



WIRTSCHAFTLICH STABIL - SOZIAL ORIENTIERT

Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen
Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2020



WIRTSCHAFTLICH STABIL - SOZIAL ORIENTIERT

Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen
Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2020

Impressum

Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts

Schillstr. 10
10785 Berlin

Vorstand

Dr. Ulrike Hamann, Volker Härtig

Verfasser*innen

Dr. Sebastian Botzem, Bernd Busse

Datenzusammenstellung

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Layout und Grafiken

www.avitamin.de

Titelbildnachweis:

[filialucida/stock.adobe.com](https://www.fotolia.com/stock.adobe.com)

Berlin, November 2021

Die Wohnraumversorgung Berlin AöR bedankt sich bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, dem BBU, den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Finanzen, insbesondere bei den dort mit dem Bericht befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Bearbeitung und die Bereitstellung der enthaltenen Informationen.

Wir freuen uns über Kritik, Fragen und Anregungen zu diesem Bericht: wvb@sensw.berlin.de.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	7
Vorwort	9
1. Einleitung	10
1.1. Gesetzliche und politische Grundlagen bezahlbaren Wohnens	11
1.2. Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG)	12
1.3. Roadmap: Ziele bis 2026	13
1.4. Kooperationsvereinbarung: Vorgaben für 2017 bis 2021	13
2. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen	15
2.1. Die Landesunternehmen als Arbeitgeber	17
2.2. Investitionen der Unternehmen	19
3. Die Immobilienbestände	21
3.1. Die Wohnungsbestände der Landeseigenen	21
3.2. Ausweitung des Eigenbestands	22
3.3. Bestand an Wohnungen gemäß Kooperationsvereinbarung	26
3.4. Zustand der Gebäude	29
3.5. Gewerbeeinheiten	31
3.6. Wohnungsleerstand	33
4. Wirtschaftliche Tätigkeit und finanzielle Grundlagen	35
4.1. Umsatzerlöse	37
4.2. Mieten	38
4.3. Sozialverträgliche Bestandsbewirtschaftung	40
4.4. Betriebskosten	42
4.5. Instandhaltung der Immobilien	44
4.6. Modernisierungskosten	45

4.7. Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Gebäuden	46
4.8. Verschuldung und Zinsen	49
4.9. Jahresergebnisse 2020	52
4.10. Kennzahlenvergleiche: EBT und EBITDA	54
4.11. Eigenkapital	56
4.12. Eigenkapitalquote	57
5. Schlussbetrachtung	59
6. Quellenverzeichnis	60
7. Anhang: Konzernübersicht	61

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Anzahl Beschäftigte je LWU, 31.12.2020	17
Abbildung 2: Anzahl Beschäftigte nach Arbeitsbereich je LWU, 31.12.2020	18
Abbildung 3: Investitionsentwicklung der sechs LWU in €, 2016-2020	19
Abbildung 4: Wohneinheiten im Eigenbestand je LWU, 2016-2020	22
Abbildung 5: Zuwachs Eigenbestand WE aller LWU, 2016-2020	23
Abbildung 6: Zugänge an Wohnungen je LWU nach Jahr, 2016-2020	24
Abbildung 7: Zusammensetzung kooperationsrelevanter Gesamtbestand, 31.12.2020	26
Abbildung 8: Entwicklung des kooperationsrelevanten Bestands je LWU, 2016-2020	27
Abbildung 9: Verteilung kooperationsrelevanter Wohnungsbestand nach Bezirk, 31.12.2020	28
Abbildung 10: Gebäudezustandskategorien aller Unternehmen 2019 und 2020	29
Abbildung 11: Gebäudezustand je LWU, 2020	30
Abbildung 12: Anzahl der Gewerbeeinheiten, 2016-2020	31
Abbildung 13: Entwicklung der Leerstandsquoten je LWU, 2016-2020	34
Abbildung 14: Entwicklung der Umsatzerlöse je LWU in Mio. €, 2016-2020	37
Abbildung 15: Durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll) in €/m ² , 2016-2020	38
Abbildung 16: Mindereinnahmen aller LWU in €, 2017-2020	41
Abbildung 17: Warme Betriebskosten in €/m ² Wohnfläche, 2016-2020	43
Abbildung 18: Kalte Betriebskosten in €/m ² Wohnfläche, 2016-2020	44
Abbildung 19: Instandhaltungskosten (inkl. Verwaltungsgemeinkosten) je Wohn- und Gewerbefläche in €/m ² pro Monat, 2016-2020	45
Abbildung 20: Im Anlagevermögen aktivierte Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Tsd. €, 2016-2020	46

Abbildung 21: Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis in Mio. €, 2016-2020	47
Abbildung 22: Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis in €/m ² pro Monat	48
Abbildung 23: Entwicklung der Restschulden je LWU in Mio. €, 2016-2020	49
Abbildung 24: Restschulden pro m ² Wohn- und Gewerbefläche je LWU, 2016-2020	50
Abbildung 25: Zinsaufwand je LWU in Mio €, 2016-2020	51
Abbildung 26: Jahresergebnisse der einzelnen LWU in Mio. €, 2016-2020	53
Abbildung 27: EBT je LWU in Mio. €, 2016-2020	54
Abbildung 28: EBITDA je LWU in Mio. €, 2016-2020	55
Abbildung 29: EBITDA in €/m ² Wohn- und Gewerbefläche pro Monat je LWU, 2016-2020	56
Abbildung 30: Bilanzielles Eigenkapital je LWU in Mio. €, 2016-2020	57
Abbildung 31: Eigenkapitalquote je LWU in Prozent, 2016-2020	58
Tabelle 1: Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im Überblick, 31.12.2020	15
Tabelle 2: Zugang Wohneinheiten durch Zukauf und Neubau, 2016-2020	25
Tabelle 3: Gewerbeeinheiten und -flächen, 31.12.2020	32

Vorwort

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen – degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM – stellen mit ihren mehr als 330.000 Wohnungen etwa ein Fünftel des Mietwohnungsangebots in Berlin zur Verfügung. Sie tragen mit ihrer sozialorientierten Bewirtschaftung und dem kontinuierlichen Ausbau ihres Wohnungsbestands durch Ankauf und Neubau zu einer sozialen Stadtentwicklung bei. Die günstigen Mieten der sechs Unternehmen wirken zudem positiv auf den Gesamtmietmarkt in Berlin, indem sie das allgemeine Mietpreisniveau dämpfen. An die Wohnungsunternehmen richten sich große Erwartungen, einen spürbaren Beitrag zur Überwindung der akuten Wohnungsknappheit zu leisten und zugleich die Bedürfnisse der Mieter*innenschaft zu berücksichtigen.

Für ihre Aufgaben benötigen die Unternehmen eine solide wirtschaftliche Basis. Der hiermit vorliegende Bericht zum Geschäftsjahr 2020 dokumentiert anhand aussagekräftiger Parameter die Lage der Unternehmen sowie wichtige Zusammenhänge und Entwicklungen. Damit ermöglicht der Bericht eine Einschätzung der Leistungsfähigkeit der ‚Landeseigenen‘ auf Basis ausgewählter betrieblicher Kennzahlen. Zusätzlich erhellt er Hintergründe über die Geschichte und den Aufbau der Unternehmen.

Dieser zweite öffentliche Gesamtbericht der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (WVB) richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit, politische Entscheidungsträger*innen sowie die Mieter*innenschaft. Die WVB kommt damit ihrem gesetzlichen Beratungsauftrag für das Land Berlin nach. Die WVB will zugleich den Mieter*innengremien, also Mieter*innenräten und Mieterbeiräten bei den Landeseigenen

darin beistehen, ihr großes Engagement auf umfangreiche betriebliche Informationen stützen zu können.

Das Jahr 2020 war von besonderen Herausforderungen gekennzeichnet. Neben den rechtlichen Veränderungen durch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (umgangssprachlich ‚Mietendeckel‘) hat die Coronapandemie das Berichtsjahr geprägt. Trotz dieser Unwägbarkeiten haben die sechs landeseigenen Unternehmen zentrale Unternehmensziele verwirklichen können. Vor allem haben sie ihren Wohnungsbestand um über 10.000 Wohnungen erhöht.

Der vorliegende Bericht enthält eine Reihe von Weiterentwicklungen gegenüber dem Vorjahr. Er gibt erstmals Auskunft über die Unternehmen als Arbeitgeber sowie über ihre Investitionstätigkeiten. Ein Überblick über den Gebäudezustand ist ebenso enthalten wie detaillierte Informationen zur sozialverträglichen Bewirtschaftung oder zu Modernisierungsausgaben.

Wir haben uns bemüht, die zuweilen trockene Materie anschaulich und nachvollziehbar aufzubereiten, um allen Interessierten einen möglichst verständlichen Überblick über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen geben zu können.

Wir wünschen eine erkenntnisreiche Lektüre!

Dr. Ulrike Hamann	Volker Härtig
Vorstand	Vorstand

Wohnraumversorgung Berlin
– Anstalt öffentlichen Rechts –

1. Einleitung

In den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen – zusammenfassend LWU genannt – bündelt das Land Berlin den größten Teil seines Wohnungsbestands. Zusammen verfügen sie zum 31. Dezember 2020 über mehr als 333.000 Wohnungen. Der Wohnungsbestand der LWU ist in den letzten fünf Jahren stetig und deutlich gestiegen. Die Anstrengungen gehen auf eine gemeinsame Vereinbarung zurück, die das Land Berlin mit seinen Wohnungsunternehmen vor mehr als fünf Jahren geschlossen hat. Im Jahr 2016 haben die LWU mit ihrem Gesellschafter die „Roadmap – 400.000 Wohnungen im Landeseigentum“¹ vereinbart, in der sie sich dazu verpflichtet haben, die Anzahl ihrer Wohnungen bis 2026 deutlich zu erhöhen. In den ersten fünf Jahren, bis 2021 ist vorgesehen, dass die LWU ihre Wohnungsbestände durch Neubau und Ankauf um 15 % auf 340.000 Wohnungen erweitern. Dieses Ziel wird aller Voraussicht nach erreicht. Bis 2026 ist dann geplant, die Wohnungsanzahl noch weiter, auf über 380.000 Wohnungen zu erhöhen. Zählt man die 20.000 Wohnungen der Berlinovo, eines weiteren Landesunternehmens, das nicht Gegenstand dieses Berichts ist, hinzu, soll das Land im Jahr 2026 so insgesamt 400.000 eigene Wohnungen besitzen und sozialverträglich bewirtschaften. Der hier vorliegende Bericht gibt Auskunft über die wirtschaftliche Lage der sechs Gesellschaften im Jahr 2020.

Die Zielzahlen des Wohnungsbestands wurden in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV)² zwischen dem Land Berlin, den LWU und der

Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts (WVB) bekräftigt und präzisiert. Mit der Erweiterung ihres Wohnungsbestands folgen die LWU ihrem gesetzlichen Auftrag, preisgünstigen Mietwohnraum in allen Bezirken Berlins für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen (Wohnungsmarktaufgabe), so wie er im Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG) festgeschrieben ist.

Ein zweites gesetzliches Ziel, das ebenfalls im WoVG verankert ist, ist die Versorgungsaufgabe für Bewohner*innen, die auf dem Berliner Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind. Auch dieser Aufgabe entsprechen die LWU durch die Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestands. Dies zeigt sich sowohl in der Vermietungspraxis, die ausgewählte besondere Bedarfsgruppen stärker berücksichtigt, als auch in der dauerhaften Sicherung preiswerten Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Auch deshalb zeigen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den LWU nur eine moderate jährliche Steigerung. Im Vergleich zum gesamten Berliner Mietwohnungsmarkt liegen die Mieten bei den Landeseigenen wie im vorherigen Vergleichszeitraum 0,50 €/m² unter dem Durchschnitt.³

Neben der Ausweitung des Wohnungsbestands durch Neubau und Ankauf pflegen die LWU den bereits vorhandenen Bestand. Die Erfüllung dieser Aufgaben erfordert umsichtiges Wirtschaften und eine ausreichende finanzielle Ausstattung. Die wirtschaftliche Solidität der LWU ist Voraussetzung dafür, dass sie ihre Ziele verwirklichen können.

-
- 1 „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“, Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen vom 12. April 2016, unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/download/roadmap_400000_bezahlbare_wohnungen.pdf.
 - 2 Vgl. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf>.
 - 3 Die durchschnittliche Nettokaltmiete gemäß dem Berliner Mietspiegel 2021 liegt bei 6,79 €/m² nettokalt. (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2021_Dokumentation.pdf). Im Jahr 2020 lag die durchschnittliche unbereinigte Bestandsmiete im kooperationsrelevanten Bestand der LWU bei 6,29 €/m² nettokalt. (<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2020.pdf>).

Eine ausreichende Ertragslage und Kapitalausstattung der sechs Unternehmen sind die Grundlagen für die mit dem Land Berlin vereinbarte Ausweitung des Wohnungsangebots. Daher unterstützt das Land seine LWU, unter anderem indem die Jahresüberschüsse in den Unternehmen verbleiben. Im Jahr 2020 addierten sich diese Überschüsse auf rund 316 Mio. €. Diese Mittel stehen den landeseigenen Unternehmen zur Verfügung, um den Wohnungsbestand zu pflegen (Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung), ihn zu erweitern (Ankauf und Neubau) und zugleich, um Mieter*innen zu unterstützen, die nicht in der Lage sind, die geforderten Miethöhen aufzubringen (bspw. durch Härtefallregelungen). Diesen Aufgaben sind die LWU im Jahr 2020 gerecht geworden. Auch während der Corona-Pandemie und unter Einhaltung der damals geltenden Regelungen des sogenannten Mietendeckels (MietenWoG Bln) waren die LWU wirtschaftlich leistungsfähig.

