bericht einen Beitrag leisten.

Die Aufgabe ist ambitioniert und die Thematik komplex. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen sind keine leichte Kost. Daher verstehen wir diesen Bericht als lernenden Bericht und möchten ihn mithilfe von Anregungen der Leserinnen und Leser in den Folgejahren weiterentwickeln und Schritt für Schritt verständlicher machen. Insofern wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre und zögern Sie nicht, sich mit Ihrem Feedback zum Bericht an die WVB Wohnraumversorgung Berlin zu wenden.

Dr. Ulrike Hamann
Vorstand

Jan Kuhnert
Vorstand

Wohnraumversorgung Berlin
– Anstalt öffentlichen Rechts –

1. Einleitung

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen – zusammenfassend LWU genannt – sind große Wohnungsbestandshalter. Zusammengerechnet wären sie mit knapp 323.000 Wohnungen (Stand Ende 2019) das zweitgrößte Wohnungsunternehmen in Deutschland¹. Im Berichtszeitraum von 2015 bis 2019 ist der Wohnungsbestand der LWU stetig und deutlich gestiegen. Im Jahr 2016 haben die LWU mit dem Gesellschafter, dem Land Berlin, eine „Roadmap“² genannte Vereinbarung getroffen, in der sie die Aufgabe übernahmen, bis 2021 durch Neubau und Ankauf ihre Wohnungsbestände um 15 % auf 340.000 Wohnungen zu erweitern. Bis 2026 soll die Wohnungsanzahl noch auf über 380.000³ Wohnungen ansteigen. Die Zielzahlen wurden erneut in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“⁴ (KoopV) bekräftigt. Durch die Bestandserweiterung setzen die LWU ihren Auftrag der Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken Berlins mit großem Engagement um.

Gleichzeitig orientieren sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen an ihrem gesetzlichen Versorgungsauftrag für Haushalte, die auf dem Berliner Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind. Dies zeigt sich sowohl in der Vermietungspraxis als auch bei der Sicherung preiswerten Bestandes. Deshalb zeigen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den LWU nur eine moderate jährliche Steigerung. Im Vergleich zum gesamten Berliner Mietwohnungsmarkt liegen die Mieten bei den LWU deutlich unter dem Durchschnitt.

Neben dem Neubau und dem Ankauf wird die Pflege des vorhandenen Bestandes nicht vernachlässigt.

Die notwendigen Investitionen in den Erhalt der Qualität der vermieteten Wohnungen durch regelmäßige Reparaturen und Erneuerungen werden aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert.

Ertragslage und Kapitalausstattung der sechs Unternehmen ermöglichen diesen, mit dem Gesellschafter Land Berlin, vereinbarten Expansionskurs. Mit den addierten Jahresüberschüssen im Jahr 2019 von rund 259 Mio. € sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen in der Lage, sowohl spürbare Bestandserweiterungen zu finanzieren als auch den vorhandenen Bestand zu erhalten und haben zusätzlich den finanziellen Spielraum für eine an der Zahlungsfähigkeit der Mieter*innen orientierten Miethöhe. Auf Grund der soliden Ertragslage im Jahr 2019 ergibt sich eine gute wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LWU. In den folgenden Jahren kann sich die Ertragslage auf Grund von allgemeinen Preissteigerungen, den Regelungen des MietenWoG Bln sowie der Corona-Pandemie verschlechtern.

In der Berliner Öffentlichkeit ist das Interesse an diesem Thema sehr groß. Dieser Bericht soll eine faktenbasierte Diskussion erleichtern, indem er in allgemein verständlicher Form eine erste Antwort auf die Fragen gibt „Was tun die eigentlich?“ und „Können die sich das leisten?“

In diesem Bericht werden die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen mit wichtigen Angaben und Kennzahlen vorgestellt. Zunächst wird ein Überblick über die Regelungen gegeben, nach denen die LWU ihre Geschäftstätigkeit ausrichten. Wichtige bilanzielle und wohnungswirtschaftliche

1 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/185020/umfrage/groesste-boersennotierte-wohnmobiliengesellschaften/>

2 Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum – Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen vom 12. April 2016: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/gesellschaften/download/roadmap_400000_bezahlbare_wohnungen.pdf

3 Hinzu kommen noch ca. 20.000 Wohnungen aus dem Besitz der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH.

4 <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbau/gesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf>

Kennzahlen werden erläutert und durch grafische, mehrjährige Darstellungen können Entwicklungen nachvollzogen werden. Auf dieser Grundlage soll die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen sichtbar werden.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins von degewo bis WBM haben jede für sich eine Reihe von Tochterunternehmen (manchmal auch mit anderen LWU gemeinsam), in denen – meist regional abgegrenzt – bestimmte Bestandswohnungen gehalten oder mit denen spezielle Dienst- und Verwal-

tungsleistungen erbracht werden (siehe Anlage 6.1). Daher bilden diese LWU jeweils einen Konzern und haben dementsprechend auch Konzernabschlüsse. Wenn in diesem Bericht von einem dieser Unternehmen die Rede ist, so ist jeweils der Konzern gemeint und es werden die auf Konzernebene ermittelten Werte dargestellt. Die von der HOWOGE übernommenen Schulbauaktivitäten bleiben in diesem Bericht generell unberücksichtigt und sind in den berichteten Zahlen nicht enthalten.

2. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen

Der Bestand des Landes Berlin verteilt sich auf sechs Wohnungsunternehmen, die in den folgenden Steckbriefen mit wichtigen Angaben dargestellt werden.



degewo

Wohneinheiten: 69.132
Gewerbeeinheiten: 1.674
Beschäftigte: 1.311

GESOBAU

Wohneinheiten: 42.390
Gewerbeeinheiten: 726
Beschäftigte: 405

Gewobag

Wohneinheiten: 69.708
Gewerbeeinheiten: 2.359
Beschäftigte: 705

HOWOGE

Wohneinheiten: 62.262
Gewerbeeinheiten: 761
Beschäftigte: 771

STADT UND LAND

Wohneinheiten: 48.656
Gewerbeeinheiten: 833
Beschäftigte: 644

WBM

Wohneinheiten: 30.770
Gewerbeeinheiten: 1.424
Beschäftigte: 399

Die Wohnungen der einzelnen sechs Unternehmen sind zumeist auf bestimmte Bezirke Berlins konzentriert. Die Prozentangaben beziehen sich auf den Gesamtbestand an Wohnungen des jeweiligen LWU zum Jahresende 2019:

- Die Wohnungen der degewo verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet, wobei die größten Bestände sich in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf (26,4 %), Treptow-Köpenick (21,5 %), Tempelhof-Schöneberg (12,9 %) sowie Neukölln (11,1 %) befinden.
- Der Großteil der Wohnungen der GESOBAU liegt in den Bezirken Pankow/Prenzlauer Berg/Weißensee (40,6 %) sowie Reinickendorf (40,3 %).
- Die Gewobag hat ihre Wohnungen schwerpunktmäßig in den Bezirken Spandau (24,0 %), Pankow/Prenzlauer Berg/Weißensee (18,8 %) sowie Charlottenburg-Wilmersdorf (12,1 %).
- Die Wohnungen der HOWOGE konzentrieren sich mit 85,3 % auf den Bezirk Lichtenberg.
- Die Wohnungen der STADT UND LAND liegen mit 34,4 % hauptsächlich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und mit 28,4 % im Bezirk Treptow-Köpenick.
- Mit 50,0 % befinden sich große Teile der Wohnungen der WBM im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowie zu 38,7 % im Bezirk Mitte/Tiergarten/Wedding.

3. Bezahlbare Wohnungen für Berlin

Die Sicherung und Erweiterung von bezahlbarem Wohnraum sind für den Senat von Berlin ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt. Dabei sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) ein zentrales Instrument zur Umsetzung dieser politischen Ziele. Ihre Aufgabe ist die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe bauen die LWU in großem Umfang Wohnungen und kaufen auch Häuser und Siedlungen, in denen Menschen leben, die sich aufgrund drohender Mietsteigerungen ihre Wohnung vielleicht künftig nicht mehr leisten können. In der Fachwelt wird diese Entwicklung als Gefahr der Verdrängung aus dem angestammten Kiez be-

schrieben und als Gentrifizierung bezeichnet. Mit ihrer Mietpreisgestaltung im Wohnungsbestand und im Neubau sollen die LWU dämpfend auf den Wohnungsmarkt in Berlin wirken. Ergänzend haben die LWU bei der Vermietung ihrer Wohnungen Regelungen zu beachten, die am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen mit preisgünstigem Wohnraum versorgen sollen. Der jährlich von der WVVB herausgegebene Bericht zur Kooperationsvereinbarung⁵ gibt hierzu ausführlich Auskunft.

Bei der Erfüllung ihrer Aufgaben gelten für die LWU insbesondere die nachstehenden gesetzlichen Regelungen und vertraglichen Vereinbarungen sowie Selbstverpflichtungen:

3.1 Mietenbündnis 2012

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und das Land Berlin schlossen bereits im Jahr 2012 das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“⁶. Die Vereinbarung hatte zwei grundsätzliche Schwerpunkte. Auf der einen Seite sollte das Wohnungsangebot der LWU bis 2016 um 30.000 Wohnungen auf 300.000 Wohnungen gesteigert werden. Auf der anderen Seite sollten die Mieter*innen durch verschiedene Maßnahmen unterstützt und entlastet werden. Die Chancen einkommensschwacher Haushalte bei der Neuver-

mietung sollten verbessert werden und die LWU Regelungen finden, die einen Wohnungstausch innerhalb der sechs Gesellschaften vereinfachen. Bei bestehenden Mietverhältnissen muss die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der betroffenen Haushalte in angemessener Weise berücksichtigt werden, außerdem sollten für Mieter*innen, die aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen ihre Mieterhöhungen nicht tragen können, individuelle Lösungen gefunden werden.

3.2 Berliner Wohnraumversorgungsgesetz

Wesentlicher Auslöser für die Verabschiedung des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes – WoVG Bln war der von der Initiative Mietenvolksentscheid im Frühjahr 2015 vorgelegte Gesetzentwurf über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin. Durch die angestoßene gesellschaftliche Diskussion und daran anknüpfende Verhandlungen zwischen den Vertreter*innen der Initiative,

den Fraktionen des Abgeordnetenhauses und dem Senat entstand die von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in das Parlament eingebrachte Gesetzesvorlage.

Mit dem Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (WoVG Bln), das zum 01. Januar 2016 in Kraft trat, wurden mehrere

⁵ https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_vermietungsvorgaben.shtml

⁶ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/>

Gesetze beschlossen, von denen hier zwei vorgestellt werden sollen.

Mit dem Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (Artikel 2 des WoVG Bln) wurde der Tätigkeit der sechs LWU erstmals eine gesetzliche Grundlage gegeben.

Den Unternehmen wurden verschiedene Aufgaben auf dem Berliner Wohnungsmarkt und für die Versorgung Berliner Bürger*innen mit Wohnraum zugewiesen. So sind Regelungen zur Wohnungsvergabe, Mietenentwicklung und den Umgang mit Härtefällen festgeschrieben worden. Bei Zwangsräumungen aufgrund von Mietrückständen müssen den betroffenen Haushalten umfassende Beratungsangebote zur Verfügung

3.3 Roadmap 2016 bis 2026

Das Land Berlin und die landeseigenen Wohnungsunternehmen unterzeichneten am 12. April 2016 die Roadmap – 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum (Roadmap)⁸. Mit dieser Vereinbarung verpflichten sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu einer Bestandserweiterung in den kommenden 10 Jahren; sie wollen alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um bis zum Ende des Jahres 2026 ihre Bestände um ca. 80.000 Wohnungen auf dann ca. 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Der Bestandszuwachs soll dabei über Wohnungsneubau und Bestandsankäufe im Verhältnis von 2/3 zu 1/3 gewährleistet werden.

Der Senat verpflichtet sich, zur Steigerung der Beleihungs- und Baulandreserven bei den Wohnungsunternehmen verstärkt landeseigene Flächen an die Unternehmen

3.4 Kooperationsvereinbarung 2017

Darauf aufbauend schlossen die Senatsverwaltung für Finanzen, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die landeseigenen Wohnungsunter-

gestellt werden um Zwangsräumungen zu vermeiden. In den Unternehmen sollen gewählte Mietergremien die Mieter*inneninteressen vertreten. Sie wirken auch durch ein Mieterratsmitglied bis hinein in die Aufsichtsräte. Außerdem verzichtet das Land Berlin zukünftig auf Gewinnausschüttungen, um die Eigenkapitalausstattung der Unternehmen sicherzustellen.

Mit dem Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ als Artikel 3 des WoVG Bln wurde die WVB als eigenständige Einrichtung gegründet, die Beratungsaufgaben gegenüber dem Senat wahrnimmt.

Beide Gesetzestexte können mit ihrer jeweiligen Begründung auf der Website der WVB heruntergeladen werden.⁷

zu übertragen. Erzielte Überschüsse der Wohnungsunternehmen verbleiben in den Unternehmen und werden zur Umsetzung der Roadmap eingesetzt. Darüber hinaus wird der Senat ab 2018 eine Eigenkapitalzuführung aus Haushaltsmitteln vorsehen, um unter Berücksichtigung der Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen die Umsetzung der Roadmap zu gewährleisten.

Die Vertragspartner bekennen sich zu den besonderen Aufgaben einer Wohnungswirtschaft in öffentlicher Hand und streben einen nennenswerten Anteil von Wohnungen am Berliner Wohnungsmarkt an, die unmittelbar breiten Bevölkerungsschichten, insbesondere auch einkommensschwachen Haushalten, zur Verfügung stehen. Durch eine sozial ausgeglichene Geschäftspolitik der LWU soll auch der übrige Berliner Mietwohnungsmarkt mietpreisdämpfend beeinflusst werden.

nehmen Berlins sowie die Wohnraumversorgung Berlin am 5. April 2017 eine Kooperationsvereinbarung mit dem Titel „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und

⁷ https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/VorlageBeschlussfassung_WoVG_Bln.pdf

⁸ Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum – Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen vom 12. April 2016: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/download/roadmap_400000_bezahlbare_wohnungen.pdf

soziale Wohnraumversorgung“⁹ (KoopV). Diese Vereinbarung „betont die herausragende Rolle der Gesellschaften für den Erhalt und die Erweiterung des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum in Berlin und stärkt ihre Verantwortung deutlich. Erklärtes Ziel des Senats ist es, mit einer Vielzahl von Instrumenten den Anteil gemeinwohlorientiert bewirtschafteter Wohnungen am Berliner Mietwohnungsmarkt deutlich zu erhöhen“¹⁰.

In der KoopV verpflichten sich die LWU bereits bis zum Ende des Jahres 2021 die Anzahl der in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen auf 340.000 Wohnungen zu erhöhen¹¹. Damit würde der Anteil der LWU am Mietwohnungsmarkt von ca. 18,8% im Jahr 2017 auf dann knapp 21% steigen. Dieses Wachstumsziel wurde für jedes LWU im Einzelnen abhängig von der jeweiligen Größe des Unternehmens festgelegt und soll zu zwei Dritteln über Neubau und zu einem Drittel über Ankauf realisiert werden.

Die LWU sichern darüber hinaus eine soziale Bestandsbewirtschaftung zu. Durch eine Begrenzung von Mieterhöhungen im Bestand und nach Modernisierungen sowie bei der Wiedervermietung werden sozialverträgliche Mieten gewährleistet. In Ergänzung zur Härtefallregelung aus dem WoVG Bln wurde nun vereinbart, dass auf Antrag auch Nettokaltmieten in laufenden Verträgen bei Einhaltung bestimmter Bedingungen grundsätzlich auf 30% des Nettohaushaltseinkommens begrenzt werden können. Hierbei gelten die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins sowie die zugrundeliegenden Wohnflächengrenzen. Bei Überschreitungen erfolgt die Absenkung ggf. anteilig.

Weitere Regelungen der KoopV betreffen zukunftsfähiges und ökologisches Bauen sowie die Stärkung und den Ausbau der Mieterbeteiligung, ferner die Einführung partizipativer Prozesse bei Vorbereitung und Umsetzung von Neubauvorhaben.