Das öffentliche Interesse an den landeseigenen Wohnungsunternehmen ist groß, insbesondere unter dem Eindruck eines weiterhin stark angespannten Wohnungsmarkts. Dieser zweite öffentliche Bericht über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LWU soll eine informierte Diskussion erleichtern, indem er in allgemein verständlicher Form Antworten auf die Fragen gibt: Wie sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen organisiert? Und sind die LWU finanziell ausreichend ausgestattet, um ihre Aufgaben zu erfüllen?

1.1. Gesetzliche und politische Grundlagen bezahlbaren Wohnens

Die Sicherung und Erweiterung von bezahlbarem Wohnraum ist für den Berliner Senat ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt. Dabei sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen ein zentrales Instrument zur Umsetzung dieser politischen Ziele. Ihre Aufgabe ist die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. In diesem Zusammenhang ist es die Aufgabe der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) regelmäßig über die Einhaltung der Zielvorgaben zu be-

In diesem Gesamtbericht werden die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen mit wichtigen Angaben und Kennzahlen vorgestellt. Sofern nicht anders ausgewiesen, werden alle Daten mit Stichtag zum 31.12.2020 benannt.

Der fünfjährige Berichtszeitraum ermöglicht es, die Entwicklungen im Zeitverlauf und zwischen den Unternehmen zu vergleichen. Auf dieser Grundlage wird die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen sichtbar gemacht.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins von degewo bis WBM haben jeweils eine Reihe von Tochterunternehmen, zum Teil auch mit anderen LWU gemeinsam, in denen Bestandswohnungen gehalten oder mit denen spezielle Dienst- und Verwaltungsleistungen erbracht werden (siehe Anhang 6.). In formaler Hinsicht handelt es sich bei den LWU jeweils um eine Gruppe von Unternehmen. Entsprechend werden die Informationen auf der Konzernebene dargestellt und die Konzernabschlüsse zugrunde gelegt. Wenn in diesem Bericht von einem dieser Unternehmen die Rede ist, so ist also jeweils der Konzern gemeint. Die aufgeführten Informationen geben demnach die Konzernebene wieder. Die einzige Ausnahme stellt die HOWOGE dar, die für den Senat zusätzlich umfangreiche Aktivitäten im Schulbau übernimmt. Die Schulbauaktivitäten bleiben aber in diesem Bericht generell unberücksichtigt und sind in den vorgelegten Zahlen nicht enthalten.⁴

richten und den Gesellschafter, das Land Berlin, bei der Steuerung seiner Wohnungsunternehmen zu beraten.

Zur Erfüllung ihrer Aufgabe pflegen und erweitern die LWU ihren Wohnungsbestand. Sie bauen Wohnungen und erwerben bestehende Häuser und Siedlungen. Mit ihrer Mietpreisgestaltung im Wohnungsbestand und im Neubau wirken die LWU dämpfend auf den Wohnungsmarkt in Berlin. Zugleich haben sie bei der Vermietung

⁴ DIE HOWOGE hat seit 2019 Aufgaben des Schulbaus für das Land Berlin übernommen. Die Bereiche Wohnbau und Schulbau werden dort systemseitig strikt voneinander getrennt. Dadurch bleibt die Vergleichbarkeit aller Angaben erhalten.

ihrer Wohnungen Vorgaben zu beachten, um insbesondere am Wohnungsmarkt Benachteiligte mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

Die erste gemeinsame Übereinkunft zwischen dem Senat und den sechs Unternehmen war das Mietenbündnis von 2012 („Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“).⁵ Diese Vereinbarung hatte zwei grundsätzliche Schwerpunkte: einerseits sollte das Wohnungsangebot der LWU bis 2016 um 30.000 Wohnungen auf 300.000 Wohnungen gesteigert werden, andererseits sollten die Mieter*innen durch verschiedene Maßnahmen unterstützt und entlastet werden. So wurde bereits im Bündnis von 2012 vereinbart, die Chancen einkommenschwacher Haushalte bei der

Neuvermietung zu verbessern und den Wohnungstausch zwischen den sechs Gesellschaften zu 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.

Die politischen Festlegungen des Mietenbündnisses wurden später präzisiert und weiterentwickelt und haben Eingang in das Wohnraumversorgungsgesetz und die Kooperationsvereinbarungen zwischen Senat, LWU und Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB) gefunden.

1.2. Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG)

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. Bemerkenswert ist daran, dass nicht nur die damalige Regierungskoalition aus SPD und CDU diesem Gesetz zugestimmt hat, sondern sich auch die damals oppositionelle Fraktion von Bündnis 90/Grüne den Vorhaben anschloss.⁶ Damit erreichte das Gesetz im Parlament eine Zustimmung von über drei Vierteln der Abgeordneten.

Das Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (WoVG Bln), das zum 01. Januar 2016 in Kraft trat, ist ein Artikelgesetz, mit dem gleichzeitig mehrere Gesetze erlassen bzw. ge-

ändert wurden. Für die LWU sind zwei Festlegungen von besonderer Bedeutung:

- Mit dem Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (Artikel 2 des WoVG Bln) wurde der Neuausrichtung der sechs LWU eine gesetzliche Grundlage gegeben. Den Unternehmen wurden verschiedene Aufgaben auf dem Berliner Wohnungsmarkt und für die Versorgung der Berliner*innen mit Wohnraum zugewiesen (WoVG, Art. 2, § 1). So sind Regelungen zur Wohnungsvergabe, Mietenentwicklung und zum Umgang mit Härtefällen festgeschrieben worden. Bei Zwangsräumungen aufgrund von Mietrückständen müssen den betroffenen Haushalten umfassende Beratungsangebote zur Verfügung gestellt werden, um solche Räumungen zu vermeiden (§§ 2-4). In den Unternehmen sollen gewählte Mieter*innengremien die Mieter*inneninteressen vertreten. Durch die Repräsentation eines Mieterratsmitglieds in dem jeweiligen Aufsichtsrat des Unternehmens wirken Mieterräte an der Ausrichtung

⁵ Vgl. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/>.

⁶ Vgl. <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/d17-2548.pdf>.

grundlegender Unternehmensentscheidungen mit (§ 6). Außerdem verzichtet das Land Berlin auf Gewinnausschüttungen, um die Eigenkapitalausstattung der Unternehmen sicherzustellen (§ 5).

- Mit dem Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ als

Artikel 3 des WoVG Bln wurde die WVB als eigenständige Einrichtung begründet, die Beratungsaufgaben gegenüber dem Senat wahrnimmt und Vorschläge zur Weiterentwicklung der LWU erarbeitet (WoVG, Art. 3, §§ 1-6).⁷

1.3. Roadmap: Ziele bis 2026

Als präzisierendes Steuerungsinstrument der landeseigenen Wohnungsunternehmen vereinbarten das Land Berlin und die sechs Unternehmen am 12. April 2016 die Roadmap. Die Vertragspartner bekennen sich in der Roadmap zu den besonderen Aufgaben einer Wohnungswirtschaft in öffentlicher Hand und streben einen nennenswerten Anteil von Wohnungen am Berliner Wohnungsmarkt an, der unmittelbar breiten Bevölkerungsschichten, insbesondere auch einkommensschwachen Haushalten, zur Verfügung steht. Durch eine solche Geschäftspolitik der LWU soll auch der übrige Berliner Mietwohnungsmarkt mietpreisdämpfend beeinflusst werden.

Die Vereinbarung verfolgt das Ziel von 400.000 bezahlbaren Wohnungen im Landeseigentum bis zum Jahr 2026; dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 80.000 Wohnungen innerhalb von zehn Jahren.⁸ Diese Verpflichtung zur Bestandserweiterung soll zu zwei

Dritteln durch Wohnungsneubau und zu einem Drittel durch Bestandsankäufe erfüllt werden. Damit formuliert die Roadmap ein jährliches Wachstumsziel von 8.000 Wohnungen (davon etwa zwei Drittel – 5.300 Wohnungen – durch Neubau). Allerdings ist anzumerken, dass die Roadmap keine jährlichen Zwischenziele vorgibt, sondern Bestandsziele für das Jahr 2026 festlegt. Für die jeweiligen Unternehmen lauten die Bestandsziele 2026: degewo 88.400, GESOBAU 52.010, Gewobag 72.600, HOWOGE 75.200, STADT UND LAND 55.500, WBM: 39.400 Wohnungen (Roadmap, Seite 3).

Der Senat verpflichtet sich mit der Roadmap, zur Steigerung der Beleihungs- und Baulandreserven bei den Wohnungsunternehmen verstärkt landeseigene Flächen als Sachwerteinlagen an die Unternehmen zu übertragen. Erzielte Überschüsse der Wohnungsunternehmen verbleiben in den Unternehmen.⁹

1.4. Kooperationsvereinbarung: Vorgaben für 2017 bis 2021

Aufbauend auf die bis dahin verabschiedeten gesetzlichen Regelungen und Vereinbarungen zwischen dem Land und seinen Wohnungsgesellschaften wurde 2017 eine weitere Übereinkunft getroffen: Die Senatsverwal-

tung für Finanzen, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins sowie die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) haben am 5. April 2017 eine Koopera-

⁷ Beide Gesetzestexte können mit ihrer jeweiligen Begründung auf der Website der WVB heruntergeladen werden. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_downloads.shtml

⁸ Vgl. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/de/roadmap.shtml>.

⁹ Das Land Berlin hat in den Jahren 2016 bis 2020 an die LWU insgesamt 58,80 Mio. € zu den Unternehmensvermögen zugeführt. Laut Beteiligungsbericht 2021 der Senatsverwaltung für Finanzen umfassen die Zuführungen im letzten vorliegenden Berichtsjahr (2020) für alle sechs Unternehmen 15,66 Mio. €. Die Zuführungen 2020 verteilen sich wie folgt: degewo 3,23 Mio. €, GESOBAU 0,93 Mio. €, Gewobag 4,47 Mio. €, HOWOGE 0,09 Mio. €, STADT UND LAND 5,04 Mio. € und WBM 1,90 Mio. €. Siehe: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/downloads/beteiligungsbericht/artikel.941274.php>.

tionsvereinbarung mit dem Titel „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“¹⁰ (KoopV) unterschrieben, in der weitere wohnungspolitische Ziele festgelegt sind.

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 erhöhen. Als Zielmarke wurde ein Bestandwachstum von 40.000 Wohnungen zwischen 2017 und 2021 beschlossen, wobei 30.000 Neubauwohnungen (Abschnitt 2.1) und 10.000 Ankäufe (Abschnitt 2.3) vorgesehen sind. Dieses Wachstumsziel wurde für jedes LWU im Einzelnen abhängig von der jeweiligen Größe des Unternehmens festgelegt. Insgesamt ist damit vorgesehen, dass der Zuwachs an Wohnungen zu drei Vierteln über Neubau und zu einem Viertel über Ankauf realisiert wird. Im Vergleich zur Roadmap gewinnen die Neubauziele mit der Kooperationsvereinbarung weiter an Bedeutung.

Die LWU sichern darüber hinaus in der KoopV eine soziale Bestandsbewirtschaftung zu. Durch eine Begrenzung von Mieterhöhungen im Bestand und nach Modernisierungen sowie bei der Wiedervermietung werden sozialverträgliche Mieten gewährleistet (Abschnitt 4.1). 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 (Abschnitt 4.4). 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 (Abschnitt 5) und den Ausbau der Mieter*innenbeteiligung, ferner die Einführung partizipativer Prozesse bei Vorbereitung und Umsetzung von Neubauvorhaben (Abschnitt 6).

Zwischenzeitlich ist die Geltungsdauer der Kooperationsvereinbarung in einer ergänzenden Vereinbarung bis zum 30.06.2022 weitergeführt und die Regelungen zur sozialen Wohnraumversorgung ausgeweitet worden. Für das Berichtsjahr 2020 sind diese Vereinbarungen aber noch nicht wirksam. Die Wohnraumversorgung Berlin berichtet darüber detailliert in ihren Berichten zur Kooperationsvereinbarung, die seit 2018 jährlich erscheinen.¹¹

Die für den hier vorliegenden Bericht zusammengeführten Daten stammen zum Teil aus öffentlichen Quellen, wie Webseiten, Berichten oder Broschüren. Sie werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Wohnraumversorgung Berlin, den landeseigenen Unternehmen und anderen Institutionen, wie der Investitionsbank Berlin und dem BBU, veröffentlicht. Ein Teil der Informationen entstammt ursprünglich dem Gesamtbericht „Wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling“, der jährlich dem Land Berlin als Gesellschafter sowie dem Unterausschuss Beteiligungsmanagement und -controlling des Abgeordnetenhauses von Berlin vorgelegt wird.

¹⁰ Vgl. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_vermietungsvorgaben.shtml.

¹¹ Die Berichte zur Kooperationsvereinbarung erscheinen jährlich seit 2018 und können ebenfalls hier eingesehen werden: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_vermietungsvorgaben.shtml. Seit 2013 gab es zudem eine Berichterstattung im Zuge des Mietenbündnisses: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/index.shtml>.

2. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen machen den Kernbestand des Immobilienvermögens des Landes Berlin aus. Sie verfügen über mehr als 330.000 Wohnungen, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Die Geschichte der heutigen sechs großen Wohnungsunternehmen reicht zum Teil bis in die frühen Jahre des 20. Jahrhunderts zurück, manche wurden aber auch nach der Wiedervereinigung der beiden Stadthälften gegründet. Ende 1990 verfügte das Land Berlin über 576.000 eigene Wohnungen, die in 20 Unternehmen organisiert waren.¹² Nach der Privatisierung eines Teils der Wohnungen und der Reorganisation des Wohnungsbestands durch Fusion und Übernahmen sind die heute bestehenden sechs LWU als tragende Säule der öffentlichen Wohnraumversorgung in Berlin entstanden. Sie haben unterschiedliche Rechtsformen: drei der Unternehmen sind als Aktiengesellschaften organisiert (degewo, GESOBAU und Gewobag), die anderen drei Unternehmen operieren als Gesellschaften mit beschränkter Haftung (HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM).

Alle sechs Gesellschaften verfolgen die im Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) festgelegten wohnungspolitischen Ziele. In den jeweiligen Gesellschafterverträgen bzw. Satzungen sind die Ziele und Aufgaben festgelegt. Außerdem haben alle sechs Unternehmen Aufsichtsräte, in denen u.a. Vertreter*innen des Landes, der Beschäftigten und je ein*e Repräsentant*in des jeweiligen Mieterats vertreten sind. Die Aufsichtsräte sind Kontrollgremien, die die Arbeit der Geschäftsführungen beaufsichtigen und diese zugleich beraten. Zudem schließen sie Zielvereinbarungen mit der Geschäftsleitung über konkrete Aufgaben und Ziele der Unternehmensführung ab.

Im Aufbau unterscheiden sich die sechs LWU. Darin spiegeln sich historische Besonderheiten aber auch Unterschiede in den Wohnungsbeständen wider. Hinzu kommt, dass die landeseigenen Unternehmen verschiedene Strategien bei Neubau, Bestandserwerb, Bewirtschaftung und Finanzierung verfolgen. Entsprechend haben sie ihre Aktivitäten in unterschiedlichem Maße in Tochtergesellschaften gebündelt oder lassen sie von

Tabelle 1: Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im Überblick, 31.12.2020

degewo	GESOBAU	Gewobag
Gründungsjahr: 1924	Gründungsjahr: 1900	Gründungsjahr: 1919
Eigene Wohnungen: 71.870	Eigene Wohnungen: 43.842	Eigene Wohnungen: 72.108
Gewerbeeinheiten: 1.521	Gewerbeeinheiten: 793	Gewerbeeinheiten: 2.446
Konzerngesellschaften: 16	Konzerngesellschaften: 8	Konzerngesellschaften: 39
https://www.degewo.de/	https://www.gesobau.de/	https://www.gewobag.de/
HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Gründungsjahr: 1990	Gründungsjahr: 1924	Gründungsjahr: 1990
Eigene Wohnungen: 64.007	Eigene Wohnungen: 50.164	Eigene Wohnungen: 31.093
Gewerbeeinheiten: 798	Gewerbeeinheiten: 860	Gewerbeeinheiten: 1.458
Konzerngesellschaften: 6	Konzerngesellschaften: 9	Konzerngesellschaften: 7
https://www.howoqe.de/	https://www.stadtundland.de/	https://www.wbm.de/

¹² Vgl. Tagesspiegel: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/neubau-in-berlin-als-das-tafelsilber-verkauft-wurde/13019974-2.html>.

Drittanbieter*innen als externe Dienstleistungen erbringen. Dies betrifft die Hausbewirtschaftung, zum Teil aber auch die Bestandsentwicklung, insbesondere Bauplanungs- und Bausteuerungsprozesse. Im Anhang findet sich eine Konzernübersicht.

Im weiteren Verlauf des Berichts werden die landeseigenen Unternehmen anhand unterschiedlicher Kriterien systematisch miteinander verglichen. Einführend sollen sie hier kurz charakterisiert werden:

Die degewo verfügt Ende 2020 über fast 72.000 Wohneinheiten in allen Berliner Bezirken, allen voran Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. Das Unternehmen ist zugleich der größte Arbeitgeber unter den sechs LWU und organisiert einen nennenswerten Teil seiner wirtschaftlichen Aktivitäten selbst. Dazu führt es eigene Tochterunternehmen, die Aufgaben der Wohnraumbewirtschaftung übernehmen. Die degewo bestreitet zudem einen Teil der Bau- und Projektplanungs- und Steuerungskapazitäten mit eigenen Personalkapazitäten.

Die GESOBAU ist das älteste Unternehmen, seine Ursprünge reichen ins Jahr 1900 zurück. Die GESOBAU verfügt über knapp 44.000 eigene Wohnungen im Bestand, der zu einem großen Teil im Märkischen Viertel in Reinickendorf sowie im Bezirk Pankow liegt. Die GESOBAU hat sich in den zurückliegenden Jahren überdurchschnittlich stark bei der Instandhaltung engagiert und mehr als 70 % ihres Bestandswachstums durch Neubau realisiert.

Die Gewobag verfügt mit knapp über 72.000 Wohneinheiten, über den größten eigenen Bestand an Wohnungen sowie über den größten Gewerbebestand. Die Wohnungen sind über sämtliche Stadtbezirke verteilt, mit Schwerpunkten in Spandau, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg. Die Gewobag hat ihre Hausbewirtschaftungsaufgaben an externe Dienstleister übergeben. Bei der Finanzierungsstrategie zeichnet sich die Gewobag durch ein stärkeres Engagement auf den Kapitalmärkten aus als die übrigen Unternehmen. Sie nutzt für ihren Wachstumskurs verstärkt Unternehmensfinanzierungen.

Die HOWOGE besitzt rund 64.000 Wohnungen. Die Gesellschaft ist im Jahr 1990 aus Teilen der Bestände der Kommunalen Wohnungsverwaltung im Osten Berlins hervorgegangen. Entsprechend liegt der Großteil der Bestände in Lichtenberg, wenngleich die HOWOGE über Wohnungen in allen Berliner Bezirken verfügt. Ein hoher Anteil des Wohnungsbestands ist saniert und das Unternehmen erhebt unterdurchschnittliche Nettokaltmieten. Seit 2018 ist die HOWOGE dafür verantwortlich, in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einen Teil der Neubauten von Schulen sowie der Sanierung von Großschadensfällen bei Schulgebäuden zu übernehmen. Diesen Erfordernissen hat die Gesellschaft auch organisatorisch Rechnung getragen, indem sie zum Jahr 2018 die Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH erworben hat. Die Bereiche Wohnbau und Schulbau werden systemseitig strikt voneinander getrennt. Die Schulbauaktivitäten sind nicht Teil der Berichtslegung dieser Veröffentlichung.

Die STADT UND LAND bewirtschaftet im Konzern mehr als 50.000 Wohnungen im eigenen Bestand und über 10.000 weitere Wohnungen im Auftrag Dritter. Die Bestände liegen vor allem in Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg. Die Gesellschaft verlangt die geringsten Nettokaltmieten und hat in den Jahren 2019 und 2020 – gemessen an ihrer Größe – die größten Neubauaktivitäten verwirklicht.

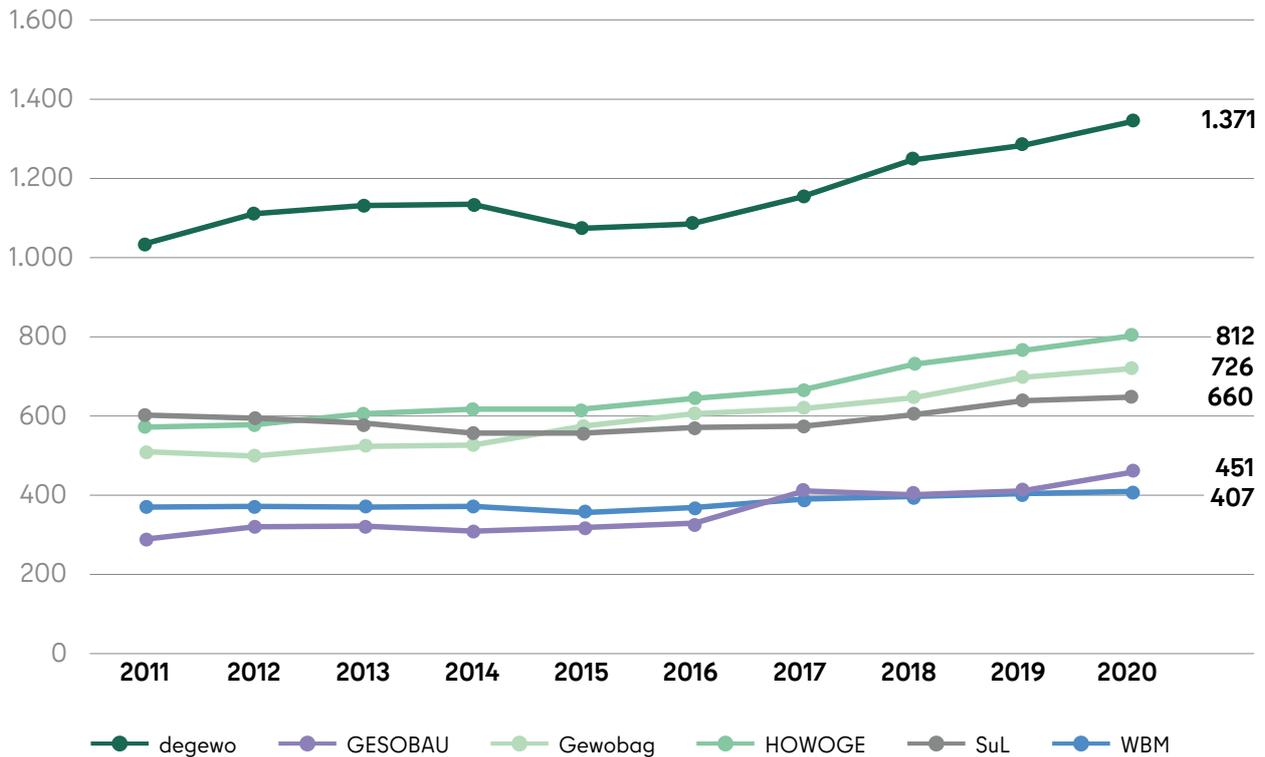
Die WBM besitzt mehr als 30.000 Wohnungen und ist 1990 aus dem volkseigenen Betrieb Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Mitte hervorgegangen. Nach Bestandserweiterungen, vor allem in östlichen Innenstadtlagen verfügt die WBM zudem über einen hohen Anteil an zentral gelegenen Gewerbeflächen. Dieser ist mehr als doppelt so hoch als der Durchschnitt aller Unternehmen. Zugleich ist die WBM in städtischen Modellprojekten engagiert, wie dem Haus der Statistik und dem Rathausblock Kreuzberg.

2.1. Die Landesunternehmen als Arbeitgeber

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen beschäftigen insgesamt mehr als 4.400 Mitarbeiter*innen. Die Anzahl der Beschäftigten hat dabei seit 2015 um knapp

900 Personen zugenommen, nachdem sie in den drei davorliegenden Jahren leicht zurückgegangen war.

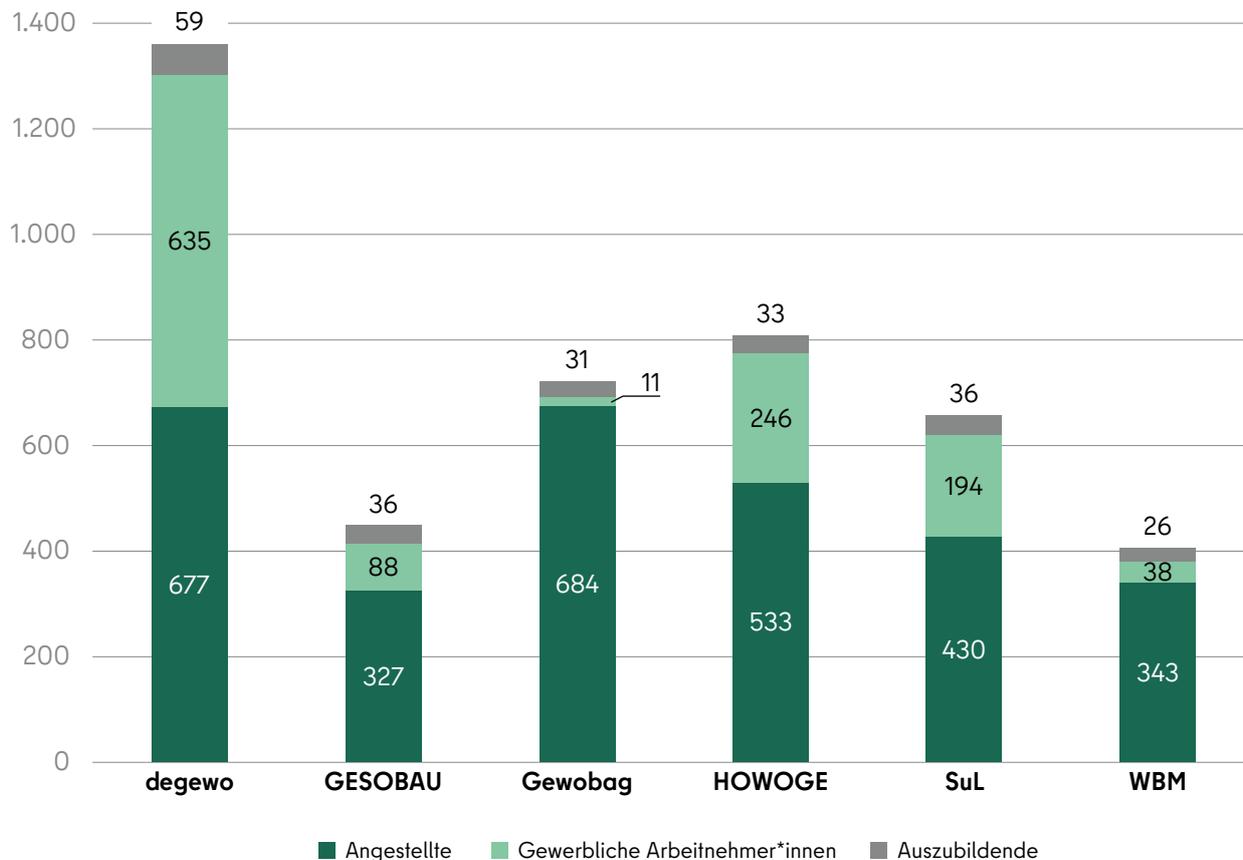
Abbildung 1: Anzahl Beschäftigte je LWU, 31.12.2020