9 <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf>

10 Vorwort der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher zum Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2018: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2018.pdf>

11 Hinzu kommen noch ca. 20.000 Wohnungen aus dem Besitz der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH.

4. Die Immobilienbestände

Zu den Immobilienbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen gehören nicht nur Wohnungen, sondern auch einige Gewerbeeinheiten und weitere Mieteinheiten, wie zum Beispiel Stellplätze, Garagen. Darüber hinaus verwalten die landeseigenen Wohnungsunternehmen auch Immobilien, die im fremden Eigentum (Eigentum Dritter) stehen. Hierzu gehören auch gepachtete Mietobjekte und sogenannte Restitutionsobjekte. Bei den ge-

pachteten Mietobjekten hat das landeseigene Wohnungsunternehmen als Pächter einen Pachtvertrag mit dem jeweiligen Eigentümer abgeschlossen, um die Immobilien im Ganzen oder in Teilen weiter zu vermieten. Von Restitutionsobjekten wird gesprochen, wenn Immobilien aufgrund unzulässiger Enteignung während des Nationalsozialismus oder in der DDR möglicherweise noch an die rechtmäßigen Eigentümer zurückzugeben sind.

4.1 Berlins landeseigene Wohnungen

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 hatten die landeseigenen Wohnungsunternehmen 322.918 Wohnungen (ohne Garagen, Stellplätze etc.) im Eigenbestand¹²; hiervon lagen 1.422 Wohnungen außerhalb Berlins. Der Marktanteil der LWU betrug damit zum

Jahresende 2019 ca. 19,6% der rund 1,64 Mio. Mietwohnungen im Land Berlin. Der eigene Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen hat sich in den Jahren 2015 bis 2019 wie folgt entwickelt:

Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten bei den einzelnen LWU in den Jahren 2015–2019



¹² Dieser Eigenbestand wird als „eigenes Risiko“ erfasst.

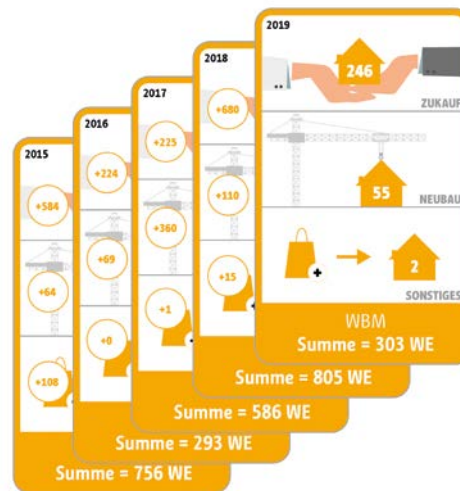
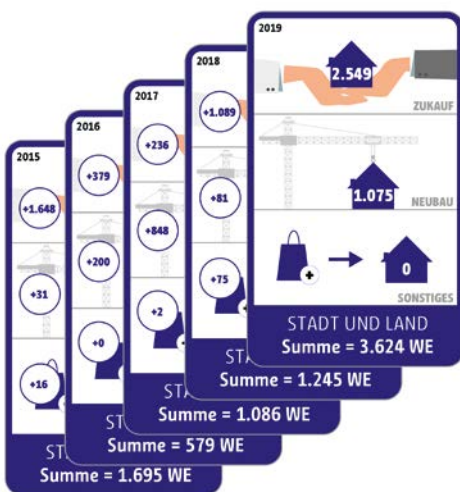
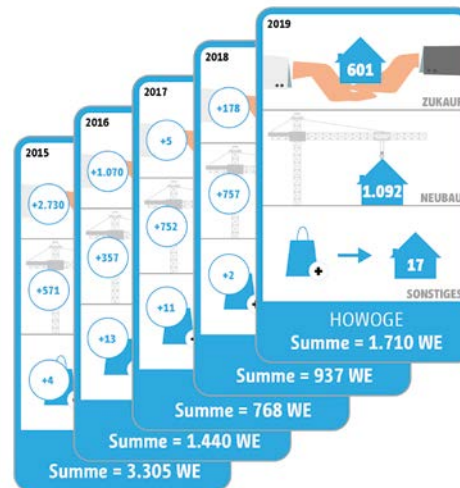
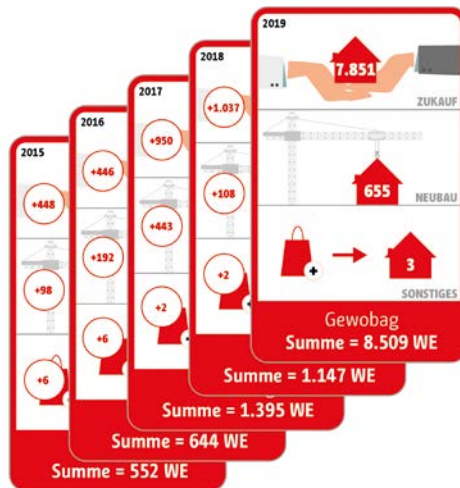
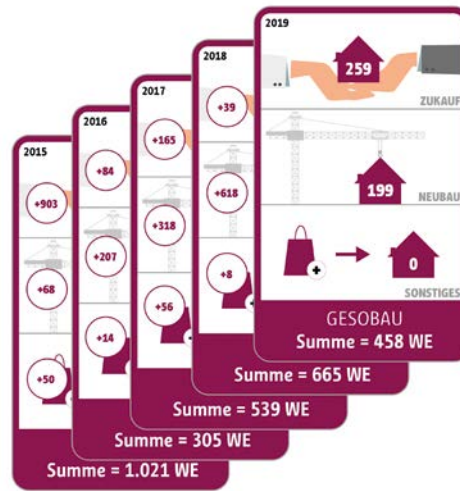
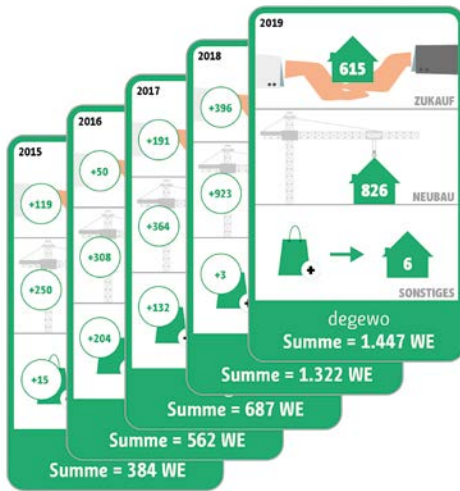
Alle landeseigenen Wohnungsunternehmen konnten in den letzten Jahren die Anzahl ihrer Wohnungen deutlich erhöhen. Dies wurde sowohl durch den Zukauf von Wohnungen als auch durch Neubaufertigstellungen möglich.

Unter dem Begriff Zukauf werden solche Wohnungszugänge gezählt, bei denen bestehende und meist bewohnte Wohngebäude erworben werden. Unter Zugang aus Neubaufertigstellungen fallen Bestandszuwächse aus fertiggestellten Neubauwohnungen. Hierbei waren die LWU entweder selbst als Bauherren tätig oder haben von anderen

privaten Unternehmen neu erstellte Wohnanlagen gekauft. Solche Immobilien werden im Rahmen von sogenannten Projektentwicklungen geplant, erstellt und den LWU zumeist schlüsselfertig zum Kauf angeboten. Daneben gibt es auch noch einzelne sonstige Wohnungszugänge, beispielsweise Wohnungen, die durch die Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnraum entstanden sind.

Der Bestandszuwachs an Wohnungen der einzelnen LWU, ohne Abgänge, im Geschäftsjahr 2019 sowie in den Vorjahren 2015 bis 2018 wird in nachfolgender Grafik dargestellt:

Zugänge an Wohnungen der einzelnen LWU je Jahr (2015–2019)



Zum Stichtag 31. Dezember 2018 besaßen die landeseigenen Wohnungsunternehmen 306.929 Wohneinheiten. Im Jahr 2019 erhöhte sich die Zahl der im Eigentum der LWU stehenden Wohnungen um 15.989 Wohnungen (+5,2%) bei 16.051 Zugängen und 62 Abgängen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus eigenem Neubau und dem Erwerb von Neubauprojektentwicklungen (+3.902

Wohnungen) sowie dem Zukauf von Bestandswohnungen (+12.121 Wohnungen). Darüber hinaus entstanden weitere 28 Wohnungen, insbesondere durch den Umbau von Gewerbeeinheiten in Wohnungen. Der Verlust (Abgang) von 62 Wohnungen resultierte im Wesentlichen aus dem Abriss von 50 Wohnungen für Neubaumaßnahmen.

Gesamtanzahl Wohnungen zum 31. Dezember 2018	306.929
Zuwachs durch Neubau und Projektentwicklung	+3.902
Zuwachs durch Zukauf	+12.121
Sonstige Zugänge	+28
Abgänge	-62
Gesamtanzahl Wohnungen zum 31. Dezember 2019	322.918

4.2 Bestand an Wohnungen gemäß Kooperationsvereinbarung

Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist nach dem Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln 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).“¹³

Mit der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017 ist ergänzend zum WoVG Bln eine sozial ausdifferenzierte Mietpolitik der landeseigenen Wohnungsunternehmen vereinbart worden. Mit den rund 323.000 Mietwohnungen haben die LWU einen Marktanteil von knapp 19,6% an den etwa 1,64 Mio. Mietwohnungen in Berlin (Stand 2019) und da Mietänderungen in den Mietpiegel eingehen, wirken die durch die KoopV auf

höchstens 2% im Jahr deutlich beschränkten Mieterhöhungen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen dämpfend auf die Mietenentwicklung insgesamt. Auch das ist ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung der Wohnungsmarktaufgabe.

Unter die Kooperationsvereinbarung fallen grundsätzlich die Wohnungen der LWU, welche in deren Eigentum stehen (Eigenbestand) oder gepachtet sind und die gleichzeitig innerhalb von Berlin liegen. Für diese Bestände enthält die Kooperationsvereinbarung Regelungen zur Miethöhe, zum Spielraum bei Mieterhöhungen sowie Vorgaben zur Wohnungsvermietung und weiteren Vertragsregelungen. Diese Wohnungsbestände werden deshalb auch als „kooperationsrelevanter Wohnungsbestand“ bezeichnet. Die Definition der kooperationsrelevanten Wohnungen war auch bereits in der Vorgängerregelung, dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten (Mietenbündnis 2012), enthalten. Dort wurden diese Wohnungen als bündnisrelevanter Bestand bezeichnet.

¹³ Artikel 2 § 1 Absatz 1 WoVG Bln – https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf

Die von den LWU für Dritte verwalteten oder außerhalb von Berlin liegenden Wohnungen fallen nicht unter die Regelungen der KoopV. Ferner gilt dies für 88 besondere Wohneinheiten für Studierende bei der Gewobag. Ebenfalls sind zudem Wohnungen in modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) nicht Teil der KoopV und sind deshalb in nachstehender Tabelle als „weitere Wohnungen, nicht kooperationsrelevant“ erfasst.

Zusätzlich einbezogen werden in den kooperationsrelevanten Bestand insgesamt 1.024 Wohnungen im Eigentum der „Mertensstraße 16 GmbH“. Hier-

bei handelt es sich um ein gemeinsames Projekt der degewo und der WBM (jeweils 47,45 %). 812 Einheiten waren zum 31. Dezember 2018 fertiggestellt; im Jahr 2019 kamen weitere 212 Wohnungen hinzu. Da es sich um ein Beteiligungsunternehmen außerhalb der Konzernstrukturen von degewo und WBM handelt, müssen diese Wohnungen dem kooperationsrelevanten Wohnungsbestand hinzuaddiert werden. Diese Wohnungen sind in nachfolgender Tabelle als „weitere Wohnungen, kooperationsrelevant“ erfasst. Dies gilt ebenso für 94 Wohneinheiten des Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30).

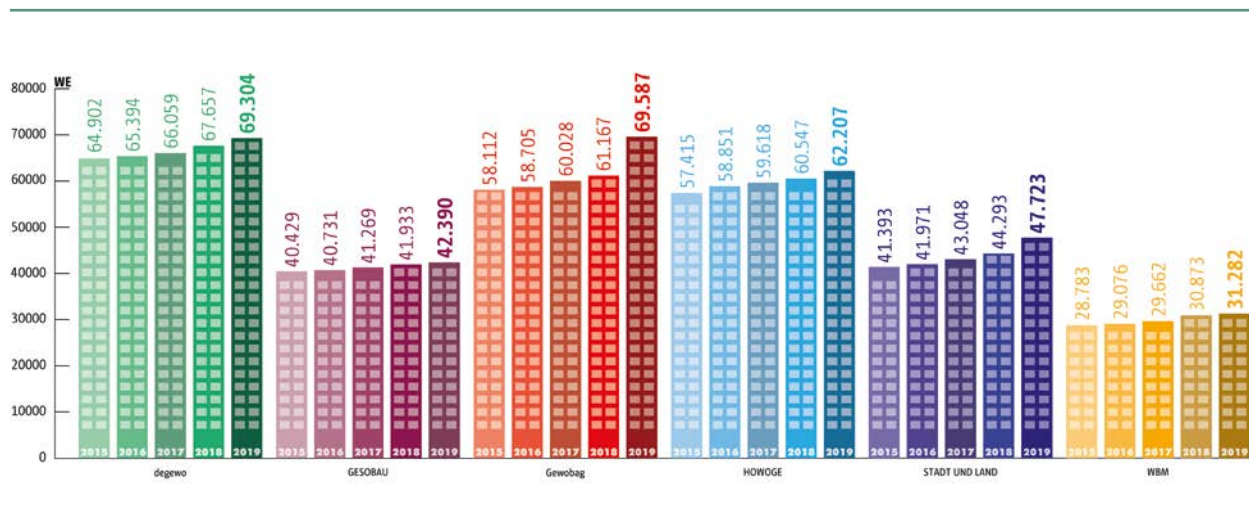
Zusammensetzung des kooperationsrelevanten Wohnungsbestands

Wohnungen Eigenbestand (eigenes Risiko)	322.918
+ gepachtete Wohnungen	126
+ verpachtete Wohnungen	86
+ weitere Wohnungen, kooperationsrelevant	1.118
- Wohnungen außerhalb Berlins	1.422
- weitere Wohnungen, nicht kooperationsrelevant	333
= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen	322.493

Der kooperationsrelevante Bestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 306.470 Wohnungen auf 322.493 Einheiten, stieg also um 16.023 Wohnungen bzw. 5,2 % an. Die Herleitung und der Vergleich gegenüber dem Vorjahr für die einzelnen Unternehmen findet sich in Anlage 6.2.