Auffällig an den Beschäftigtenzahlen ist, dass sie keinen unmittelbaren Zusammenhang mit der Größe des bewirtschafteten Wohnungsbestands aufweisen. Stattdessen weisen die Zahlen auf unterschiedliche Geschäftsmodelle bei den sogenannten gewerblich Beschäftigten hin. Dies lässt sich anhand der zwei größten LWU zeigen, die jeweils ca. 72.000 Wohnungen im Eigenbestand haben. Zum Jahresende 2020 waren bei der degewo 1.371 Personen tätig, wohingegen die Gewobag zum gleichen Zeitpunkt 726 Mit-

arbeiter*innen beschäftigte. Während die Zahlen bei Angestellten nahezu identisch sind, unterscheiden sie sich bei den gewerblich Beschäftigten deutlich. Zu dieser Kategorie werden unter anderem Hauswarte, Reinigungskräfte und Concierge-Dienstkräfte gezählt. Die Gewobag beschäftigte zum Jahresende 2020 insgesamt elf Personen, die degewo 635 Personen als gewerblich Beschäftigte. Die unterschiedliche Personalausstattung ist auch durch strategische Unternehmensentscheidungen begründet.

Abbildung 2: Anzahl Beschäftigte nach Arbeitsbereich je LWU, 31.12.2020



Alle sechs LWU engagieren sich in der Berufsausbildung und beschäftigen zwischen 26 und 59 Auszubildende, wobei die GESOBAU mit ca. 8 % den höchsten

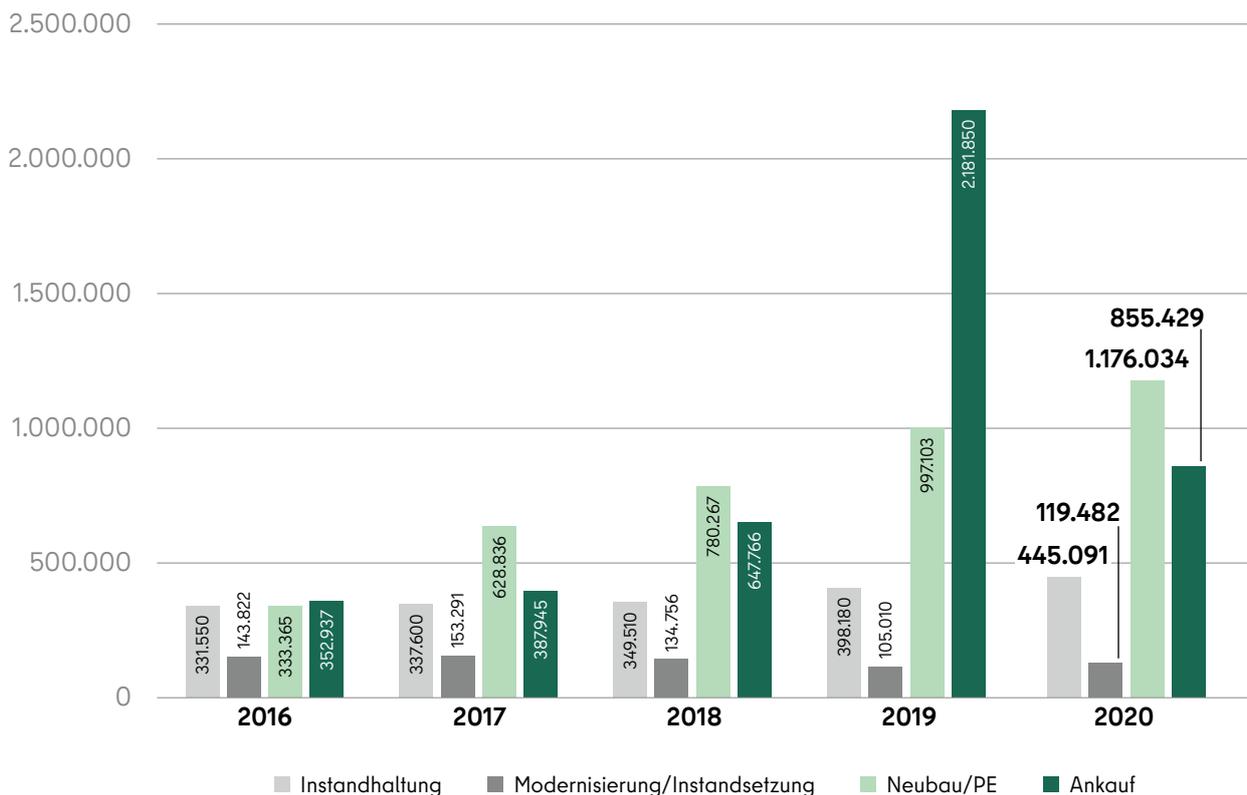
Anteil an Auszubildenden bezogen auf die Gesamtzahl der Beschäftigten hat.

2.2. Investitionen der Unternehmen

Erhalt, Ausbau, Neubau und Ankauf von Wohnungsbeständen gehen mit großen Investitionen der landeseigenen Unternehmen einher. Die betriebswirtschaftlichen Details der Wohnungsbewirtschaftung, der

Finanzierung und der Bestandspflege folgen im 4. Kapitel dieses Berichts. Hier wird zunächst einleitend ein Überblick über den Gesamtumfang der Investitionen der sechs Unternehmen gegeben:

Abbildung 3: Investitionsentwicklung der sechs LWU in €, 2016-2020



Die hier dargestellten jährlichen Investitionen bilden die zentralen wirtschaftlichen Aktivitäten der Unternehmen ab. Dazu gehören die Pflege des Bestands (Instandsetzung und Instandhaltung), Modernisierung sowie Neubauaktivitäten und der Ankauf von Beständen.

In den letzten fünf Jahren haben die LWU insgesamt ca. 10,8 Mrd. € in den Aufbau und Unterhalt ihrer Bestände investiert. Von 2016 bis 2020 wurden in allen sechs Unternehmen in der Summe ca. 1,86 Mrd. € für

Instandhaltung ausgegeben und etwa 650 Mio. € für aktivierte Modernisierung und Instandsetzung. Für die Bestandserweiterung wurden in diesem Zeitraum insgesamt 8,34 Mrd. € investiert, davon etwa 3,9 Mrd. € in Neubau und 4,4 Mrd. € in den Ankauf von Bestandsimmobilien.¹³

Abbildung 4 zeigt zudem, dass sich im Jahresvergleich bei den Instandhaltungen ein moderater Anstieg beobachten lässt.

¹³ Instandhaltungsaufwendungen sind der GuV zu entnehmen. Aktivierte Instandsetzung und Modernisierung ergeben sich aus dem Anlagespiegel der Bilanz. Bei Ankauf und Neubau handelt es sich um Investitionsgrößen.

Die Beträge der aktivierten Modernisierung und Instandhaltung gehen dagegen im Laufe der Jahre leicht zurück. Ein deutlicher und kontinuierlicher Anstieg lässt sich bei den Erweiterungsinvestitionen beobachten, die Neubau bzw. Projektankäufe beinhalten sowie den Bestandserwerb. Die Neubauaktivitäten steigen von 330 Mio. € im Jahr 2016 auf 1,17 Mrd. € im Jahr 2020. Auffällig sind die Ankäufe, die von 352 Mio. € im Jahr 2016 auf 855 Mio. € im Jahr 2020 zunehmen. Klarer Ausreißer ist das Jahr 2019, in dem die Gewobag für 1,2 Mrd. € Wohnungen erworben hat, darunter ein Pa-

ket von ca. 5.900 Wohnungen von der ADO Properties im Wert von 920 Mio. €.

Im Folgenden werden die Investitionen der sechs LWU differenziert dargestellt. Die einzelnen Aspekte der Bestandsentwicklung, insbesondere Ankauf und Neubau, werden in Abschnitt 3.2 erörtert. Die Aufwendungen für Instandhaltung diskutiert der Bericht in Abschnitt 4.5 und die Aspekte der aktivierten Modernisierung werden im Abschnitt 4.6 besprochen.

3. Die Immobilienbestände

Zu den Immobilienbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen gehören nicht nur Wohnungen, sondern auch Gewerbeeinheiten und weitere Mieteinheiten, wie zum Beispiel Garagen und Stellplätze. Darüber hinaus verwalten die LWU auch Immobilien, die anderen Eigentümer*innen gehören (Eigentum Dritter). Bei den gepachteten Mietobjekten hat das jeweilige landeseigene Wohnungsunternehmen als Pächter einen

Pachtvertrag mit dem jeweiligen Eigentümer abgeschlossen, um die Immobilien im Ganzen oder in Teilen weiter zu vermieten. Zum Jahresende 2020 umfasste der Gesamtbestand aller Immobilieneinheiten im Besitz der landeseigenen Unternehmen etwa 461.000 Einheiten, mehr als 333.000 davon sind Wohneinheiten im eigenen Bestand.

3.1. Die Wohnungsbestände der Landeseigenen

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 hatten die landeseigenen Wohnungsunternehmen 333.084 Wohnungen im Eigenbestand. Davon liegen 1.558 Wohnungen außerhalb Berlins. Der Anteil der LWU beträgt damit ca. 19,4 % an den rund 1,659 Mio. Mietwohnungen im Land Berlin.¹⁴

Die drei größten LWU – degewo, Gewobag und HOWOGE – halten in allen zwölf Berliner Stadtbezirken Wohnungsbestände, wenngleich in stark unterschiedlichem Maße. Die Bestände der übrigen drei Unternehmen verteilen sich auf weniger Bezirke. Die Wohnungen der sechs Unternehmen konzentrieren sich zumeist auf bestimmte Bezirke der Stadt:¹⁵

- Die Wohnungen der degewo sind weiträumig verteilt, die größten Bestände befinden sich in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf (26,0 %), Treptow-Köpenick (21,1 %), Tempelhof-Schöneberg (12,4 %), Mitte (11,0 %) sowie Neukölln (10,8 %).
- Der Großteil der Wohnungen der GESOBAU liegt in den Bezirken Pankow (40,1%) und Reinickendorf (39,2 %).
- Die Gewobag hat ihre Wohnungen schwerpunktmäßig in den Bezirken Spandau (23,8 %), Pankow (18,2 %) sowie Charlottenburg-Wilmersdorf (12,1 %).
- Die Wohnungen der HOWOGE konzentrieren sich mit 84,8 % auf den Bezirk Lichtenberg.
- Die Wohnungen der STADT UND LAND liegen mit 35,1 % im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und mit 28,1 % im Bezirk Treptow-Köpenick.
- Mit 50,1 % befinden sich große Teile der Wohnungen der WBM im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowie zu 38,6 % im Bezirk Mitte.

¹⁴ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2020, der allerdings noch die Einwohnerzahlen von 2019 nennt: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf.

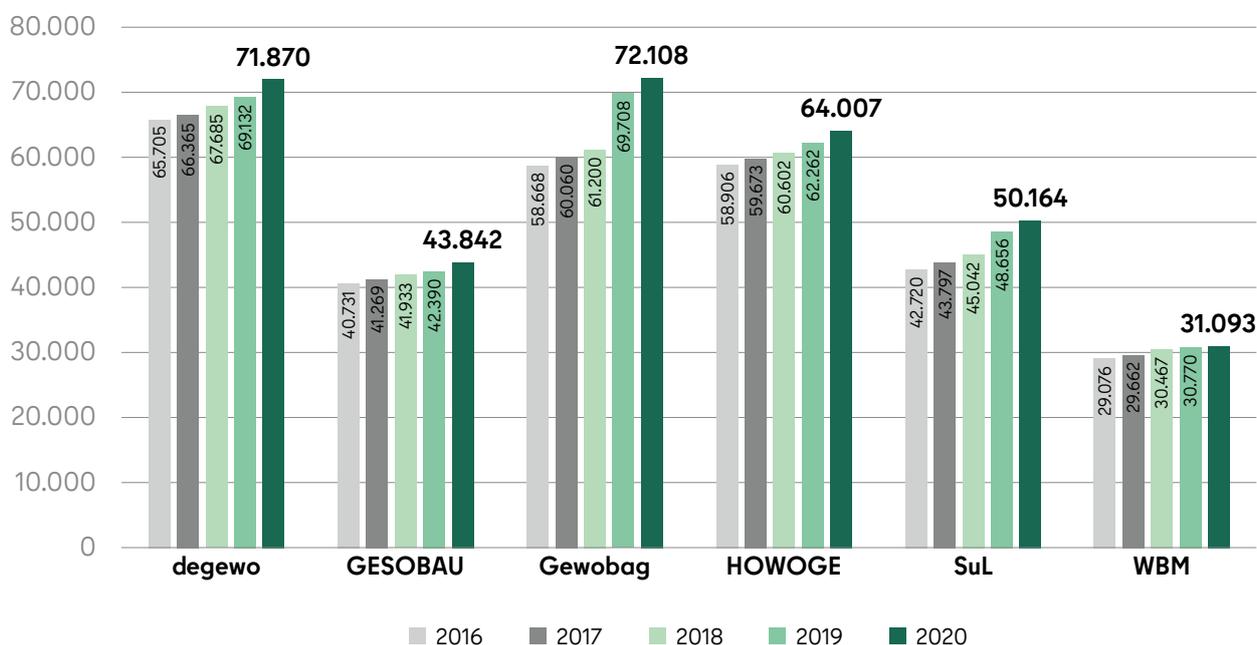
¹⁵ Die Prozentangaben beziehen sich auf den Gesamtbestand an Wohnungen des jeweiligen LWU zum Jahresende 2020.

3.2. Ausweitung des Eigenbestands

In den zurückliegenden fünf Jahren haben alle Unternehmen ihren Wohnungsbestand nennenswert ausgeweitet. In der Summe haben sie durch den Ankauf bereits bewohnter Wohnungen oder durch den Neubau bzw. den Erwerb von neu gebauten Wohnungen ihren Eigenbestand von Ende 2016 bis Ende 2020 um etwa 37.300 Wohneinheiten erweitert. Allein im Jahr 2020

ist der eigene Wohnungsbestand der sechs Unternehmen um 10.166 Wohneinheiten angestiegen. Weitere 1.781 Wohneinheiten werden in Beteiligungsunternehmen und Pacht Häusern vermietet. Der Bestand eigener Wohnungen hat sich in den Jahren 2016 bis 2020 wie folgt entwickelt:¹⁶

Abbildung 4: Wohneinheiten im Eigenbestand je LWU, 2016-2020



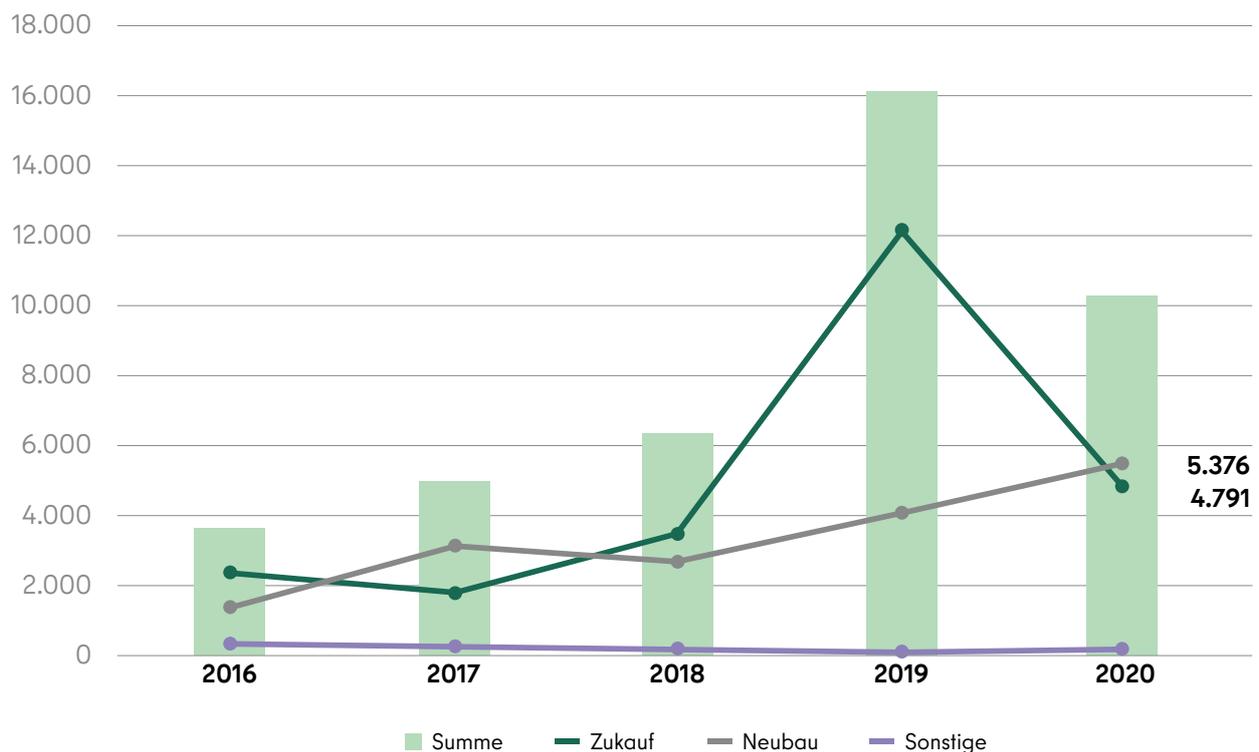
¹⁶ Die in diesem Abschnitt dokumentierten Zahlen beziehen sich auf den Eigenbestand der Unternehmen und nicht auf den kooperationsrelevanten Bestand, der unter „3.3. Bestand an Wohnungen gemäß Kooperationsvereinbarung“ erläutert wird. Im Rahmen der Überprüfung der Zielvorgaben der Kooperationsvereinbarung kommt es aufgrund von Fondsbeteiligungen, gepachteten Beständen und Wohnungsbeständen außerhalb Berlins zum Teil zu leicht abweichenden Werten in den Bestandszahlen. Eine ausführliche Betrachtung des kooperationsrelevanten Wohnungsbestands erfolgt im Bericht zur KoopV, den die WVB im Frühsommer eines jeden Jahres veröffentlicht.

Der Zuwachs an Wohnungen ist zwischen den LWU unterschiedlich verteilt. In den Jahren 2016 bis 2020 sind zu den Beständen der sechs Gesellschaften insgesamt 40.742 Wohneinheiten hinzugekommen, ein Anstieg von 13,9 %. In der fünfjährigen Periode lag der Zuwachs zwischen 8,0 % bei der WBM und 23,5 % bei der Gewobag. Die GESOBAU steigerte ihren Eigenbestand in dieser Zeit um 8,4 %, die HOWOGE um 11,4 %, die degewo um 10,3 % und die STADT UND LAND um 19,0 %.

Eine genauere Betrachtung der Art des Bestandszuwachses ermöglicht es, zwischen Bestandsankauf und Neubau zu unterscheiden. Ankauf beinhaltet den Erwerb bestehender, in der Regel bewohnter Gebäude. Dazu zählen der Erwerb von Beständen wie auch durch die Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte erworbene Einheiten.¹⁷

Unter Zugang beim Neubau fallen Bestandszuwächse aus fertiggestellten Neubauwohnungen, bei denen die LWU entweder selbst als Bauherren tätig waren oder Bestände, die sie von anderen privaten Unternehmen als neu erstellte Wohnanlagen angekauft haben. Solche Immobilien werden im Rahmen von sogenannten Projektentwicklungen geplant, erstellt und den LWU zumeist schlüsselfertig zum Kauf angeboten. Als Neubau erfasst werden somit Baufertigstellungen bzw. der Erwerb bezugsfertiger Wohnungen. Daneben gibt es auch noch einzelne sonstige Wohnungszugänge, beispielsweise Wohnungen, die durch die Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnraum entstanden sind. Abbildung 6 zeigt den jährlichen Zuwachs nach Art der Bestandserweiterung für alle LWU.

Abbildung 5: Zuwachs Eigenbestand WE aller LWU, 2016-2020

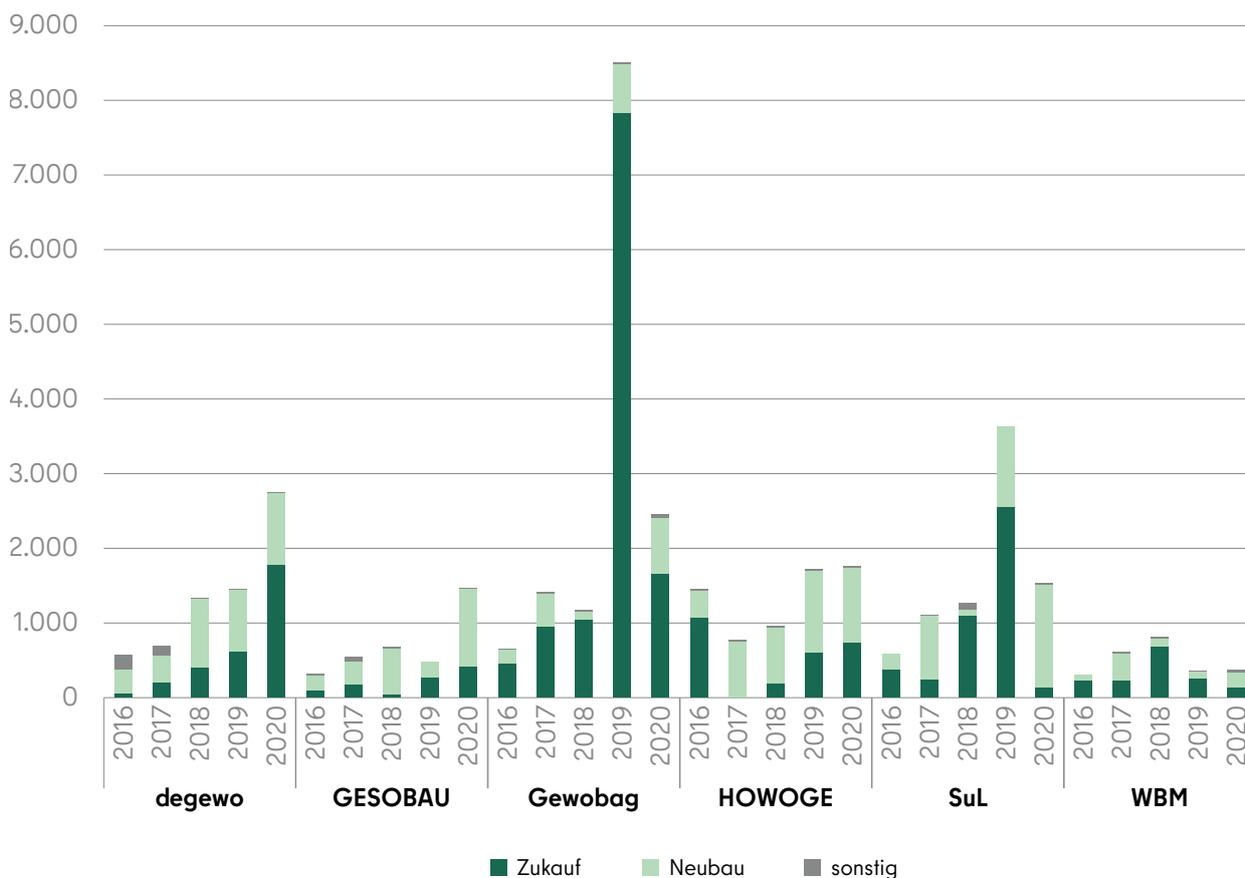


¹⁷ Die Erfassung der im Zuge des bezirklichen Vorkaufsrechts erworbenen Einheiten erfolgt erst seit 2018. Seitdem sind 1.972 Wohnungen auf diesem Wege erworben worden (2018: 168 Wohnungen, 2019: 1365 Wohnungen und 2020: 439 Wohnungen).

In den letzten fünf Jahren hat sich der Bestandszuwachs deutlich erhöht. Beim Neubau von Wohnungen verläuft der Trend – von dem leichten Rückgang 2018 abgesehen – kontinuierlich nach oben. Auch die Anzahl der angekauften Wohnungen nimmt zu, insbesondere im Jahr 2019, das von großen Bestandsankäufen

der Gewobag und der STADT UND LAND geprägt ist. Betrachtet man den Zugang von Wohneinheiten je LWU und Jahr separat, zeigt sich ein differenziertes Bild. Der Bestandszuwachs an Wohnungen der einzelnen LWU, ohne Abgänge, in den Jahren 2016 bis 2020 wird in nachfolgender Grafik dargestellt:

Abbildung 6: Zugänge an Wohnungen je LWU nach Jahr, 2016-2020



Es zeigen sich einige Parallelen zwischen den sechs Unternehmen: Alle LWU haben in allen Jahren ihren Eigenbestand erheblich ausgeweitet. Dabei sind sowohl Wohnungen zugekauft als auch Neubauten in den Bestand übernommen worden. In der Tendenz weiteten die Unternehmen ihre Neubautätigkeit im Laufe der Jahre durch zunehmende Bautätigkeit bzw. den Erwerb neu gebauter Wohnungen aus. Jede Gesellschaft hat 2020 mehr Neubauwohnungen in ihren Bestand übernommen, als dies 2016 der Fall war. Allerdings liegt keine lineare Entwicklung vor, denn in der Zwischenzeit schwankten die Neubautzahlen zum Teil stark.