Die Entwicklung des bündnis- bzw. kooperationsrelevanten Bestands der einzelnen Wohnungsunternehmen im Zeitverlauf zeigt die nachfolgende Grafik:

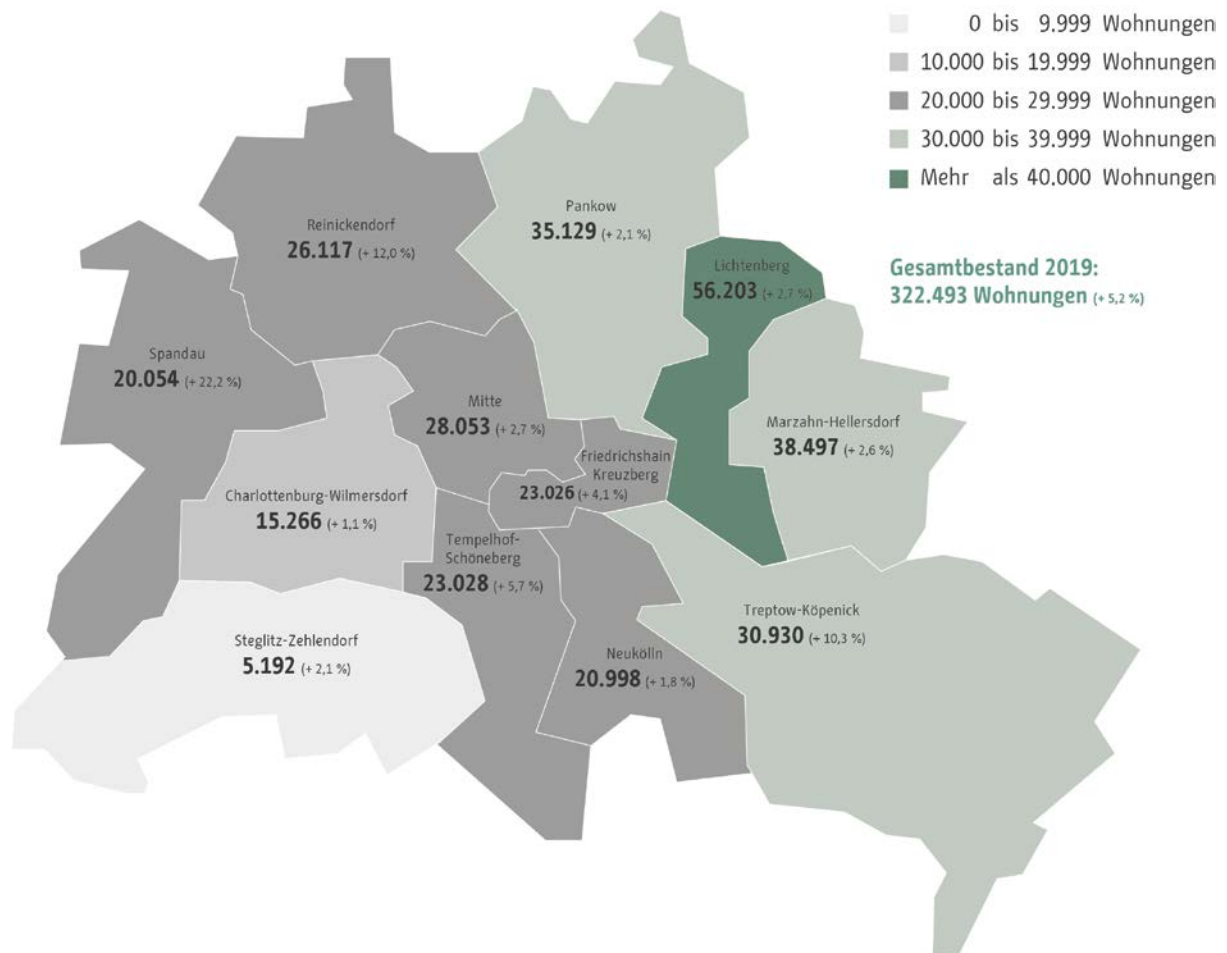
Entwicklung des kooperationsrelevanten Bestands der einzelnen LWU 2015-2019



Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Wohnungen aller LWU im Land Berlin wird deutlich, dass sich die Situation im Westteil stark von der Situation im Ostteil Berlins unterscheidet. Die nach-

folgende Karte zeigt die Verteilung der Wohnungen des kooperationsrelevanten Bestands auf die Bezirke Berlins.

Anzahl Wohnungen im kooperationsrelevanten Bestand in den jeweiligen Bezirken ¹⁴



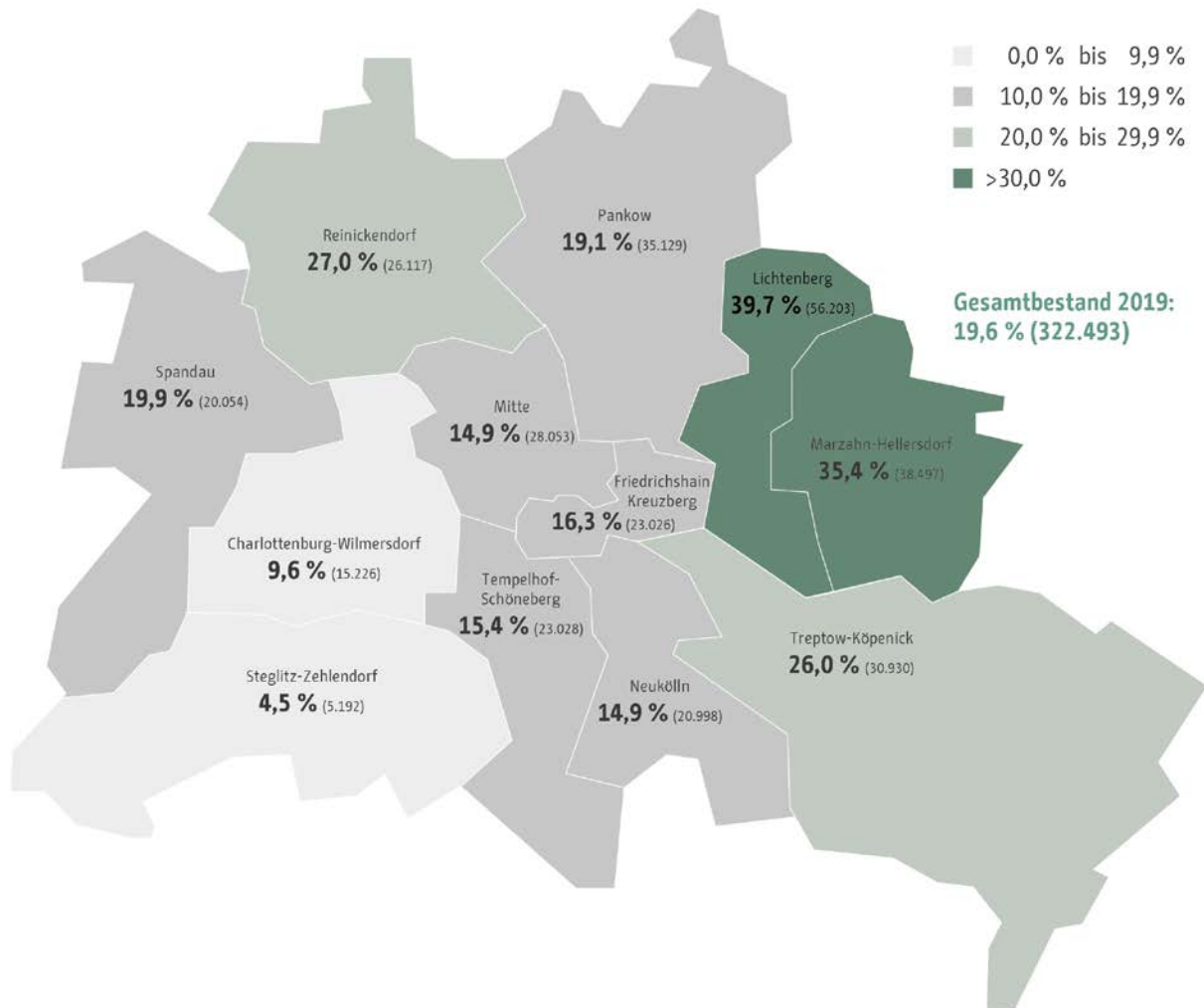
¹⁴ Leisbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019, S. 62. Erstellt von der Wohnraumversorgung Berlin AöR. Download unter <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2019.pdf>

Anteil der LWU am Mietwohnungsbestand

Der Anteil der Wohnungen des kooperationsrelevanten Bestands Ende 2019 an der Gesamtzahl aller

Mietwohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins ist dieser Karte zu entnehmen:

Anteil der Wohnungen des kooperationsrelevanten Bestands am Mietwohnungsbestand 2019¹⁵



In den östlichen Bezirken ist der Anteil der Wohnungsbestände der LWU deutlich höher als im Westteil. Die höchsten Marktanteile sind in den Bezirken Lichtenberg (39,7 %) und Marzahn-Hel-

lersdorf (35,4 %) festzustellen, während der Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit 4,5 % den niedrigsten Anteil aufweist.

¹⁵ Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019, a.a.O., S. 63. Berechnung nach dem IBB-Wohnungsmarktbericht 2019, Berlin 2020. Download unter <https://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html>

4.3 Leerstand

Auch auf dem Berliner Wohnungsmarkt können Wohnungen vorübergehend leer stehen. Dies passiert beispielsweise dann, wenn eine Wohnung etwa nach dem Auszug der Mieter*innen nicht unmittelbar neu vermietet werden kann, beispielsweise wegen notwendiger Renovierungsarbeiten. Auch bei der Neubaufertigstellung großer Wohnanlagen können nicht alle Wohnungen gleichzeitig vermietet und bezogen werden. Die Vermietung erfolgt abschnittsweise, so dass bis zum Bezug aller Wohnungen einige Zeit vergeht.

Um die Funktionsfähigkeit eines regional zusammenhängenden Mietwohnungsmarktes gewährleisten zu können, wird eigentlich eine Leerstandsreserve benötigt. Der Wohnungsmarkt braucht eine gewisse Flexibilität, damit etwa kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufgefangen werden oder Haushalte für den Abriss zu Neubauzwecken oder Modernisierungen (temporär) umziehen können. Nur ein Mindestmaß an Leerstand ermöglicht den Umzug von Menschen in andere Wohnungen. Wie hoch diese sogenannte Fluktuationsreserve sein sollte, wird in der Fachliteratur unterschiedlich beurteilt. Häufig ist hier von etwa 3% der Wohnungen die Rede, wobei der Wert je nach Quelle zwischen 2% und 7% variiert¹⁶. Je weiter die Fluktuati-

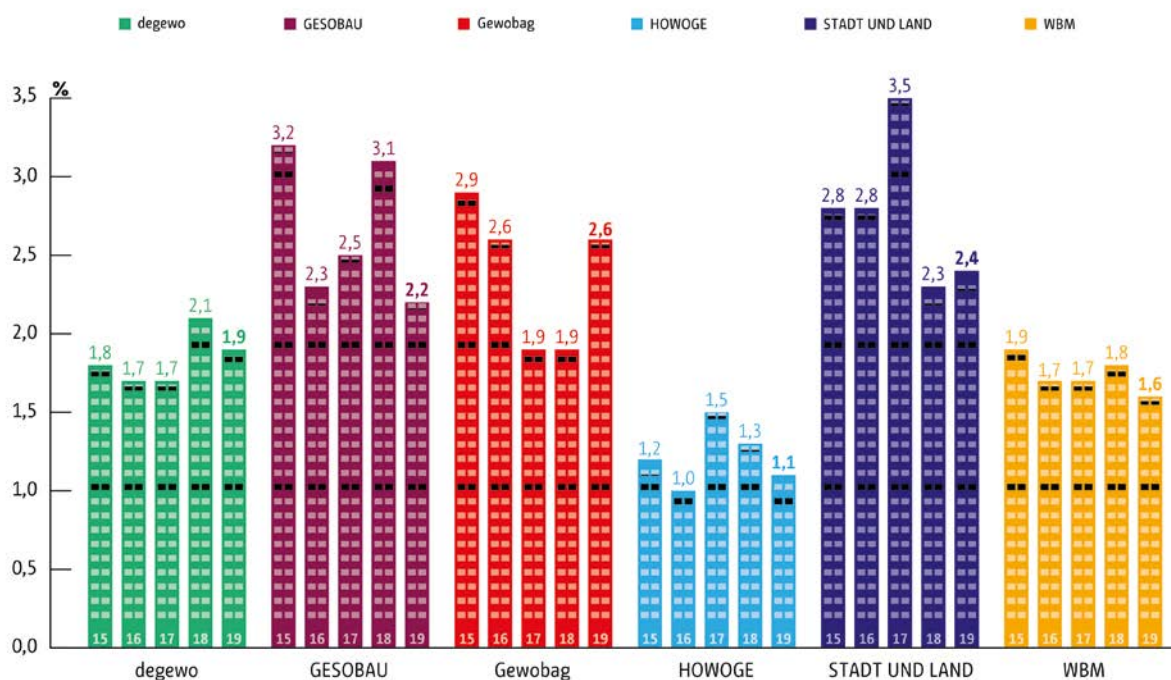
onsreserve unter diese Spanne sinkt, umso schwieriger wird es, eine neue Wohnung zu finden.

In den vergangenen Jahren ist der Wohnungsleerstand bei den sechs LWU deutlich gesunken. Die geringe Leerstandsquote ist Ergebnis der intensiven Bemühungen um schnelle Wiedervermietung nach einer Kündigung oder Neuvermietung nach Neubaufertigstellung. Sie ist aber auch Ausdruck der zunehmenden Anspannung des Berliner Mietwohnungsmarktes. Seit 2010 kann der stetig wachsende Zuzug nach Berlin nicht mehr durch ein im gleichem Maße wachsendes Wohnungsangebot aufgefangen werden.

In den nachfolgenden Leerstandszahlen von Wohnungen der LWU sind alle Wohnungen des jeweiligen Eigenbestands eingerechnet. Die von den Unternehmen für Dritte verwalteten Bestände sind in diesem Zusammenhang zu vernachlässigen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 standen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen 6.437 Wohnungen leer. Daraus ergibt sich rechnerisch eine durchschnittliche Gesamt-Leerstandsquote der LWU von 2,0%. Ende 2018 lag der Leerstand ebenfalls bei 2,0%.

Entwicklung der Leerstandsquoten bei den LWU 2015–2019



¹⁶ Vgl. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017, Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser behoben werden können, S. 6, zu finden unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichte-kompakt/2013-2017/bk-02-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Die niedrigsten Wohnungsleerstände wiesen zum 31. Dezember 2019 die HOWOGE (1,1%) und die WBM (1,6%) auf. Die WBM profitiert dabei insbesondere von der attraktiven Lage ihrer Wohnungen und die HOWOGE von einer schnellen Vermietung ihrer Neubauvorhaben. Die höchste Leerstandsquote zeigte die Gewobag mit 2,6%. Dies ist vorrangig durch den Initial-Leerstand für Neubauobjekte (621 Woh-

nungen per 31. Dezember 2019) begründet; also durch den Leerstand, der dann entsteht, wenn größere Neubauprojekte zwar zum Jahresende fertiggestellt, aber erst zum Anfang des kommenden Jahres vermietet sind. Hinzu kommen umfassende Sanierungsarbeiten asbestbetroffener Wohnungen, die nur in unbewohnten Wohnungen durchgeführt werden können.

4.4 Gewerbeeinheiten

Ergänzend zu ihrer Kernaufgabe der Vermietung von Wohnungen haben alle landeseigenen Wohnungsunternehmen in unterschiedlichem Umfang auch Gewerbemietobjekte in ihrem Bestand. Gewerbliche Flächen, gerade in den größeren Neubauvorhaben, verbessern die Versorgungssituation im Kiez und erhöhen die Wohnqualität. Damit sind sie ein wichtiger Faktor für die langfristige Vermietbarkeit neugeschaffener Wohnanlagen. Aber auch in bestehenden Siedlungsgebieten erhöht ein erweitertes Angebot an Flächen für Nahversorgung, Infrastruktur, für medizinische und beratende Angebote und Einrichtungen etc. die Attraktivität der bestehenden Quartiere. Gleichzeitig sind preis-

günstige Gewerbeeinheiten ein wichtiges Angebot für quartiersbezogene Einrichtungen, Träger der Wohlfahrtsfürsorge sowie für kulturelle und künstlerische Initiativen. Die Kooperationsvereinbarung berücksichtigt diese Sachverhalte und unterstützt die Errichtung von Gewerbeeinheiten in den Neubaugebieten.

Die Entwicklung der Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE) bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen ist nachfolgend dargestellt:

Entwicklung der Anzahl an Gewerbeeinheiten bei den einzelnen LWU 2015–2019



Die Gesamtzahl an Gewerbeeinheiten ist bei allen sechs Unternehmen in den vergangenen Jahren gestiegen. Im Jahr 2019 hat sich der Gesamtbestand

um 664 Gewerbeeinheiten auf 7.777 Einheiten zum 31. Dezember 2019 erhöht.

5. Rund ums Geld

Was wird aus den Mieten bezahlt?

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen veröffentlichen jedes Jahr einen Jahresabschluss nach dem Handelsgesetzbuch (HGB). Das HGB gibt eine einheitliche Struktur und Bewertungsregeln für die Erstellung der Bilanz und einer Gewinn- und Verlustrechnung vor. Der Jahresabschluss zeigt alle Vermögensgegenstände und Schulden eines Unternehmens sowie seine vollständigen Aufwendungen und Erträge zum Abschlussstichtag. Bei den LWU ist das der 31. Dezember eines Jahres.

Die Anzahl der Wohnungen im Eigenbestand der LWU zum Stichtag 31. Dezember 2019 reicht von 30.770 Wohnungen bei der WBM bis zu 69.708 Wohnungen bei der Gewobag. Verständlich ist, dass deshalb die absoluten Zahlen aus den Jahresabschlüssen der LWU nicht direkt miteinander vergli-

chen werden können. Ein Vergleich wird erst durch die Bildung von Kennzahlen möglich.