Abbildung 7 zeigt, dass die Gesellschaften ihre Bestandsentwicklung in unterschiedlichem Maße gestalten. In einigen Fällen erfolgt der größte Teil des Bestandszuwachses über den Zukauf bestehender Wohnungen. Zu beobachten ist dies vor allem bei der Gewobag, die allein im Jahr 2019 insgesamt 7.851 Wohnungen zugekauft hat. Aber auch die WBM hat in den letzten fünf Jahren knapp zwei Drittel der Bestandserweiterung durch Zukauf bestehender Wohnungen vollzogen. Tabelle 8 zeigt das Verhältnis von Ankauf und Neubau für die einzelnen Unternehmen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass etwa 40 % des

Bestandszuwachs von Wohneinheiten (WE) in den Jahren von 2016 bis 2020 durch eigenen Neubau bzw. den Erwerb von bezugsfertigen Neubauwohnungen

erfolgt ist. 60 % des Zuwachses machen angekaufte Bestandswohnungen aus.

Tabelle 2: Zugang Wohneinheiten durch Zukauf und Neubau, 2016-2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
Zukauf WE	3.012	957	11.933	2.577	4.375	1.502	24.356
Neubau WE	3.396	2.390	2.158	3.978	3.586	785	16.293
Summe Zukauf + Neubau	6.408	3.347	14.091	6.555	7.961	2.287	40.649
Anteil Neubau an Zuwachs Zukauf + Neubau	52,9 %	71,4 %	15,3 %	60,7 %	45,0 %	34,3 %	40,1 %

Die Tabelle zeigt, dass die LWU auf einem guten Weg sind, die absoluten Zahlen des von ihnen zugesagten Bestandwachstums zu erreichen. Sie liegen sowohl bei den Vorgaben der Roadmap im Plan - deren Erfolg allerdings erst abschließend im Jahr 2026 bemessen werden kann - als auch mit Blick auf die Kooperationsvereinbarung. Hier liegt das Ziel des Bestandszuwachses von 2017 bis 2021 bei 40.000 Wohnungen; es wird aller Voraussicht nach erreicht.

Trotz des wahrscheinlichen Erreichens der Gesamtbestandsziele, werden die LWU die Vorgaben von Roadmap und Kooperationsvereinbarung zu den Neubaulzahlen nicht erreichen. Die Roadmap sah für die ersten fünf Jahre (bis 2021) - wenn man die Hälfte der zehnjährigen Zielmarke zugrunde legt - etwa 26.000 Neubauten vor. In der Kooperationsvereinbarung wurde dieses Ziel präzisiert und ausgeweitet. Für die fünfjährige Berichtsphase bis Ende 2021 wurde ein Neubaulziel von 30.000 Wohnungen festgelegt.

In der hier dargestellten Berichtsphase von 2016 bis 2020 lag die Zahl der neu gebauten Wohnungen bei unter 17.000. Allerdings zeigt der Trend für die beiden letzten Jahre einen deutlicheren Zuwachs beim Neubau, so dass mit einer weiteren Steigung gerechnet werden kann. Im Jahr 2019 wurden mehr als 3.900 eigene Wohnungen gebaut, 2020 kamen sogar 5.376

Wohnungen zum Eigenbestand hinzu.¹⁸ Gemeinsam mit den geplanten Baufertigstellungen von etwa 4.500 Einheiten für 2021 kann eine Neubauaktivität von knapp über 20.000 Wohnungen für die fünfjährige Geltung der Kooperationsvereinbarung erwartet werden. Damit blieben die LWU allerdings knapp ein Drittel unter den von ihnen in der Kooperationsvereinbarung zugesagten Werten für den Neubau. Tabelle 8 unterstreicht auch, dass sich hinter den summierten Werten erhebliche Unterschiede zwischen den LWU erkennen lassen. Gemessen an der derzeitigen Bestandsgröße zeigen die STADT UND LAND sowie die GESOBAU besonders starkes Engagement im Neubau.

Für die kommenden fünf Jahre ist eine weitere Ausweitung der Bauaktivitäten geplant. Die LWU gehen derzeit davon aus, dass sie 2021 bis 2025 über 33.000 Neubauwohnungen in den Bestand aufnehmen, das entspricht pro Jahr durchschnittlich etwa 6.600 Baufertigstellungen. Die Planzahlen der LWU-Baubeginne werden allerdings immer wieder korrigiert, unter anderem wegen Verzögerungen bei der Baurechtschaffung, Verzögerungen und/oder Reduzierungen von WE im Zuge von Partizipationsverfahren, Verspätungen bei Erschließungsmaßnahmen.

¹⁸ Die Zahlen im kooperationsrelevanten Bestand liegen sogar leicht höher: Im Jahr 2019 wurden 4.026 kooperationsrelevante Wohnungen neu gebaut, im Jahr 2020 sogar 5.669.

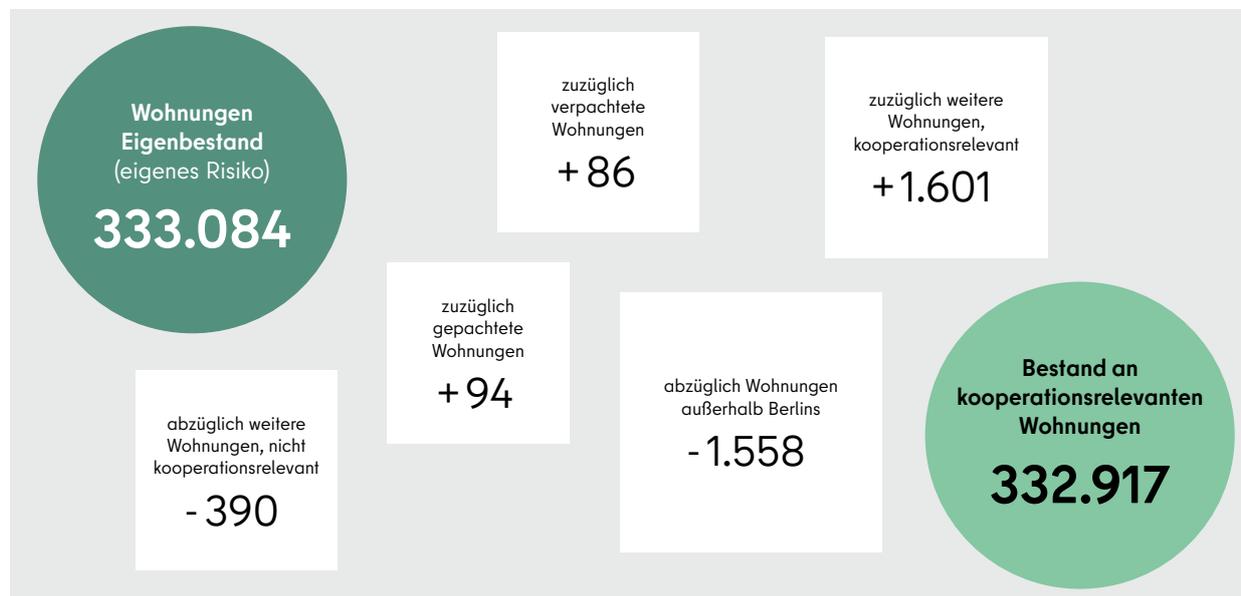
3.3. Bestand an Wohnungen gemäß Kooperationsvereinbarung

Wie im ersten Kapitel dargestellt, beinhaltet die Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen im Sinne des Wohnraumversorgungsgesetzes (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).“¹⁹ Diese Aufgaben sind mit der Kooperationsvereinbarung „Leistungsbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017 und ihrer Ergänzung im Frühjahr 2021 präzisiert worden. Die dort beschriebenen Vorgaben sehen außerdem eine leicht veränderte Erfassung des Wohnungsbestands vor. In der Vereinbarung wird der „kooperationsrelevante Wohnungsbe-

stand“ zum Gegenstand der Überprüfung der Vorgaben gemacht. Die WVB legt seit 2018 einen eigenen, umfangreichen Bericht zur Kooperationsvereinbarung vor, in dem die Entwicklung des Wohnungsbestands, die Vermietungspraxis, die Miethöhen und die Vertretung der Mieter*innenschaft dargestellt werden.

Unter diese Kooperationsvereinbarung fallen grundsätzlich die Wohnungen der LWU, die in ihrem Eigentum stehen (Eigenbestand), gepachtet oder verpachtet sind und die gleichzeitig im Land Berlin liegen. Entsprechend werden die Wohnungsbestände, auf die sich die Regelungen der Kooperationsvereinbarungen beziehen, als „kooperationsrelevante Bestände“ bezeichnet. Ihre Definition geht bereits auf die vorangegangenen Regelungen, das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten (Mietenbündnis 2012), zurück.²⁰

Abbildung 7: Zusammensetzung kooperationsrelevanter Gesamtbestand, 31.12.2020



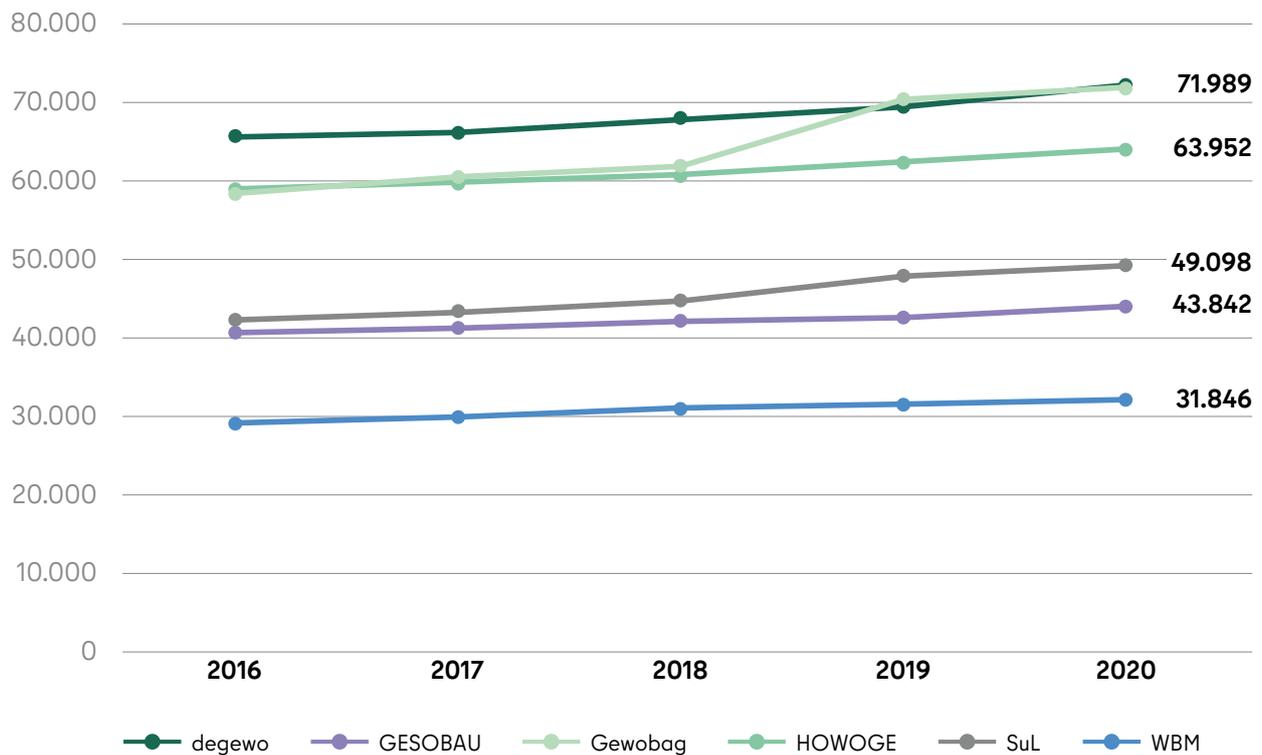
¹⁹ Vgl. Artikel 2 § 1 Absatz 1 WoVG Bln – https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf.

²⁰ Der wesentliche Unterschied zwischen Eigenbestand und ‚kooperationsrelevanten Wohnungen‘ besteht darin, dass die gepachteten Wohnungen der LWU ebenfalls der Kooperationsvereinbarung unterliegen, alle Wohnungen außerhalb Berlins aber abgezogen werden. Dies gilt ebenfalls für Wohneinheiten für Studierende sowie Wohnungen in modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF). Die Unterschiede zwischen den Zahlen des Eigenbestands und dem kooperationsrelevanten Wohnungsbestand machen etwa 1 % aus.

Der kooperationsrelevante Bestand von 322.493 Wohnungen im Jahr 2019 erhöhte sich auf 332.917 Einheiten zum Stand 31.12.2020. Dies entspricht einem Zuwachs um 10.424 Wohnungen bzw. einem Anstieg um

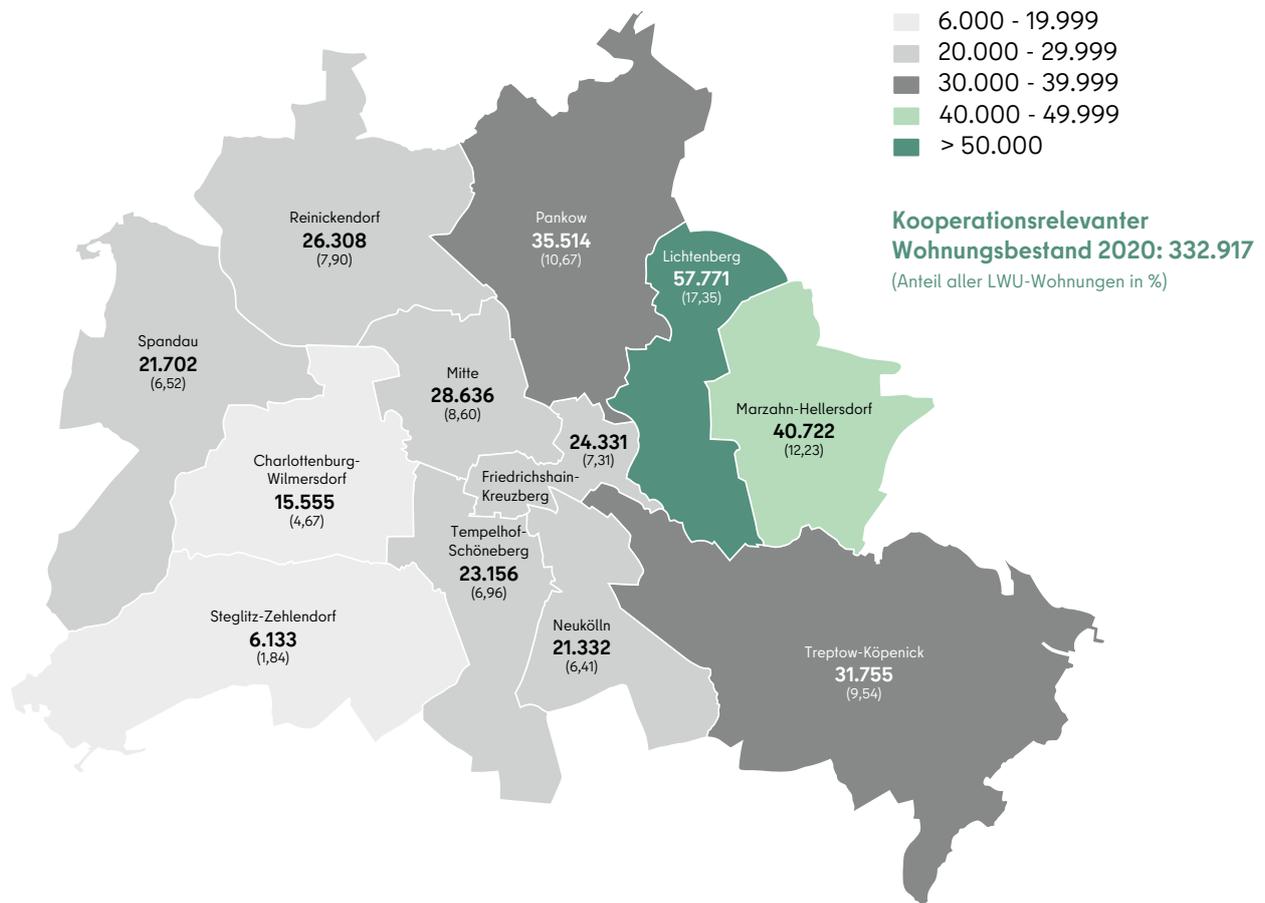
3,2 %. Die Entwicklung des kooperationsrelevanten Bestands der sechs LWU von 2016 bis 2020 zeigt Abbildung 8:

Abbildung 8: Entwicklung des kooperationsrelevanten Bestands je LWU, 2016-2020



Die nahezu 333.000 kooperationsrelevanten Wohnungen sind über die gesamte Stadt verteilt. Die geringste Zahl der Wohnungen findet sich in Steglitz-Zehlendorf mit 6.133 Wohnungen. Dies entspricht nur 1,84 % des Gesamtbestands der LWU. Die meisten Wohnungen befinden sich in Lichtenberg, mit über 17 % des Bestands der LWU.

Abbildung 9: Verteilung kooperationsrelevanter Wohnungsbestand nach Bezirk, 31.12.2020



Die Karte zeigt die Verteilung des Eigenbestands der LWU-Wohnungen im Stadtgebiet. In den östlichen Stadtbezirken liegt in etwa die Hälfte aller Wohnungen, obwohl der Bevölkerungsanteil dieser Bezirke unter 40 % liegt. Dies spiegelt zum einen die umfangreichen Neubauaktivitäten der LWU im Ostteil der Stadt, ist aber auch Ergebnis der Privatisierungspolitiken des Senats, bei dem insbesondere im Südwesten umfangreiche Wohnungsbestände veräußert wurden.

Ausgehend von den niedrigen Bestandszahlen wächst die Anzahl der Wohnungen im Westen deutlich: In Spandau und Steglitz-Zehlendorf hat der Bestand aller LWU um je etwa 40 % zugenommen, wenn auch von unterschiedlichem Niveau ausgehend. Auch in Treptow-Köpenick (+14,7 %) und Reinickendorf (+13,1 %) nahm der Bestand überdurchschnittlich zu. Das geringste Bestandswachstum zwischen 2017 und 2020 vollzog sich in Pankow (+5,1 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (+3,9 %).

3.4. Zustand der Gebäude

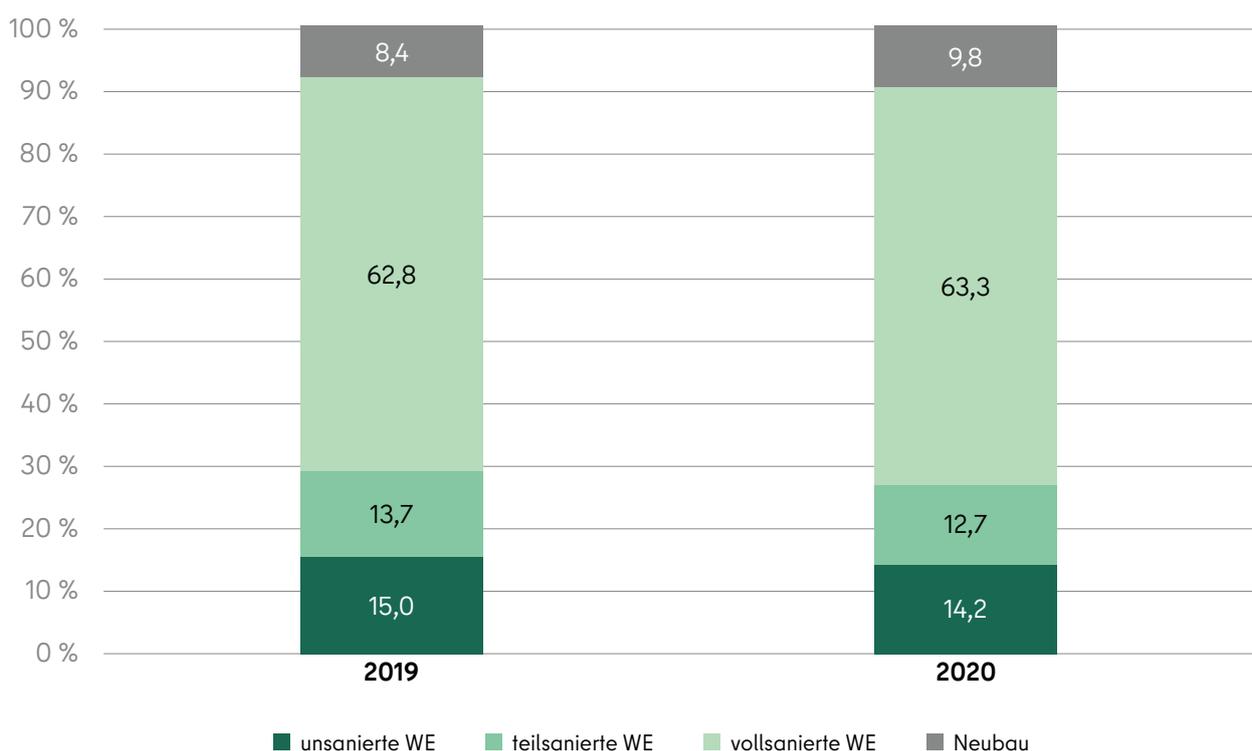
Der Wohnungsbestand der LWU umfasst sowohl Gebäude, die mehrere Jahrzehnte alt sind, und zum Teil im ersten Drittel des 20. Jahrhundert gebaut wurden, als auch Neubauten. Der Gebäudezustand bei den jeweiligen Unternehmen ist unterschiedlich. In der folgenden Abbildung wird der Gebäudebestand der sechs Gesellschaften in vier Kategorien eingeteilt (Neubauten, vollsanierte, teilsanierte und unsanierte Einheiten). Diese vier Kategorien sind gemeinsam mit den LWU festgelegt worden und basieren auf einer groben Einordnung, um potentiellen Investitionsbedarf abschätzen zu können. Die Einordnung der Gebäude erfolgt mit Blick auf die Instandsetzungs- und Sanierungsbedarfe, die sich als Rechengröße aus dem Gebäudealter bzw. dem Zeitpunkt zurückliegender Sanierungsmaßnahmen ergeben.

Das Gebäudealter und seine voraussichtliche Nutzungsdauer bzw. die Gebäudestandzeit bilden damit die Grundlage für die Zuordnung zu den Zustandskategorien: Als „Neubauten“ gelten in diesem Zusammenhang Gebäude, die innerhalb der letzten 30 Jahren erbaut wurden. Nach Ablauf dieses Zeitraums gelten die Objekte als „unsaniert“, sofern sie nicht zwischen-

zeitlich teil- oder vollsaniert werden. Gebäude werden dann als „vollsanierte Einheiten“ betrachtet, wenn sie in dem überwiegenden Teil der Gebäudesubstanz auf eine Weise modernisiert wurden, dass es gerechtfertigt ist, die Gebäudestandzeit in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht als neu einzustufen. Die Vollsanierung muss innerhalb der letzten 30 Jahre erfolgt sein.

Bei „teilsanierten Einheiten“ handelt es sich um Gebäude, die in einzelnen Gewerken (weniger als der überwiegende Teil) teilsaniert wurden oder in überwiegenden Teilen ihrer Gebäudesubstanz und technischer Ausstattung instandgesetzt wurden, ohne dass dies die Erhöhung der Gebäudestandzeit rechtfertigen würde. Die Teilsanierungen bzw. Instandsetzungen erfolgten vor maximal 15 Jahren. Nach Ablauf des Zeitraums gelten die Gebäude – soweit nicht zwischenzeitlich voll- oder teilsaniert – als „unsaniert“. Als „unsanierte Einheiten“ werden Gebäude eingestuft, die nicht den Kategorien „Neubau“, „sanierte Einheit“ oder „teilsanierte Einheit“ zugeordnet werden können. Die folgende Darstellung zeigt den Gebäudezustand aller Unternehmen in den beiden letzten Jahren.

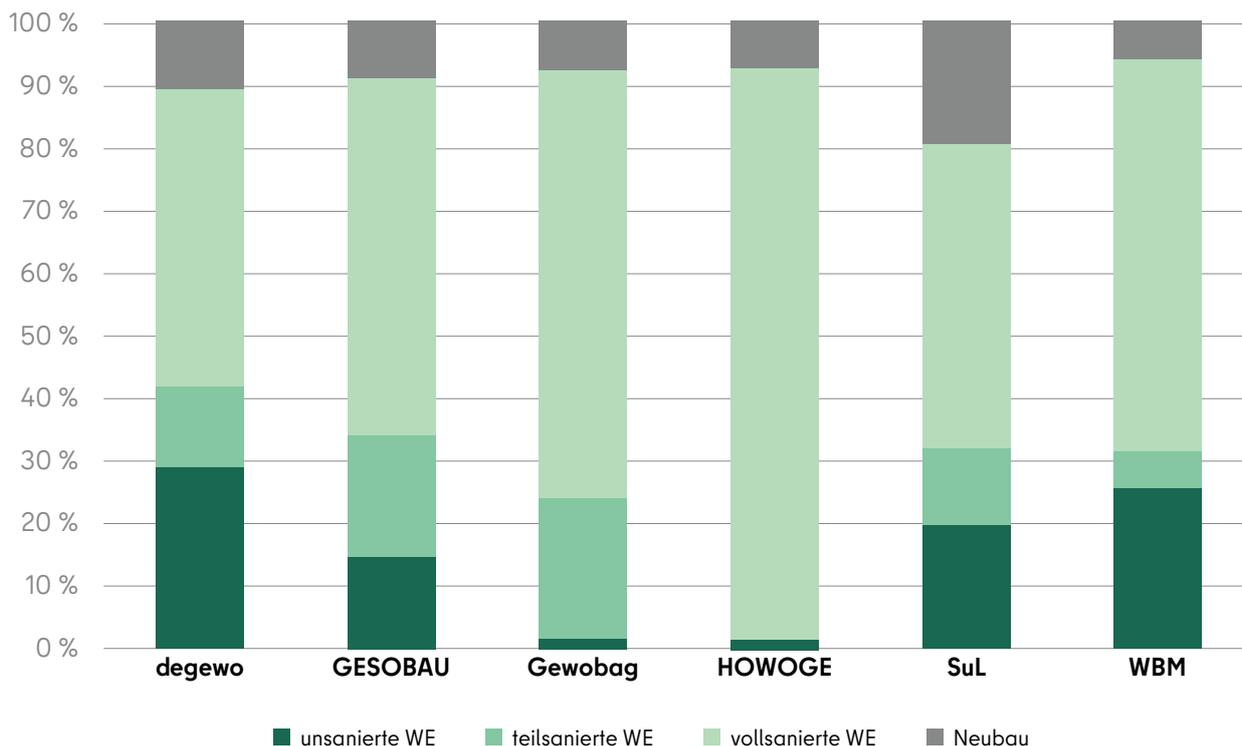
Abbildung 10: Gebäudezustandskategorien aller Unternehmen 2019 und 2020



Ende 2020 stellt sich im Durchschnitt der sechs LWU der Gebäudezustand gemäß den oben beschriebenen Zustandskategorien wie folgt dar: Etwa ein Zehntel des Bestands ist innerhalb der letzten 30 Jahre neu gebaut worden. Knapp zwei Drittel sind vollsanierte Wohnein-

heiten, ca. 13 % sind teil- und etwa 14 % unsanierte Einheiten. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Anteil von Neubau und vollsanierten Wohnungen zugenommen, der Anteil der übrigen Wohnungen ist von 28,7 % in 2019 auf 26,9 % zum Jahresende 2020 zurückgegangen.