Für die Mieter*innen ist von besonderem Interesse, wozu ihre Mietzahlungen verwendet werden. Durch eine Analyse der Jahresabschlüsse kann man Kennzahlen bilden, die den Weg von den Mieteinnahmen über die Ausgaben bis hin zum wirtschaftlichen Ergebnis der landeseigenen Wohnungsunternehmen beschreiben. Zum besseren Verständnis der Kennzahlenbildung erfolgt vorab eine kurze Einführung in die Grundzüge der Bilanzierung bei den LWU. Der Jahresabschluss wird bei allen landeseigenen Wohnungsunternehmen nach diesen Strukturen erstellt, egal ob es sich bei ihnen um eine Aktiengesellschaft (AG) oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) handelt.

Bilanz

In der Bilanz stehen sich Aktiva und Passiva gegenüber. Die Aktivseite weist das Vermögen des Unternehmens aus und die Passivseite zeigt, ob dieses mit Eigenkapital oder Fremdkapital (Schulden) finanziert wurde. Die Summe aller Aktiva oder aller Passiva ergibt die Bilanzsumme.

Bei den **Aktiva** („Mittelverwendung“) zählen Vermögensgegenstände, die auf Dauer im Unternehmen verbleiben sollen, zum Anlagevermögen. Bei den LWU besteht dieses im Wesentlichen aus Sachanlagen, insbesondere den Grundstücken mit Wohngebäuden, und aus Finanzanlagen, also den Anteilen an Unternehmen, an denen das LWU beteiligt ist. Hierzu zählen auch gemeinsame Tochtergesellschaften, die mit anderen LWU gegründet werden, um besondere Leistungen zu erbringen. In den Unternehmen zur Verfügung stehende liquide Mittel können auch in Wertpapieren angelegt werden, um damit Erträge zu erwirtschaften. Auch diese Wertpapiere zählen zu den Finanzanlagen.

Vermögensgegenstände, die das Unternehmen erwirbt oder herstellt, um sie anschließend zu verkaufen, sind Umlaufvermögen. Dies können bei Wohnungsunternehmen Grundstücke und darauf erstellte Bauten sein, wie beispielsweise Eigentumswohnungen für den Verkauf. Diese Tätigkeit hatte für die LWU in den letzten Jahren kaum mehr Bedeutung und eventuell vorhandene Grundstücksreserven werden vorrangig für den eigenen Mietwohnungsbau genutzt.

Die **Passiva** („Mittelherkunft“) in der Bilanz zeigen das Eigen- und Fremdkapital des Unternehmens. Das Eigenkapital besteht hauptsächlich aus den vom Gesellschafter Land Berlin gehaltenen Gesellschaftsanteilen sowie allen langfristig im Unternehmen verbleibenden Rücklagen aus Gewinnen früherer Jahre.

Fremdkapital sind die Schulden der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die Immobilien sind hauptsächlich über Grundschulddarlehen bei Ban-

ken finanziert. Die Bank sichert sich auf diesem Weg über einen Grundbucheintrag ab, bis die Schulden zurückgezahlt sind. Es werden auch unbesicherte Finanzierungsinstrumente eingesetzt, so z.B. bei der

Gewinn- und Verlustrechnung

Zusätzlich zur Bilanz wird eine Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) erstellt. Darin werden den Gesamterträgen die Gesamtaufwendungen gegenübergestellt. Bedeutendster Teil der Erträge in den landeseigenen Wohnungsunternehmen sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung; hinzu kommen noch weitere Erträge, wie z. B. aus der Verwaltung von Wohnungen anderer Eigentümer.

Zu den Gesamtaufwendungen zählen vor allem die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände. Deren größte Positionen sind Instandhaltung, Personalaufwand und Kreditzinsen. Die Tilgung der Kredite gehört jedoch nicht in die

5.1 Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse werden die Umsätze bezeichnet, die ein Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit erzielt. Bei den LWU sind das überwiegend die Mieten ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die Mieten werden in vollem Umfang ausgewiesen unter Berücksichtigung von Erlöschmälerungen wegen Leerstand und dem Ergebnis der Umlagenabrechnung sowie Mietverzichten (freiwillig gewährte Mietnachlässe und Mietminderungen auf Grund von Modernisierungs- oder Baumaßnahmen im Haus). Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien, beispielsweise für

Gewobag, die Unternehmensanleihen herausgibt. Für das Fremdkapital zahlen die LWU Zinsen an die Kapitalgeber.

GuV. Stattdessen wird die Abnutzung der Immobilien (Werteverzehr) als Abschreibung (Abschreibung für Abnutzung – AfA) berücksichtigt.

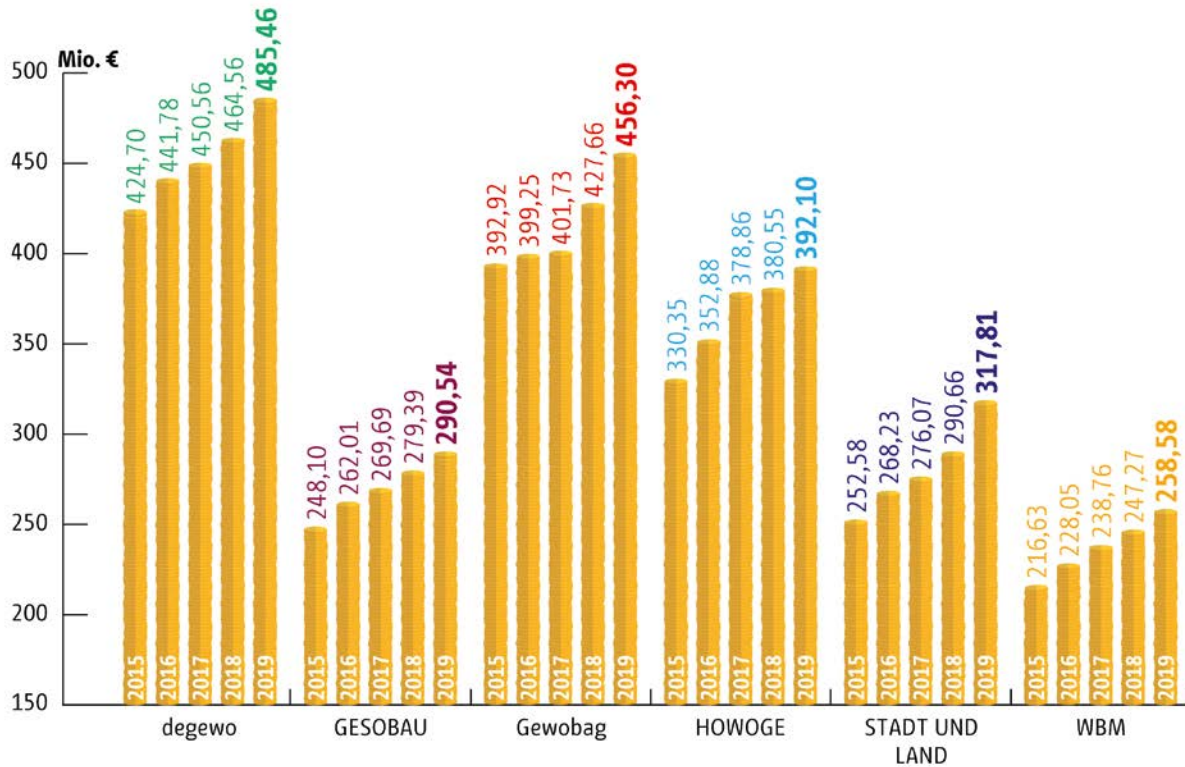
Sind die Erträge größer als die Aufwendungen hat das LWU einen Jahresüberschuss (Gewinn) erwirtschaftet; sind die Erträge aber niedriger als die Aufwendungen, dann entsteht ein Jahresfehlbetrag (Verlust). Seit vielen Jahren müssen die LWU keine Gewinne mehr an den Landeshaushalt abführen. Die erwirtschafteten Überschüsse werden stattdessen für die Ausweitung des Wohnungsbestandes und zur Sicherung sozial tragbarer Mieten eingesetzt.¹⁷

Instandhaltung, Personal oder Zinsen, sind davon nicht abgezogen.

Die Einnahmen aus der Vermietung ihrer Bestände (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung) ergeben zusammen mit weiteren Erlösen, etwa aus dem Verkauf von Grundstücken oder der Verwaltung von Immobilien Dritter, die in nachstehender Grafik dargestellten Umsatzerlöse. Dabei machen die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung mit 92,42% im Jahr 2019 den weit überwiegenden Teil der Umsatzerlöse aus.

¹⁷ Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Art. 2 § 5 (3) i. V. m. § 1

Entwicklung der Umsatzerlöse der einzelnen LWU 2015–2019



5.2 Mieten und Betriebskosten

Durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll)

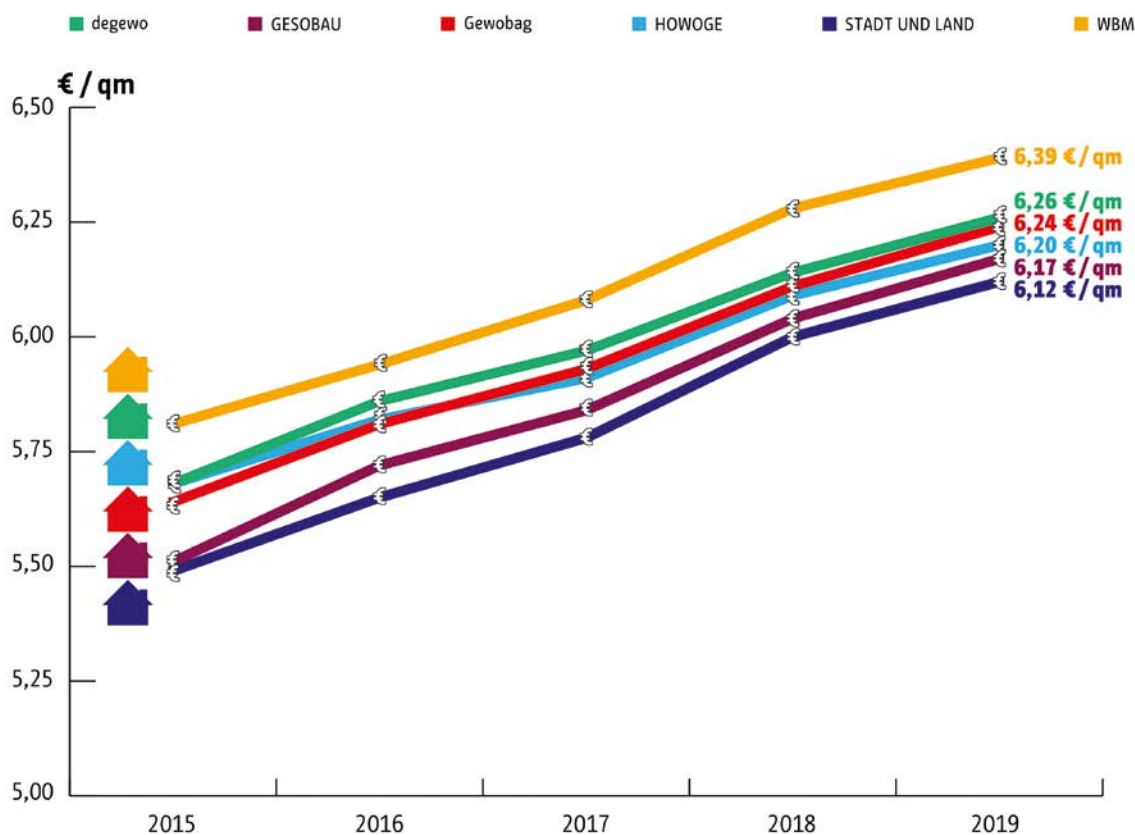
Unter der Nettokaltmiete (Soll) ist die Miete zu verstehen, die mietvertraglich festgelegt wurde und die in der Finanzbuchhaltung der Wohnungsunternehmen auch als Sollmiete ausgewiesen wird. Die Nettokaltmiete enthält keine kalten und warmen Betriebskostenvorauszahlungen.

Steigerungen der Durchschnittsmieten ergeben sich aus Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen, aus der Neuvermietung von Bestandswohnun-

gen sowie aus Modernisierungsmieterhöhungen. Weitere zusätzliche Mieteinnahmen sind die Folge der Erstvermietung von Neubauten nach deren Fertigstellung oder nach Ankauf von Wohnungen.

In nachfolgender Grafik werden die durchschnittlichen Nettokaltmieten (Soll) je Quadratmeter Wohnfläche dargestellt:

Durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll) für Wohnungen je qm



Die für die LWU ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll) für den Gesamtbestand aller Wohnungen lag Ende 2019 bei 6,22 €/qm (Vorjahr: 6,11 €/qm). Dabei besteht eine Spannweite von 6,12 €/qm (STADT UND LAND) bis 6,39 €/qm (WBM). Die im Vergleich zu den anderen LWU verhältnismäßig hohe Durchschnittsmiete bei der WBM beruht insbesondere auf dem hohen Anteil von Wohnungen in überdurchschnittlich guten Wohnlagen der Mitte Berlins.

Bei bestehenden Mietverträgen können die LWU gemäß der KoopV nur in begrenztem Umfang Mieterhöhungen vornehmen, in zwei Jahren sollen diese nicht mehr als 4 % betragen. Näheres kann dem

Bericht zur Kooperationsvereinbarung über die dieser Vereinbarung unterliegenden kooperationsrelevanten Wohnungen entnommen werden. Von 2017 bis 2019 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll) aller sechs LWU bei den kooperationsrelevanten Wohnungen von 5,91 €/qm Wohnfläche auf 6,22 €/qm Wohnfläche, also um 5,2 % in diesem Zeitraum. Die Bestandsmieten bei den laufenden Mietverträgen mit Mieterhöhungen nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete), also ohne Neuvermietungen und Modernisierungsmieterhöhungen, stiegen nach diesem Bericht im Berichtsjahr um 0,69 % (Vorjahr: 1,39 %).

Durchschnittliche Neuvertragsmieten im kooperationsrelevanten Wohnungsbestand

Im Unterschied zu den Regelungen für Bestandsmietverträge wird bei der erneuten Vermietung einer Wohnung (Wiedervermietung) in der Regel eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen. Mit der Einführung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), sog. Mietendeckel, wird diese Möglichkeit begrenzt.

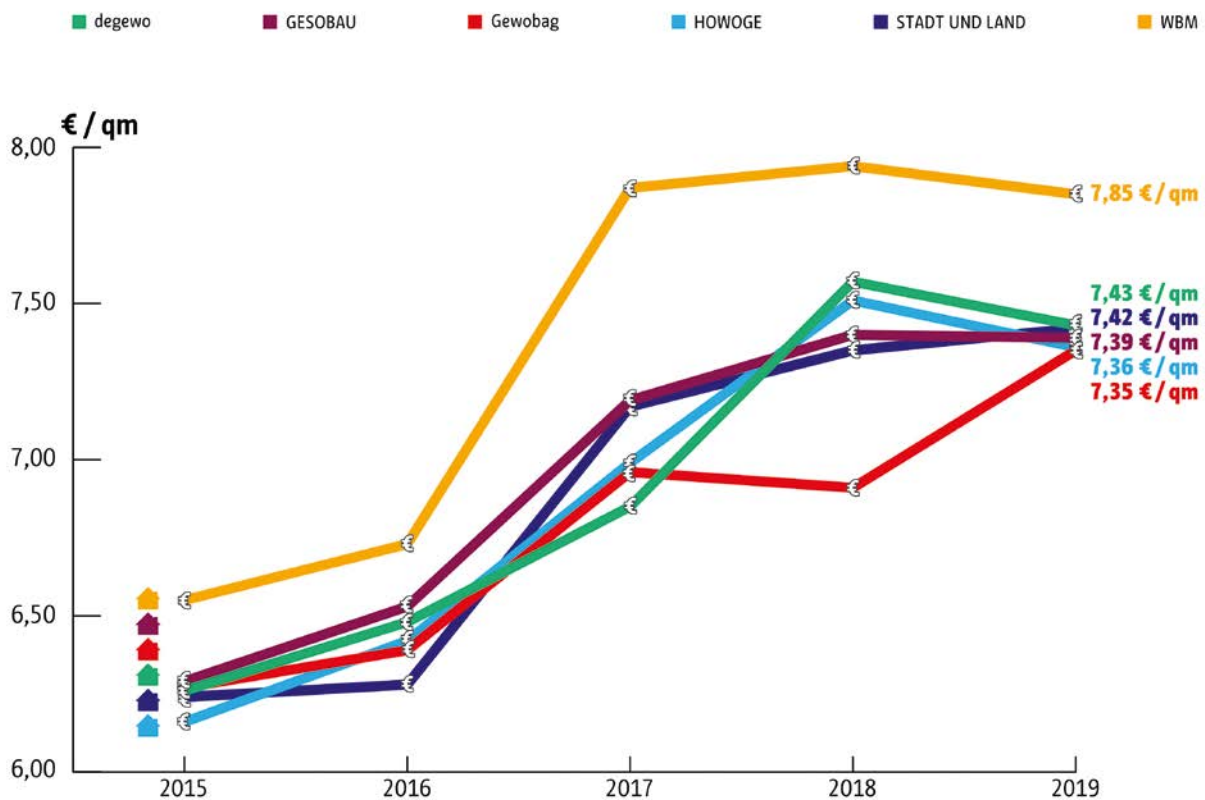
Diese Neuvertragsmieten (Nettokaltmiete (Soll)) liegen im Geschäftsjahr 2019 in einer Bandbreite zwischen 7,35 €/qm (Gewobag) und 7,85 €/qm (WBM),

wobei der hohe Wert bei der WBM an der Erstvermietung in der Mertensstraße liegt. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete aller LWU beträgt wie im Jahr 2018 7,43 €/qm.

Nähere Informationen zu den Mieten im kooperationsrelevanten Bestand enthält der erwähnte Bericht der WVB zur KoopV im Jahr 2019.

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Neuvertragsmieten bei den LWU für den Beobachtungszeitraum 2015 bis 2019:

Entwicklung der durchschnittlichen Neuvertragsmieten in kooperationsrelevanten Wohnungen



Durchschnittliche Betriebskosten (kalt und warm)

Neben der Nettokaltmiete zahlen die Mieter*innen auch Betriebskosten. Betriebskosten sind nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) die Ausgaben, die den Eigentümer*innen durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen,

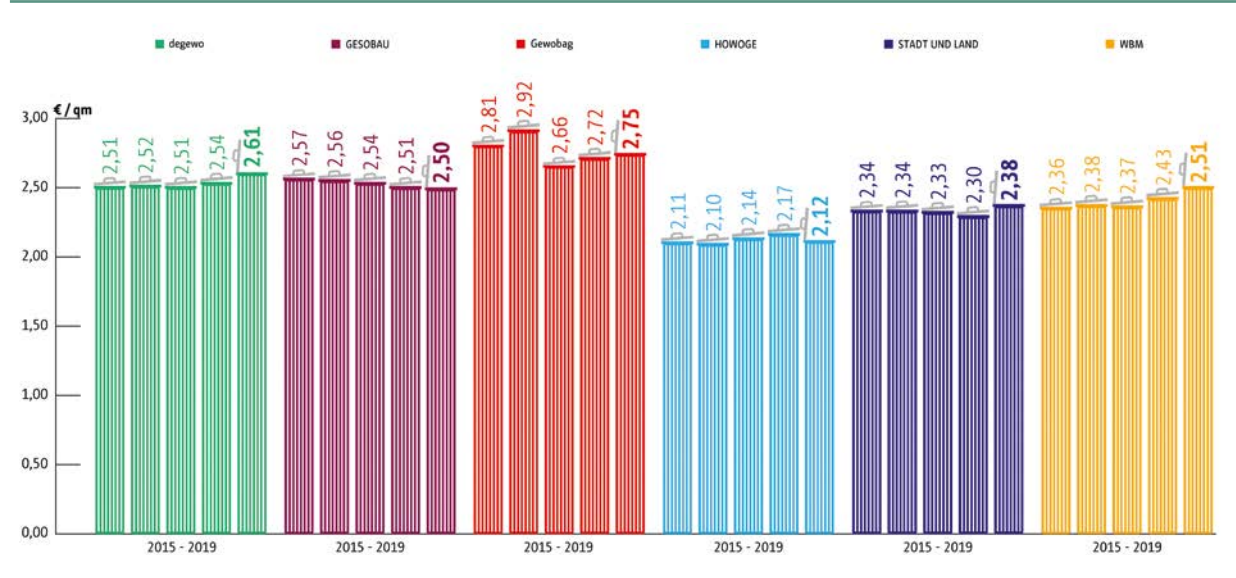
Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die Mieter haben anteilig für ihre Wohnung anfallende Betriebskosten zu tragen, wenn darüber eine Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde und die Betriebskosten umlegbar sind.

Kalte Betriebskosten sind alle Betriebskosten ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser. Zum Beispiel gehören die Zahlungen für Straßenreinigung und Müllabfuhr, Grundsteuern, Wasser und Abwasser, Gartenpflege oder den Hauswart zu den kalten Betriebskosten. Warme Betriebskosten sind hingegen Ausgaben für Heizung und Warmwasser. Für die kalten und warmen Betriebskosten zahlen die Mieter*innen üblicherweise eine monatliche Voraus-

zahlung. Diese wird im Folgejahr anhand der tatsächlich im Vorjahr angefallenen Kosten abgerechnet.

Die nächste Grafik zeigt die abgerechneten Betriebskosten je qm Wohnfläche. Hierbei ist zu beachten, dass das Diagramm auf das Jahr der Betriebskostenabrechnung abgestellt ist und die genannten Kosten dem jeweiligen Vorjahr entstammen.

Durchschnittliche Betriebskosten (kalt und warm) pro qm Wohnfläche



Die unterschiedlichen Betriebskosten resultieren hauptsächlich aus Verbrauchsschwankungen, Unterschieden im Wohnungsbestand (z.B. Gebäudealter und -zustand, Grad der Ausstattung mit Aufzugsanlagen u.ä.) und Preisveränderungen. Dies betrifft die schwankenden Werte über den Zeitverlauf. Aber es gibt auch Unterschiede zwischen den einzelnen Unternehmen, denn es besteht ein Zusammenhang zwischen Standort und Kosten. Die Bestände der Gewobag liegen zu fast Dreivierteln im Westteil Berlins. Dort sind die Grundsteuern sowie die Straßenreinigungsgebühren teilweise aufgrund anderer Reinigungsklassen in den Innenstadtbereichen teurer. Deshalb liegen die Betriebskosten bei der Gewobag über den Durchschnittskosten bei den anderen LWU. Die Höhe der Kosten für Heizung und Warmwasser hängt wesentlich von

der Art der Heizstoffe, den Heizungssystemen, dem persönlichen Wärmebedarf des Miethaushalts, klimatischen Schwankungen sowie der Ausstattung der Wohnung mit oder ohne zentrale Warmwasserversorgung und nicht zuletzt dem energetischen Standard der Gebäude ab.

Die Vielzahl der Einflussfaktoren macht einen Vergleich der Durchschnittswerte zwischen den einzelnen Unternehmen nur eingeschränkt möglich. Auch der Jahresvergleich ist – insbesondere durch die warmen Betriebskosten, bei denen die Wetterbedingungen berücksichtigt werden müssen – nur bedingt aussagekräftig.

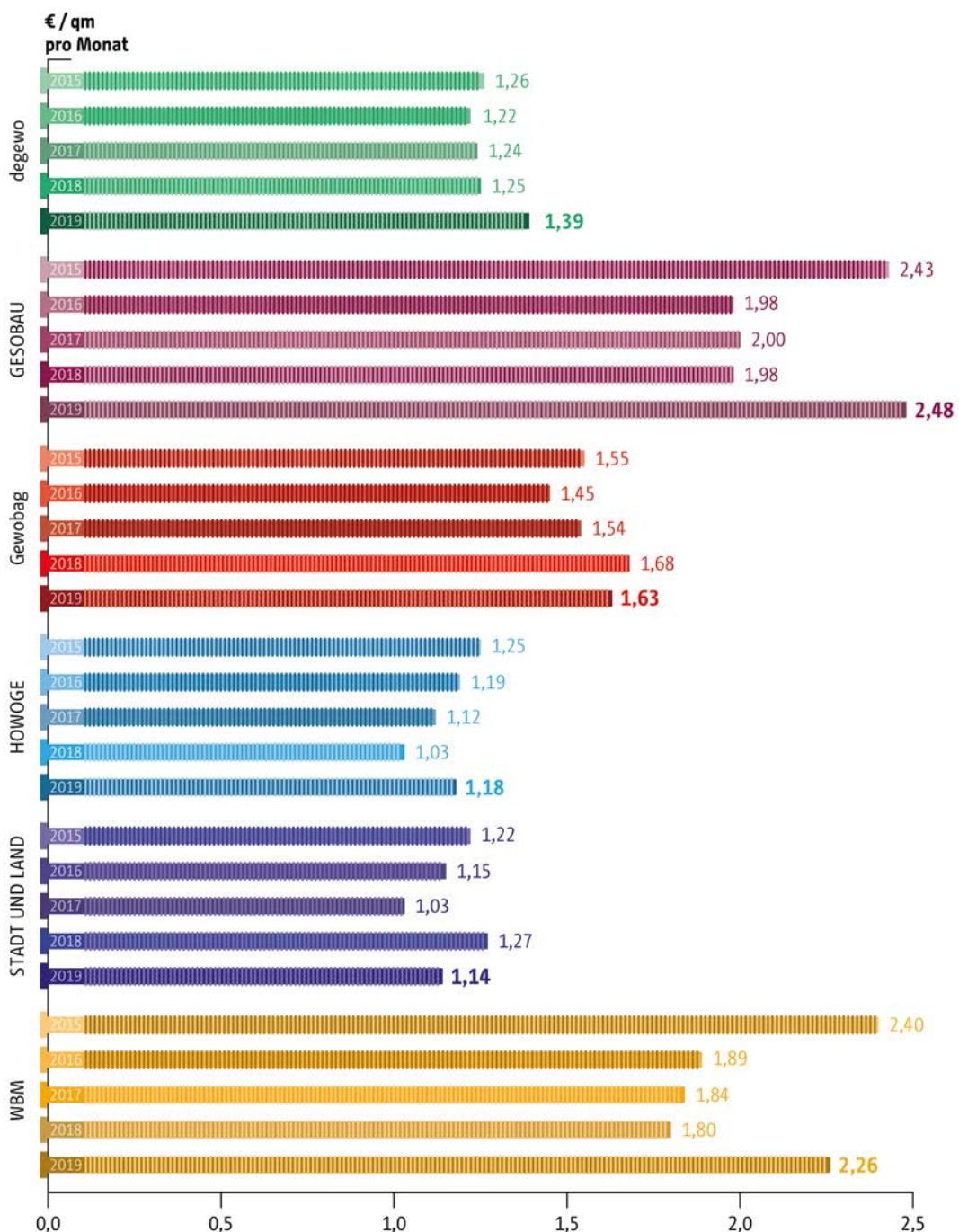
5.3 Instandhaltung der Immobilien

Den Mieterlösender landeseigenen Wohnungsunternehmen stehen diverse Aufwandspositionen gegenüber. Eine der größten Positionen ist die Instandhaltung der Immobilien.

Die Aufwendungen für Instandhaltung setzen sich aus den in Rechnung gestellten Kosten der beauf-

tragten Handwerker und dem zur Abwicklung der Aufträge bei den LWU anfallenden Aufwand für Planung, Beauftragung und Überwachung der Arbeiten zusammen. Diese betragen für alle LWU zusammen 398,2 Mio. € im Jahr 2019 (Vorjahr: 349,5 Mio. €).

Instandhaltungskosten (incl. Verwaltungsgemeinkosten) je €/qm Wohn-/Gewerbefläche pro Monat 2015–2019



Für das Geschäftsjahr 2019 ist bei fast allen Unternehmen ein Anstieg der durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Diese erhöhten sich von 1,46 €/qm/Monat im Vorjahr auf 1,60 €/qm/Monat in 2019. Die Werte der einzelnen LWU weisen dabei eine Bandbreite von 1,14 €/qm bei der STADT UND

LAND bis 2,48 €/qm bei GESOBAU auf. Die relativ große Bandbreite der realisierten Werte resultiert vornehmlich aus der heterogenen Struktur der Gebäudebestände hinsichtlich ihres Baualters und der entsprechend unterschiedlichen Bauweise und technischen Gebäudeausrüstung.

5.4 Verschuldung und Zinsen

Den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung stehen in der Gewinn- und Verlustrechnung auch die Fremdkapitalzinsen gegenüber, während sich die Höhe der Darlehen in der Bilanz auf der Passiv-

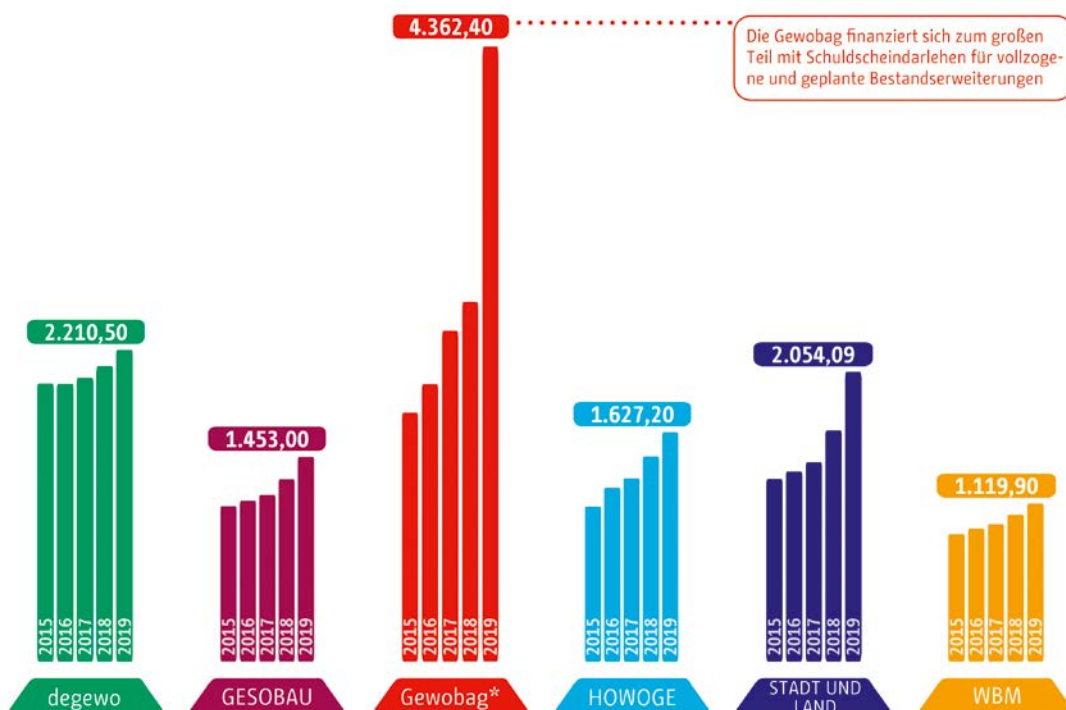
seite zeigt. Die Darlehenstilgung wird von dem Darlehensbetrag in Abzug gebracht und mindert so die Höhe der Schulden.

Verschuldung

In den Bilanzen der landeseigenen Wohnungsunternehmen besteht die Gesamtsumme der Schulden im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern. Die

Entwicklung der absoluten Höhe der Restschulden der einzelnen LWU für die Jahre 2015 bis 2019 ist in nachfolgender Grafik dargestellt:

Entwicklung der Restschulden der einzelnen LWU 2015–2019



Der bei einigen Unternehmen deutliche Anstieg der Schulden wurde im Wesentlichen durch die Finanzierung von Neubau, Ankäufen und großen Modernisierungsmaßnahmen verursacht. Dies zeigt sich

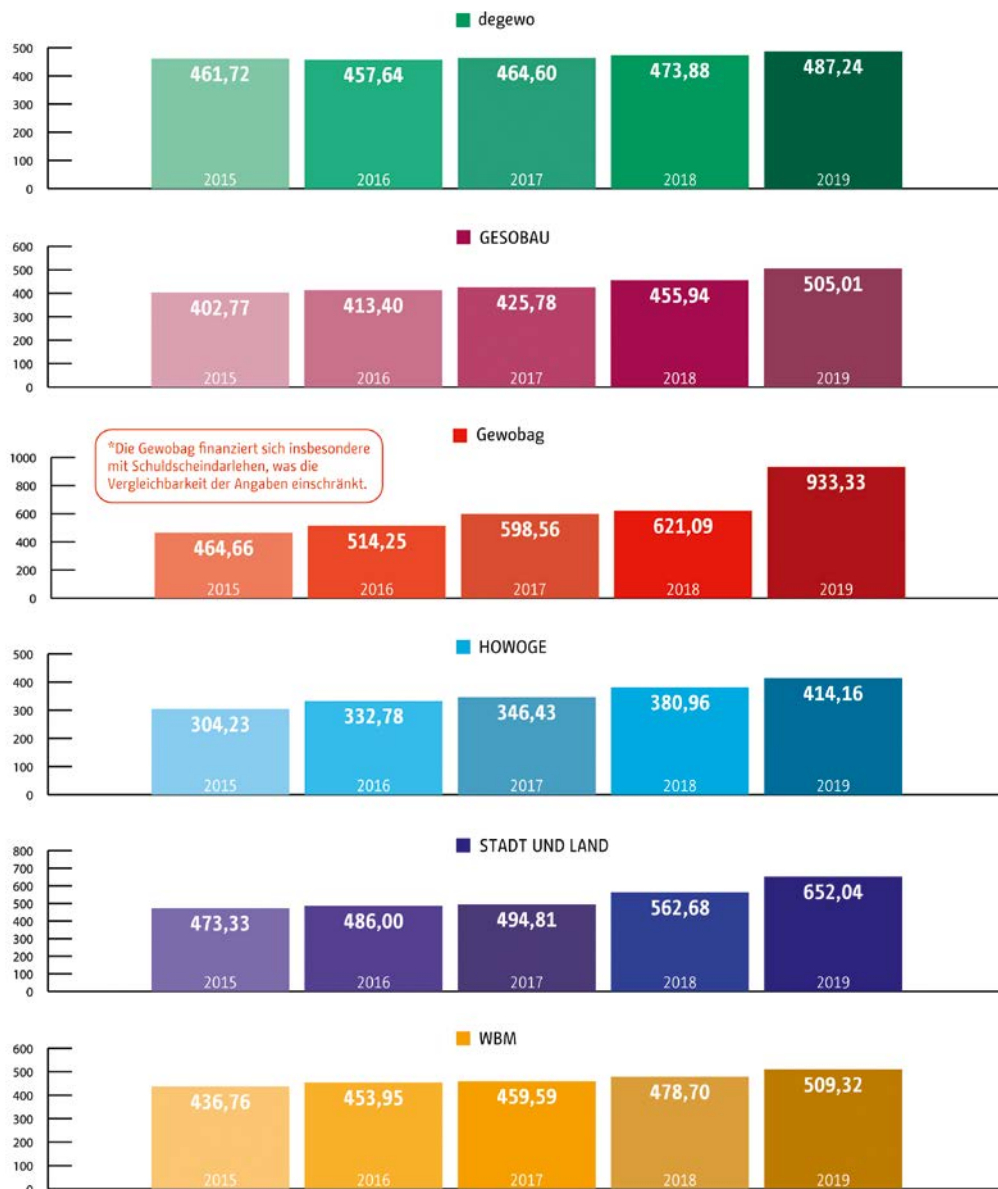
besonders bei der Gewobag, die im letzten Jahr neben Neubauten auch den Kauf eines großen Immobilienpakets finanziert hat.

Verteilung der Restschulden auf die Wohn- und Gewerbefläche

Umgerechnet auf die Wohn- und Gewerbefläche der LWU ergibt sich per 31. Dezember 2019 im Durchschnitt der sechs Unternehmen ein Wert von 600,35 €/qm Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr: 496,66 €/qm Wohn- und Gewerbefläche). In diesem Anstieg zeigt sich das intensive Neubau- und An-

kaufsprogramm der landeseigenen Unternehmen. Die Entwicklung der Restschulden bezogen auf die Fläche aller Wohn- und Gewerbeinheiten werden für die einzelnen LWU im Beobachtungszeitraum 2015 bis 2019 nachfolgend dargestellt:

Entwicklung der Restschulden pro qm Wohn- und Gewerbefläche 2015–2019



Deutlich über den Durchschnittswerten liegt die Flächenverschuldung per 31. Dezember 2019 bei der Gewobag mit 933,33 €/qm Wohn- und Gewerbefläche. Dagegen weist die HOWOGE mit 414,16 €/qm Wohn- und Gewerbefläche einen vergleichsweise niedrigen Wert auf. Dies ist weitgehend das Ergebnis von hohen Sondertilgungen, die in den vergangenen Jahren auch vor dem Berichtszeitraum vorgenommen wurden.

Bei der Gewobag ist im Geschäftsjahr 2019 eine besonders deutliche Erhöhung der Restschulden um 312,24 €/qm Wohn- und Gewerbefläche zu berichten. Dieser Anstieg resultiert aus der Finanzierung großer Bestandsankäufe, von Neubauprojekten sowie umfangreich getätigter Investitionen in Moder-

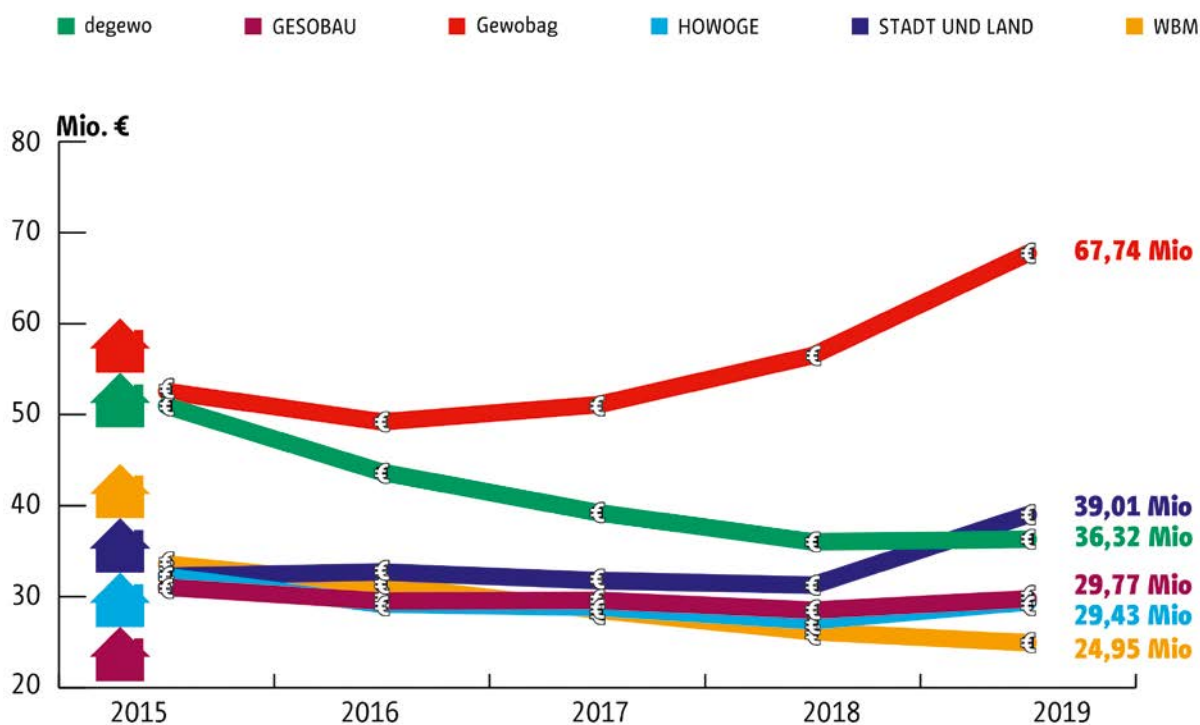
nisierung. Insgesamt ergaben sich bei der Gewobag aus der Inanspruchnahme von Fördermitteldarlehen der IBB sowie der Aufnahme von Schuldscheindarlehen und kurzfristigen Finanzierungsmitteln Fremdmittelzugänge in Höhe von 1.759,5 Mio. €.

Bei STADT UND LAND ist ebenfalls ein vergleichsweise hoher Anstieg der Restschulden von 562,68 €/qm Wohn- und Gewerbefläche um 89,36 €/qm auf 652,04 €/qm Wohn- und Gewerbefläche festzustellen. Auch dieser Anstieg resultiert aus der verstärkten Inanspruchnahme von Darlehen in Zusammenhang mit Ankaufs-, Neubau- und Modernisierungsvorhaben in 2019 sowie dem Erwerb von Grundstücken für künftige Neubauten.

Zinsen

Auf die zuvor dargestellten Schulden ergeben sich für die einzelnen LWU in den Jahren 2015 bis 2019 folgende Zinszahlungen:

Entwicklung des Zinsaufwands der einzelnen LWU 2015–2019



5.5 Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Gebäuden

Die Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes ist das Kerngeschäft der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Daneben gibt es noch weitere Geschäftsfelder, die zum Teil bereits oben schon ansatzweise erwähnt wurden. Für folgende Geschäftsfelder wird jeweils eine eigene Ergebnisrechnung erstellt:

- Hausbewirtschaftung
- Drittverwaltung von Gebäuden
- Bau- und Betreuungstätigkeit
- Verkaufstätigkeit
- Zins- und Beteiligungsergebnis
- Sonstige Ergebnisse

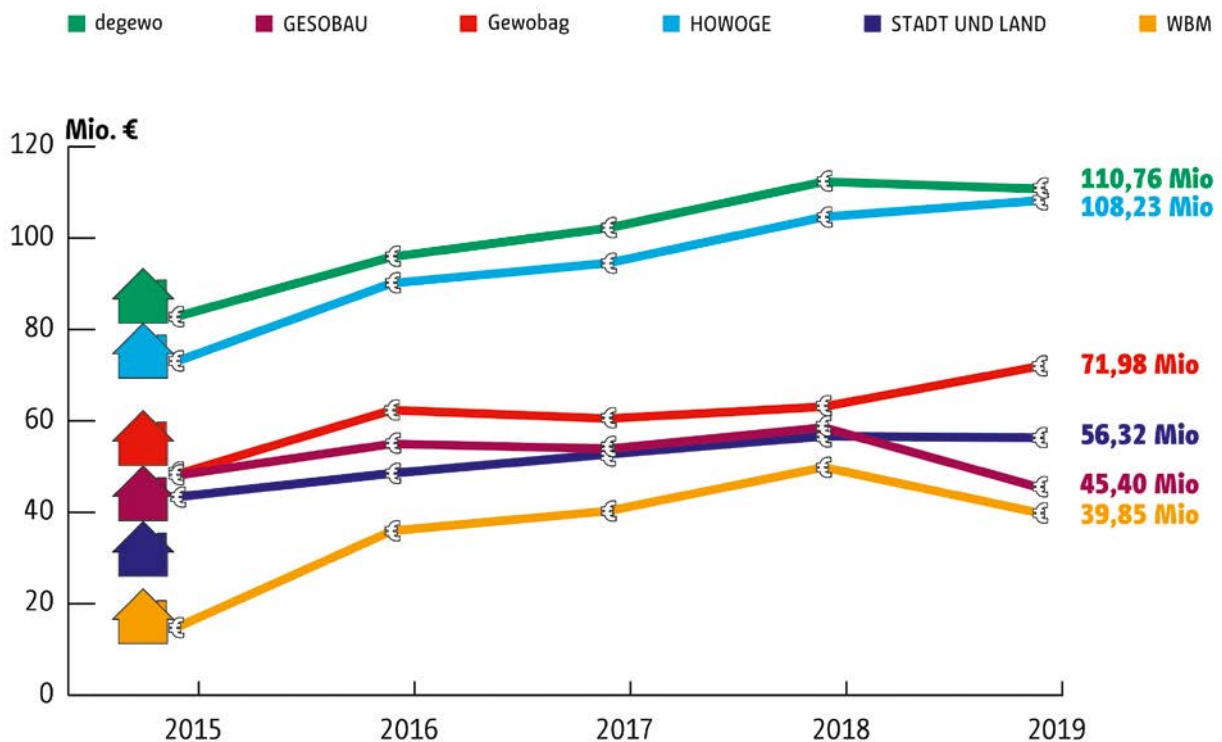
Der Hausbewirtschaftung (HBW) werden alle diejenigen Erträge und Aufwendungen zugerechnet, die bei den LWU durch die Bewirtschaftung des eigenen sowie des angepachteten Immobilienbestandes

entstanden sind. Als Differenz ergibt sich dann das Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Diese Hausbewirtschaftungsergebnisse können von sich verändernden Sondereinflüssen geprägt sein. Um einen aussagekräftigeren Vergleich zwischen den LWU zu ermöglichen, werden die Hausbewirtschaftungsergebnisse um bestimmte Einflüsse bereinigt, um so das operative HBW-Ergebnis festzustellen. Solche Einflüsse sind beispielsweise Wertveränderungen am Immobilienbestand, die über außerplanmäßige Abschreibungen oder Zuschreibungen abgebildet werden sowie alle Aufwendungen und Erträge, die Vorjahre betreffen.

Nachfolgendes Diagramm zeigt das operative Hausbewirtschaftungsergebnis im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019:

Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis 2015–2019

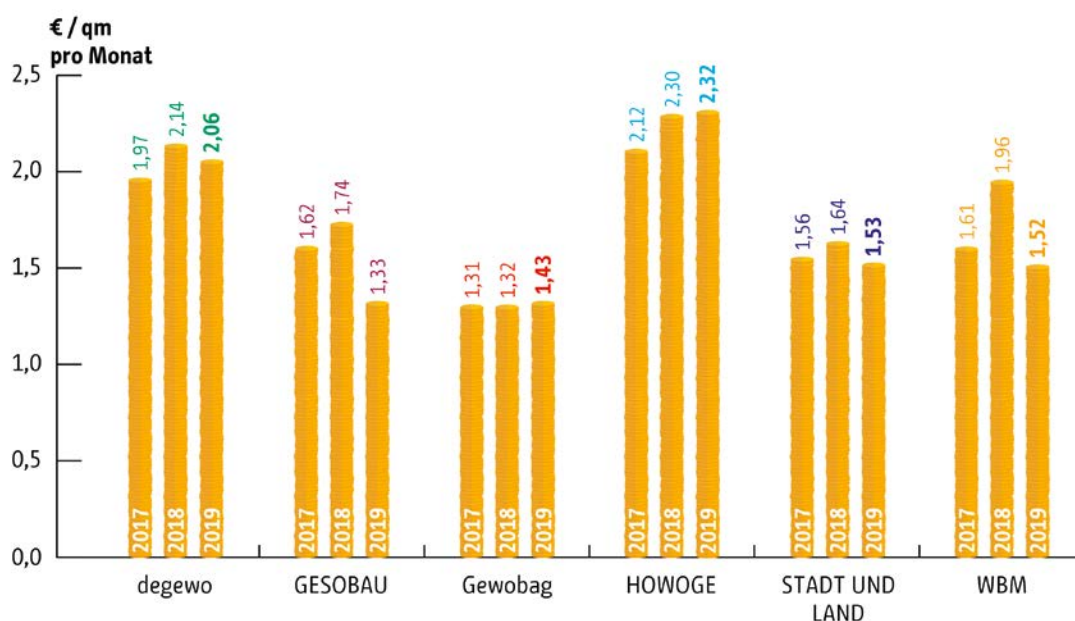


Die Jahre 2015 bis 2018 zeigen im Trend bei allen LWU steigende Ergebnisse im operativen Bereich

der Hausbewirtschaftung, während die Entwicklung im Jahr 2019 bei den LWU uneinheitlich war.

Wird das operative Hausbewirtschaftungsergebnis auf die Wohn- und Gewerbefläche verteilt und als Monatsdurchschnitt berechnet, zeigt sich für 2017 bis 2019 folgendes Bild:

Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis in €/qm Wohn- und Gewerbefläche pro Monat 2017–2019



5.6 Jahresergebnisse 2019

Das Jahresergebnis in Form eines Überschusses (Gewinn) oder eines Fehlbetrages (Verlust) zeigt den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens. Ermittelt wird das Jahresergebnis im Rahmen der Gewinn- und Verlustrechnung.

Neben den steigenden Mieteinnahmen hat in den letzten Jahren auch das im historischen Vergleich sehr niedrige Zinsniveau tendenziell zur Verbesserung der Jahresergebnisse geführt. Wie in den Vorjahren haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen auch im Geschäftsjahr 2019 Gewinne erwirtschaftet.

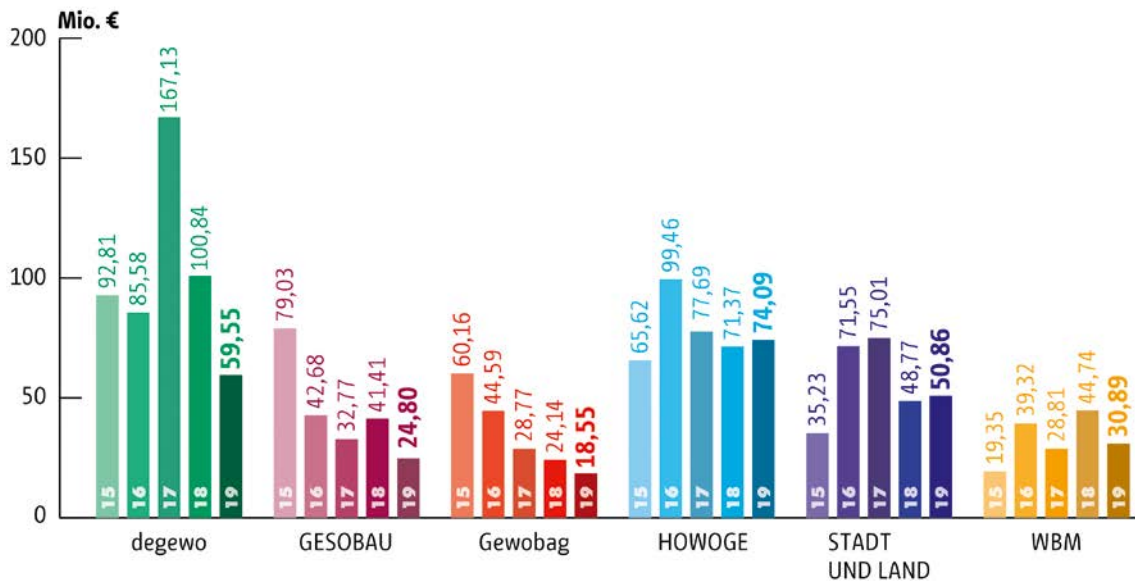
Diese Gewinne verbleiben in den LWU und werden nicht, wie in früheren Jahren üblich, an den Landshaushalt abgeführt. Sie sollen für die Bestandserwei-

terungen durch Neubau und Ankauf sowie für die Sicherung sozial tragbarer Mieten eingesetzt werden.¹⁸

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Jahresergebnisse bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen von 2015 bis zum Berichtsjahr 2019.

¹⁸ Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Art. 2 §5 (3) i. V. m. §1

Entwicklung der Jahresergebnisse der einzelnen LWU 2015–2019



Im Betrachtungszeitraum wurden durch die Unternehmen ausschließlich positive Jahresergebnisse erzielt. In der Tendenz sind die Jahresüberschüsse im letzten Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr rückläufig (degewo, GESOBAU, Gewobag und WBM).

Gegen den Trend weisen die HOWOGE und STADT UND LAND steigende Jahresergebnisse auf. In der Gesamtbetrachtung ist bei einem Gesamtbetrag von 258,7 Mio. € jedoch gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 72,5 Mio. € zu verzeichnen.

Ein bedeutender Grund für den tendenziellen Rückgang der Jahresergebnisse 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die um 131,6 Mio. € gestiegenen Abschreibungen auf das Anlagevermögen (2019: 472,4 Mio. €, 2018: 340,8 Mio. €).

Ferner hatten Veränderungen im Steueraufwand bei degewo (2019: 33,1 Mio. €, 2018: 8,0 Mio. €) und Gewobag (2019: -86,3 Mio. €, 2018: 6,1 Mio. €) ebenfalls deutlichen Ergebniseinfluss.

Aus Sicht der WVB ist festzuhalten, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Jahr 2019 in der Lage waren, die ihnen übertragenen Aufgaben zu bewältigen. Sie hatten auch den finanziellen Spielraum, um eine sozialverträgliche Mietengestaltung und ggf. Mietabsenkungen bei sogenannten Härtefällen durchzuführen.

Allein die absolute Höhe des Jahresergebnisses lässt einen Vergleich der Unternehmen untereinander und über den Zeitablauf noch nicht zu. Die

Unternehmen sind, wie oben schon erläutert, nicht einheitlich aufgestellt und haben unterschiedlich viele Wohnungen im Besitz.

EBT und EBITDA

Eine in der finanzwirtschaftlichen Analyse oft genutzte Methode, Jahresergebnisse zwischen Unternehmen besser vergleichbar zu machen, erfordert die Bereinigung der Jahresergebnisse um bestimmte Aufwands- und Ertragsgrößen, die aufgrund ihrer Außergewöhnlichkeit, ihrer Einmaligkeit oder ihrer eingeschränkten Beeinflussbarkeit den Unternehmensvergleich erschweren. Gängige Kennzahlen sind hierbei u.a. das EBT (**E**arnings **B**efore **T**axes = Gewinn vor Steuern) und das EBITDA

(**E**arnings **B**efore **I**nterest, **T**axes, **D**epreciation and **A**mortization = Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände).

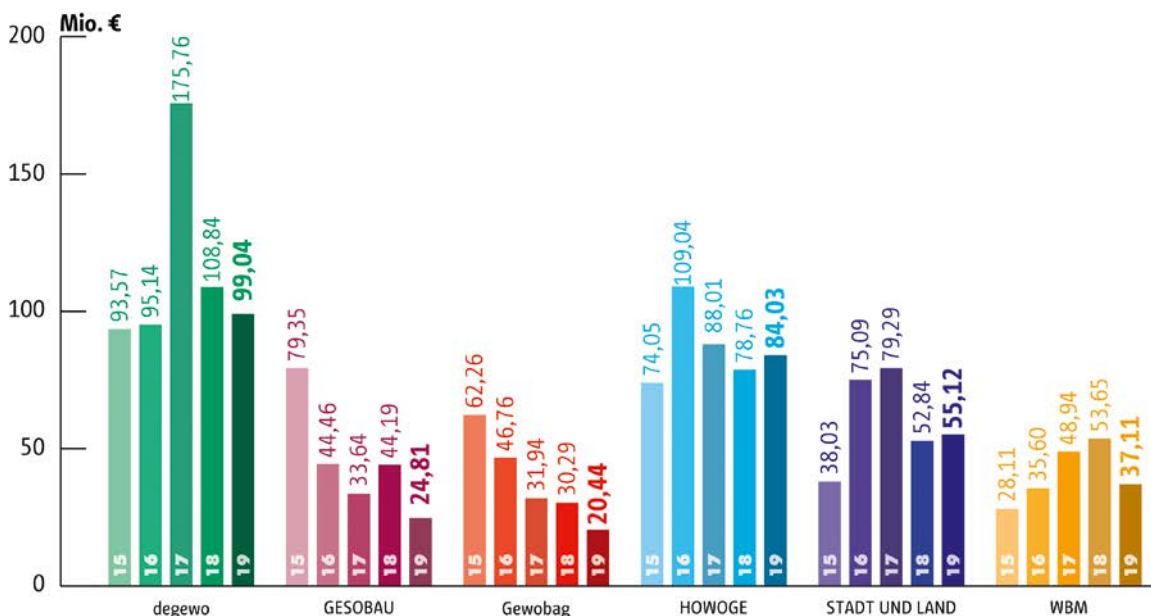
Beim EBT werden aus dem gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresergebnis neben außergewöhnlichen Ergebnisbestandteilen auch auf den Ertrag zu zahlende Steuern bzw. Steuererstattungen herausgerechnet.

EBT =

- Jahresergebnis
- + / - außergewöhnliche Ergebnisbestandteile
- + / - Steuern

Das EBT der verschiedenen Wohnungsunternehmen zeigt für die Jahre 2015 bis 2019 folgende Entwicklungen:

EBT der einzelnen LWU 2015–2019



Beim EBITDA werden aus dem gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresergebnis neben außergewöhnlichen Ergebnisbestandteilen

und Steuern auch Zinsaufwendungen und Zinserträge sowie Abschreibungen bzw. Zuschreibungen im Anlagevermögen herausgerechnet.

EBITDA =

Jahresergebnis

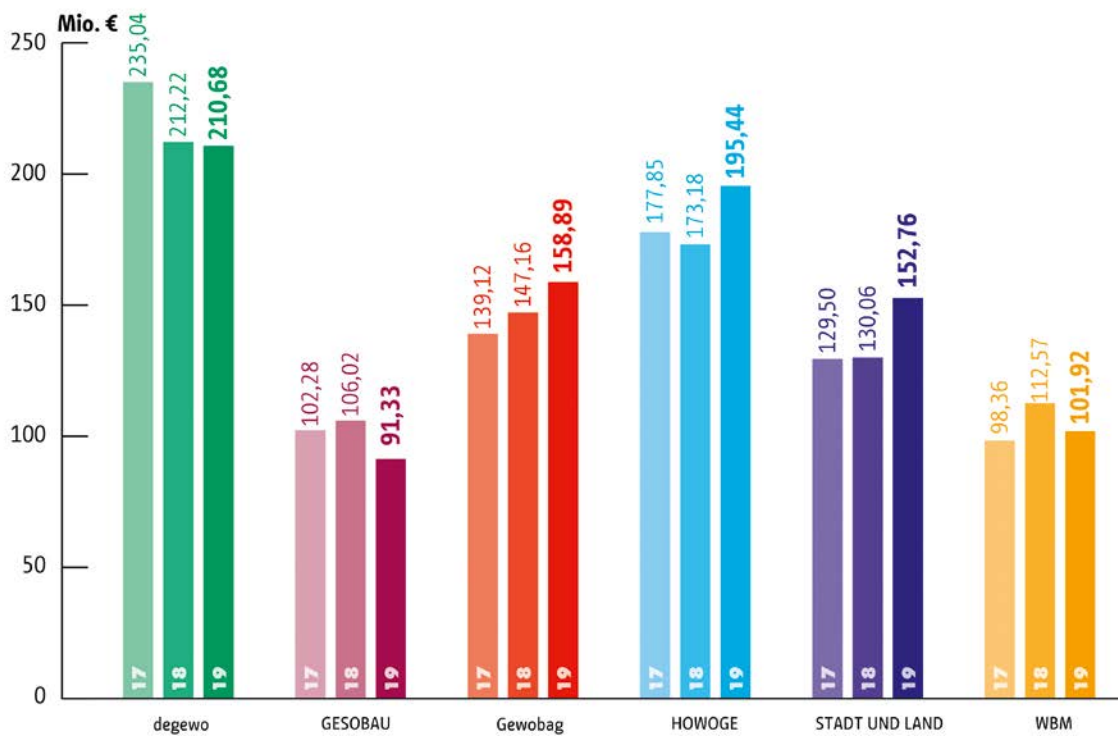
+ / - außergewöhnliche Ergebnisbestandteile

+ / - Steuern

+ / - Zinsen

+ / - Abschreibungen bzw. Zuschreibungen im Anlagevermögen

Entwicklung des EBITDA der einzelnen LWU 2017–2019

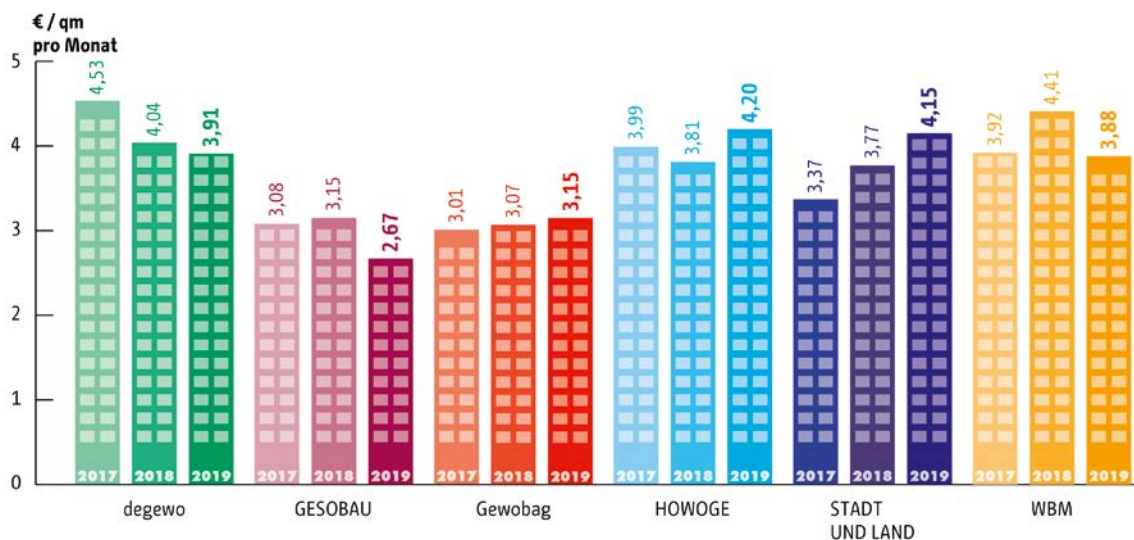


Während das EBITDA im Jahr 2019 im Vergleich zu 2018 bei Gewobag, HOWOGE und STADT UND LAND ansteigt, kommt es bei degewo und WBM zu einem leichten, bei der GESOBAU zu einem deutlicheren Rückgang der Ergebnisse. Ursache für den abfallenden Wert bei der GESOBAU im Jahr 2019 sind hauptsächlich die stark angestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung (+32,5 Mio. €).

Über den gesamten Auswertungszeitraum hinweg weisen degewo, HOWOGE und Gewobag beim EBITDA die höchsten Ergebnisse aus, gefolgt von STADT UND LAND, WBM und GESOBAU.

In dieser Rangfolge spiegelt sich die Unternehmensgröße wieder. Wird das EBITDA auf die Wohn- und Gewerbefläche im Eigenbestand (eigene Bestände + angepachtete Bestände + verwalteter Restitutionsbestand) bezogen, ändert sich die Rangfolge bezüglich der Höhe der erzielten Ergebnisse:

Entwicklung des EBITDA je qm Wohn- und Gewerbefläche pro Monat 2017–2019



5.7 Eigenkapital

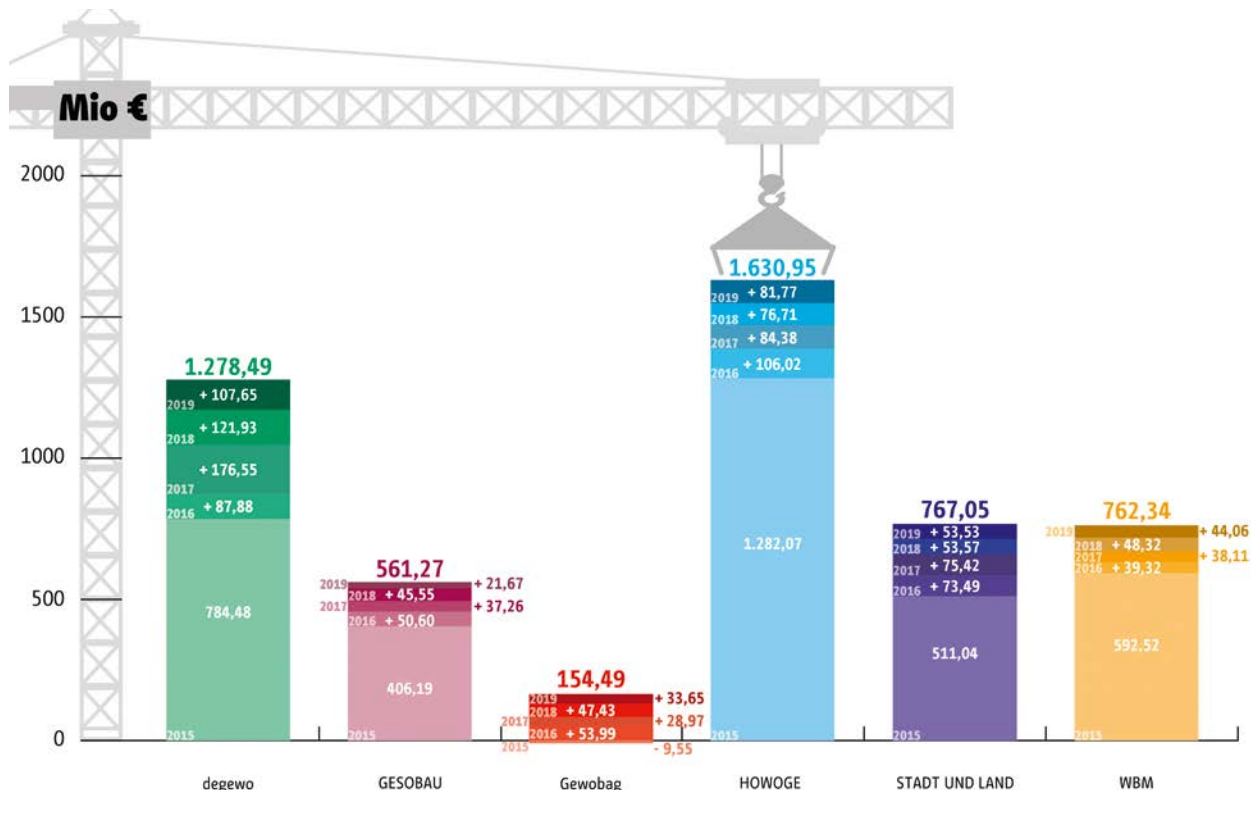
Summe des bilanziellen Eigenkapitals

Als Eigenkapital bezeichnet man denjenigen Anteil des Kapitals, der von den Eigentümern eines Unternehmens zur Verfügung gestellt wird. Gewinnrücklagen aus versteuerten, nicht ausgeschütteten Gewinnen sind ebenfalls dem Eigenkapital zuzurechnen. Eigenkapital ist also der Finanzierungsbeitrag, der nicht durch Fremdkapital wie Kredite finanziert wurde. Bilanziell ist mit dem Begriff Ei-

genkapital grundsätzlich derjenige Betrag gemeint, der sich rechnerisch nach dem Abzug aller Schulden vom Vermögen ergibt.

Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Eigenkapitals der verschiedenen landeseigenen Wohnungsunternehmen im Beobachtungszeitraum 2015 bis 2019 auf:

Entwicklung des Eigenkapitals der einzelnen LWU 2015–2019



Seit dem Jahr 2016 zeigen alle LWU ein positives Eigenkapital. Im Jahr 2015 wies das Unternehmen Gewobag noch ein negatives Eigenkapital aus. Dies hatte einen einmaligen bilanziellen Vorgang als Ursache. Im Jahr 2010 hat das Unternehmen erstmalig bestimmte staatliche Darlehen in der Bilanz auf der Passivseite ausgewiesen. Diese Buchung erfolgte gegen das Eigenkapital, das dadurch negativ wurde.

Bis zu diesem Zeitpunkt wurden diese Darlehen lediglich informativ in den Erläuterungen zum Jahresabschluss aufgeführt. Durch Jahresüberschüsse in den Folgejahren verringerte sich der Betrag des negativen Eigenkapitals und erreichte per 31. Dezember 2016 einen positiven Wert. Zu Ende 2019 weist die Gewobag nun ein Eigenkapital in Höhe von 154,5 Mio. € aus.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote beschreibt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital eines Unternehmens und gibt Auskunft über die Kapitalstruktur. Diese Kennzahl wird zur Bewertung der Kreditwürdigkeit herangezogen. Je höher die Eigenkapitalquote

ist, desto stabiler ist ein Unternehmen wirtschaftlich. Insbesondere mit Blick auf das anspruchsvolle Neubauprogramm und ein möglicherweise künftig steigendes Zinsniveau ist die Eigenkapitalquote ein wichtiger Indikator.



Eigenkapitalquote =

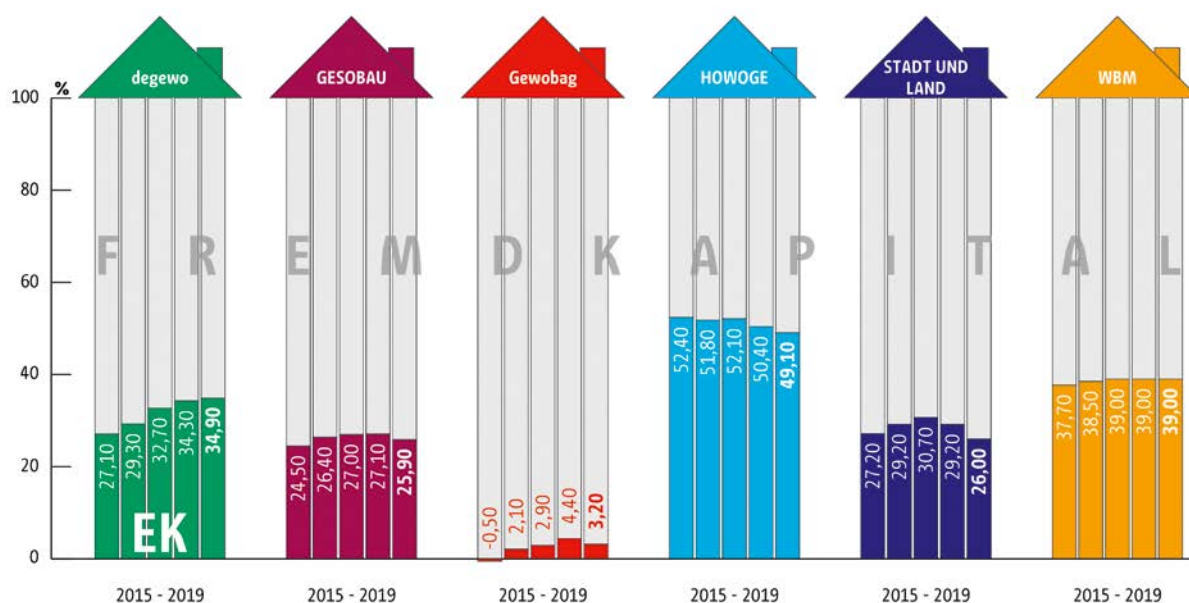
Eigenkapital / Gesamtkapital =

Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital eines Unternehmens

Die Eigenkapitalquote der sechs LWU liegt zum 31. Dezember 2019 im Durchschnitt bei 27,3% (2018: 31,0%). Nur die Gewobag hat wegen des bereits erläuterten geringen Eigenkapitals eine deutlich niedrige Eigenkapitalquote. Sie beträgt per 31. Dezember 2019 3,2% nach 4,4% zum Vorjahresstichtag. Das Eigenkapital der sechs Konzerne er-

höhte sich zwar absolut um insgesamt 342,3 Mio. € gegenüber 2018, doch durch eine starke Fremdkapitalaufnahme, insbesondere für Neubauten und Ankäufe, sanken die Eigenkapitalquoten im Ergebnis.

Entwicklung der Eigenkapitalquote der einzelnen LWU 2015-2019



Eigenkapitalrendite

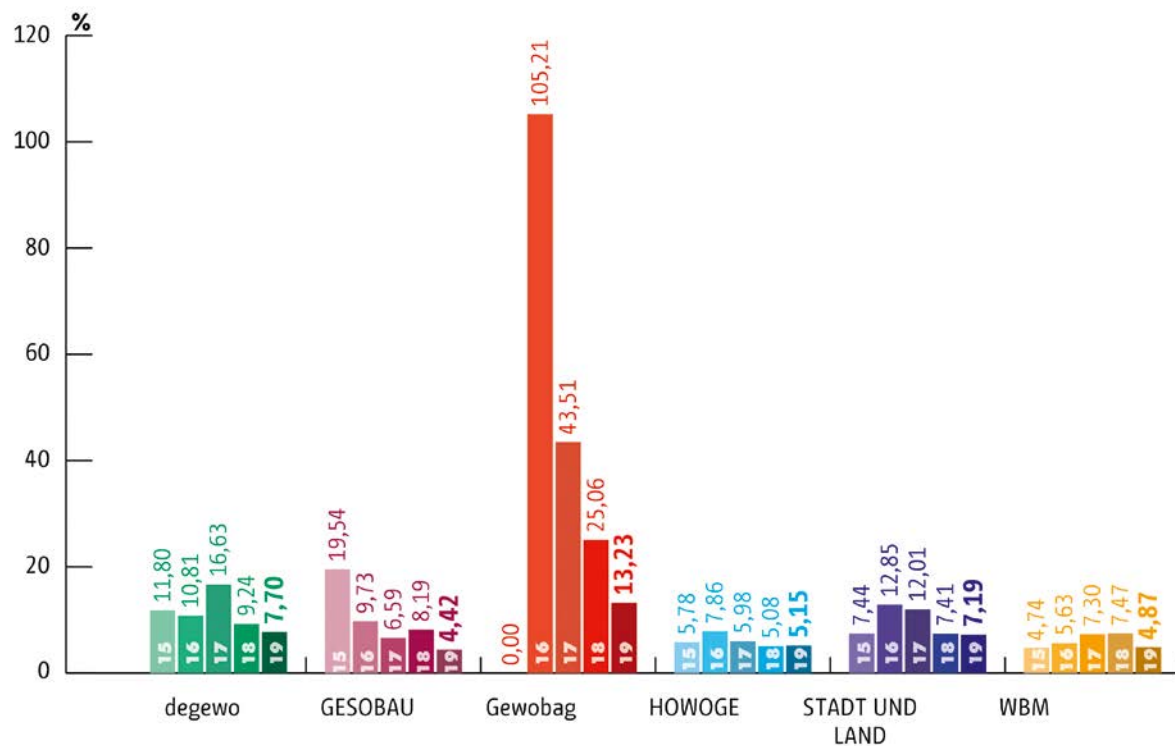
Der Begriff Eigenkapitalrendite beschreibt das Verhältnis von Jahresergebnis zum eingesetzten Eigenkapital und bringt die Verzinsung des eingesetzten

Eigenkapitals zum Ausdruck. Sie wird ermittelt, indem man das oben beschriebene EBT durch das Eigenkapital dividiert.

$$\text{Eigenkapitalrendite} = \frac{\text{EBT}}{\text{Eigenkapital}}$$

Die durchschnittliche Eigenkapitalrendite aller LWU beträgt 6,21% (Vorjahr: 7,65%). Die sinkende Eigenkapitalrendite ist insbesondere das Ergebnis der Kosten des Wachstumspfad der LWU durch Neubau und Ankauf.

Entwicklung der Eigenkapitalrendite der einzelnen LWU 2015–2019



6. Anhang

6.1 Konzerne

Soweit in diesem Bericht einzelne landeseigene Wohnungsunternehmen genannt sind, ist damit jeweils der Gesamtkonzern gemeint. Alle LWU umfas-

sen unter dem Dach des Konzerns mehrere Gesellschaften. Dies waren zum 31. Dezember 2019 die folgenden Unternehmen:

Konzern degewo

- degewo Aktiengesellschaft, Berlin
- degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG
- degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs-GmbH
- gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin
- degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
- degewo Technische Dienste GmbH, Berlin
- degewo netzWerk GmbH, Berlin
- degewo Forderungsmanagement GmbH, Berlin
- degewo-Hausbau GmbH, Berlin
- degewo Gewerbeimmobilien GmbH, Berlin.

Konzern GESOBAU

- GESOBAU AG, Berlin
- GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin
- GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin
- aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin
- Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin
- berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin
- berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin

Konzern Gewobag

- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin,
- Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin,
- Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin,
- Gewobag EB Entwicklungs und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin,
- Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin,
- Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin,
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin,
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin,
- Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin,
- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG, Berlin,
- Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, Berlin,
- Gewobag Immobilienfonds 1 GbR, Berlin
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin,
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin,
- UNUS Grundstücks- Verwaltungs- GmbH & Co. Beusselstraße KG, Berlin,
- WIR Fonds 7, 9 und 11 GbR,
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin,
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin,
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin,
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin,
- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG, Berlin,
- Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin,
- Rhinstraße 143 GmbH, Berlin,
- UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin,

- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin,
- INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin,
- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin,
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Zossen,
- TWB/Gewobag Projektentwicklung Rudow/Buckow GmbH & Co. KG, Berlin,
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG, Bremen
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH, Berlin,
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH, Berlin,
- ZS Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin.

Konzern HOWOGE

- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin,
- Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH, Berlin,
- HOWOGE Servicegesellschaft mbH, Berlin,
- HOWOGE Wärme GmbH, Berlin,
- Kramer und Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH, Berlin.
- Quotenkonsolidiert: Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin.

Konzern STADT UND LAND

- STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
- WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, Berlin
- WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin
- STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH, Berlin
- STADT UND LAND Johannisthal GmbH, Berlin
- STADT UND LAND NETZE GmbH, Berlin
- STADT UND LAND Schöneberg GmbH, Berlin
- STADT UND LAND Nord-Süd GmbH, Berlin.

Konzern WBM

- WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH, Berlin,
- WBMI Real Estate GmbH Berlin, Berlin,
- Berliner Wohn und Geschäftshaus GmbH BEWOGE, Berlin,
- WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH, Berlin,
- B.A.A.M. Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH, Berlin,
- WBM Immobilien-Service GmbH, Berlin,
- MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH, Berlin,
- sowie die Zweckgesellschaft: Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH & Co. Dritte Beteiligungs KG i. L., Berlin (BAF III i. L.).

6.2 Kooperationsrelevanter Wohnungsbestand

		Stand 31. Dezember 2018	Zugang	Abgang	Stand 31. Dezember 2019
Konzern degewo					
Wohnungen Eigenbestand eigenes Risiko	WE	67.685	1.447	0	69.132
+ gepachtete Wohnungen	WE	126	0	0	126
+ verpachtete Bestände	WE	0	0	0	0
- Wohnungen außerhalb Berlins	WE	430	0	0	430
+ weitere Wohnungen kooperationsrelevant	WE	406	200	0	606
- weitere Wohnungen nicht kooperationsrelevant	WE	130	0	0	130
= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen	WE	<u>67.657</u>	1.647	0	<u>69.304</u>
Konzern GESOBAU					
Wohnungen Eigenbestand (eigenes Risiko)	WE	41.933	458	-1	42.390
+ gepachtete Wohnungen	WE	0	0	0	0
+ verpachtete Bestände	WE	0	0	0	0
- Wohnungen außerhalb Berlins	WE	0	0	0	0
= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen	WE	<u>41.933</u>	458	1	<u>42.390</u>
Konzern Gewobag					
Wohnungen Eigenbestand eigenes Risiko	WE	61.200	8.509	-1	69.708
+ gepachtete Wohnungen	WE	0	0	0	0
+ verpachtete Bestände	WE	86	0	0	86
- Wohnungen außerhalb Berlins	WE	4	0	0	4
- weitere Wohnungen, nicht kooperationsrelevant	WE	115	88	0	203
= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen	WE	<u>61.167</u>	8.421	-1	<u>69.587</u>
Konzern HOWOGE					
Wohnungen Eigenbestand eigenes Risiko	WE	60.602	1.710	-50	62.262
+ gepachtete Wohnungen	WE	0	0	0	0
+ verpachtete Bestände	WE	0	0	0	0
- Wohnungen außerhalb Berlins	WE	55	0	0	55
= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen	WE	<u>60.547</u>	1.710	-50	<u>62.207</u>
Konzern STADT UND LAND					
Wohnungen Eigenbestand (eigenes Risiko)	WE	45.042	3.624	-10	48.656
+ gepachtete Wohnungen	WE	0	0	0	0
+ verpachtete Bestände	WE	0	0	0	0
- Wohnungen außerhalb Berlins	WE	749	184	0	933
= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen	WE	<u>44.293</u>	3.440	-10	<u>47.723</u>
Konzern WBM					
Wohnungen Eigenbestand eigenes Risiko	WE	30.467	303	0	30.770
+ gepachtete Wohnungen	WE	0	0	0	0
+ verpachtete Bestände	WE	0	0	0	0
- Wohnungen außerhalb Berlins	WE	0	0	0	0
+ weitere Wohnungen, kooperationsrelevant	WE	406	106	0	512
= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen	WE	<u>30.873</u>	409	0	<u>31.282</u>
Wohnungen Eigenbestand (eigenes Risiko)	WE	306.929	16.051	-62	322.918
+ gepachtete Wohnungen	WE	126	0	0	126
+ verpachtete Bestände	WE	86	0	0	86
+ weitere Wohnungen, kooperationsrelevant	WE	812	306	0	1.118
- Wohnungen außerhalb Berlins	WE	1.238	184	0	1.422
- weitere Wohnungen, nicht kooperationsrelevant	WE	245	88	0	333
= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen	WE	<u>306.470</u>	16.085	-62	<u>322.493</u>