Abbildung 11: Gebäudezustand je LWU, 2020



Der Vergleich der Unternehmen in Abbildung 11 verdeutlicht, dass der Zustand des Gebäudebestands bei den LWU unterschiedlich ist. Während die HOWOGE und die Gewobag nahezu keinen unsanierten Bestand haben, liegt er im Jahr 2020 bei der degewo bei knapp 30 %, bei der WBM bei einem Viertel, bei der STADT UND LAND bei etwa einem Fünftel und bei der GESOBAU mit 14,9 % nahe dem Durchschnittswert al-

ler LWU. Auf den tatsächlichen Sanierungsbedarf der Bestände lässt sich dabei zwar nicht unmittelbar schließen, aber die Daten geben einen Hinweis darauf, in welchem Maß Neubau den Bestand dominiert bzw. ob in der Vergangenheit größere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Letzteres ist beispielsweise bei der HOWOGE der Fall.

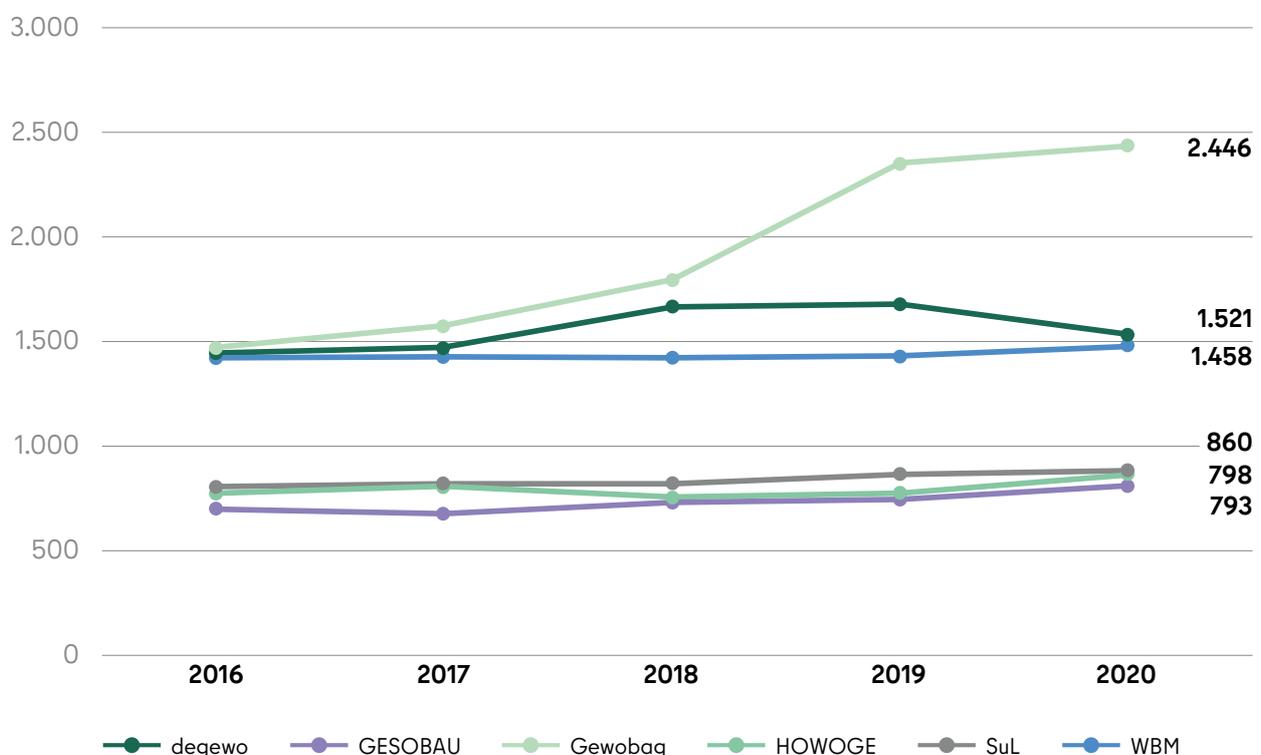
3.5. Gewerbeeinheiten

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, können zur Verbesserung der Versorgungssituation im Quartier beitragen und die Wohnqualität erhöhen, wenn dort entsprechende Dienstleistungen angeboten werden. Gewerbeflächen können einen wichtigen Faktor für die langfristige Vermietbarkeit neugeschaffener Wohnanlagen darstellen. 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 preisgünstige Gewerbeeinheiten ein wichtiges Angebot für quartiersbezogene Einrichtungen, Träger der Wohlfahrtsfürsorge sowie für kulturelle und künstlerische Initiativen. Die Kooperationsvereinba-

rung berücksichtigt diese Sachverhalte und unterstützt die Errichtung von Gewerbeeinheiten in den Neubaugebieten. Garagen und Stellplätze werden allerdings nicht zu den Gewerbeflächen gezählt.

In den zurückliegenden Jahren haben die LWU die Anzahl ihrer Gewerbeeinheiten (GE) nennenswert erhöht. Gehörten im Jahr 2016 insgesamt 6.520 GE zu ihren Beständen, so zählten am 31.12.2020 insgesamt 7.876 Gewerbeeinheiten zum Eigenbestand der LWU. Dies bedeutet eine Steigerung von 20,8 % in fünf Jahren, die über dem Zuwachs des Wohnungsbestands liegt. Alle LWU verfügen 2020 über mehr Gewerbebestand als 2016, wenngleich nicht bei allen Unternehmen ein linearer Zuwachs zu verzeichnen ist. Die Entwicklung der Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE) bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen ist nachfolgend dargestellt:

Abbildung 12: Anzahl der Gewerbeeinheiten, 2016-2020



Die Gesamtzahl an Gewerbeeinheiten (hier als Eigenbestand ohne Verpachtungen und Fremdverwaltungen) lag im Jahr 2020 um 99 Gewerbeeinheiten höher als 2019 (7.876 GE statt 7.777 im Vorjahr). Diese Summe ergibt sich aus einem Rückgang bei der degewo, der durch einen Zuwachs bei den anderen fünf Gesellschaften mehr als kompensiert wird. In der Fünfjahresbetrachtung fallen zwei Aspekte ins Auge: Erstens hat die Gewobag – im Zuge des umfangreichen Bestandsenerwerbs 2019 – ihren GE-Bestand deutlich erhöht. Zweitens weist die gleichbleibend hohe Zahl an Gewerbeeinheiten bei der WBM – gemessen an der Gesamtgröße des Unternehmens – darauf hin, dass das

Gewerbegeschäftsfeld für die WBM eine höhere Bedeutung hat, als es bei den anderen Unternehmen der Fall ist. Diese Tatsache ergibt sich auch aus der schwerpunktmäßigen Lage des WBM-Bestands in den zentral gelegenen östlichen Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte.

Der Bestandsvergleich für 2020 zeigt, dass Gewerbeflächen für die Unternehmen von unterschiedlicher Bedeutung sind. Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Anzahl und Fläche der Gewerbeeinheiten, und weist den Anteil am Gesamtbestand sowie den Leerstand aus.

Tabelle 3: Gewerbeeinheiten und -flächen, 31.12.2020

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Gewerbeeinheiten	1.521	793	2.446	798	860	1.458
Gewerbefläche in m ²	195.307	123.274	302.601	109.629	137.154	296.003
Durchschnittliche Größe GE in m ² je	128,41	155,45	123,71	137,38	159,48	203,02
Anteil Gewerbeeinheiten an Wohn- und Gewerbeeinheiten	2,07 %	1,78 %	3,28 %	1,23 %	1,69 %	4,48 %
Anteil Gewerbefläche an Wohn- und Gewerbefläche	4,13 %	4,15 %	6,24 %	2,73 %	4,22 %	13,29 %
Leerstandsquote GE ²¹	2,3 %	9,6 %	10,6 %	3,0 %	6,3 %	6,7 %

Die durchschnittliche Größe der Gewerbeeinheiten liegt bei ca. 148 m², wobei der Wert der Gewobag mit 123 m² pro GE am geringsten, der Wert der WBM mit etwas über 200 m² am höchsten liegt. Auch der Anteil, den das Gewerbe am Gesamtmietbestand (hier als Summe von Wohn- und Gewerbefläche verstanden) hat, variiert. Aufgrund der im Vergleich zum Wohnraum höheren Durchschnittsgröße der Gewerbeeinheiten, liegt der Flächenanteil des Gewerbes bei allen LWU über dem Anteil, den die Gewerbeeinheiten an den Gesamteinheiten darstellen: Im Durchschnitt aller LWU sind 5,3 % der vermieteten Fläche Gewerbefläche. Die Spanne reicht von 2,73 % bei der HOWOGE bis zu 13,3 % bei der WBM. Dieser hohe Wert unterstreicht die

Bedeutung von Gewerbeflächen für die WBM. Nähere Informationen über den Typ des Gewerbebestands (Werkstätten, Büros, Einzelhandel) sowie Details zur Lage (Ladengeschäfte, Gewerbehöfe) liegen für diesen Bericht nicht vor.

Bei den Gewerbeeinheiten zeigen sich höhere Leerstandsquoten als dies bei Wohnungen der Fall ist (Siehe Kapitel 3.6. Leerstand). Im Durchschnitt liegt der Leerstand bei 7,0 %, wobei die degewo (2,3 %) und die HOWOGE (3,0 %) einen deutlich geringeren Leerstand bei den Gewerbeeinheiten aufweisen, als es bei der GESOBAU und der Gewobag der Fall ist, bei denen

²¹ Die hier genannte Leerstandsquote bezieht sich auf den Eigenbestand sowie zusätzlich 64 gepachtete Objekte. Die Anzahl leerstehender Gewerbeeinheiten zum Ende 2020 stellt sich wie folgt dar: degewo 36 GE, GESOBAU 76 GE, Gewobag 265 GE, HOWOGE 24 GE, STADT UND LAND 54 GE, WBM 98 GE.

der Leerstand von Gewerbeeinheiten ca. 10 % aufweist.

Bei der Gewobag resultieren 86 der insgesamt 265 Gewerbeleerstände aus Projektentwicklungsmaßnahmen. Weitere 57 Gewerbeeinheiten eines Objektes wurden leergezogen bzw. nicht vermietet, da dieses

Objekt wegen Neubebauung geräumt wurde. Die hohe Leerstandsquote beim Konzern GESOBAU resultiert insbesondere aus dem Gewerbeleerstand in einer Wirtschaftseinheit in Hellersdorf. Auswirkungen der Corona-Pandemie lassen sich hier noch nicht systematisch erkennen.

3.6. Wohnungsleerstand

Auch auf dem Berliner Wohnungsmarkt können Wohnungen vorübergehend leer stehen. Dies passiert unter anderem dann, wenn eine Wohnung 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 vergehen kann.

Um die Funktionsfähigkeit eines regional zusammenhängenden Mietwohnungsmarktes gewährleisten zu können, ist zudem eine gewisse Leerstandsreserve nötig, damit etwa kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufgefangen werden oder Haushalte aufgrund von Abriss bestehender Wohnungen zu Neubauzwecken oder Modernisierungen (temporär) umziehen können. 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 % variiert.²² Je weiter die Fluktuationsreserve unter diese Spanne sinkt, umso schwieriger wird es, eine neue Wohnung zu finden.

In den vergangenen Jahren ist der Wohnungsleerstand bei den sechs LWU gesunken. Die geringere 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 in gleichem Maße wachsendes Wohnungsangebot aufgefangen werden.

In den nachfolgenden Leerstandszahlen der LWU sind alle Wohnungen des jeweiligen Eigenbestands eingerechnet. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 standen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen 7.557 Wohnungen leer. Daraus ergibt sich rechnerisch eine durchschnittliche Gesamtleerstandsquote der LWU von 2,3 %. Ende 2019 lag der Leerstand bei 2,0 %.

Von den zum 31.12.2020 leerstehenden 7.557 Wohnungen ist bei 39 % (2.947 Wohneinheiten) der Leerstand unternehmerisch gewollt, hauptsächlich da Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. In weiteren 16 % (1.206 WE) liegen bauliche Mängel vor, 11 % (833 WE) stehen aufgrund von Vermarktungsproblemen mehr als drei Monate leer. Ein Drittel des Leerstands (2.571 WE) ist von kurzfristiger Dauer, die Wohnungen stehen kürzer als drei Monate leer. Dieser Leerstand geht auf einen Wechsel der Mieter*innen oder auf Leerstand im Rahmen von Erstvermietungen zurück.

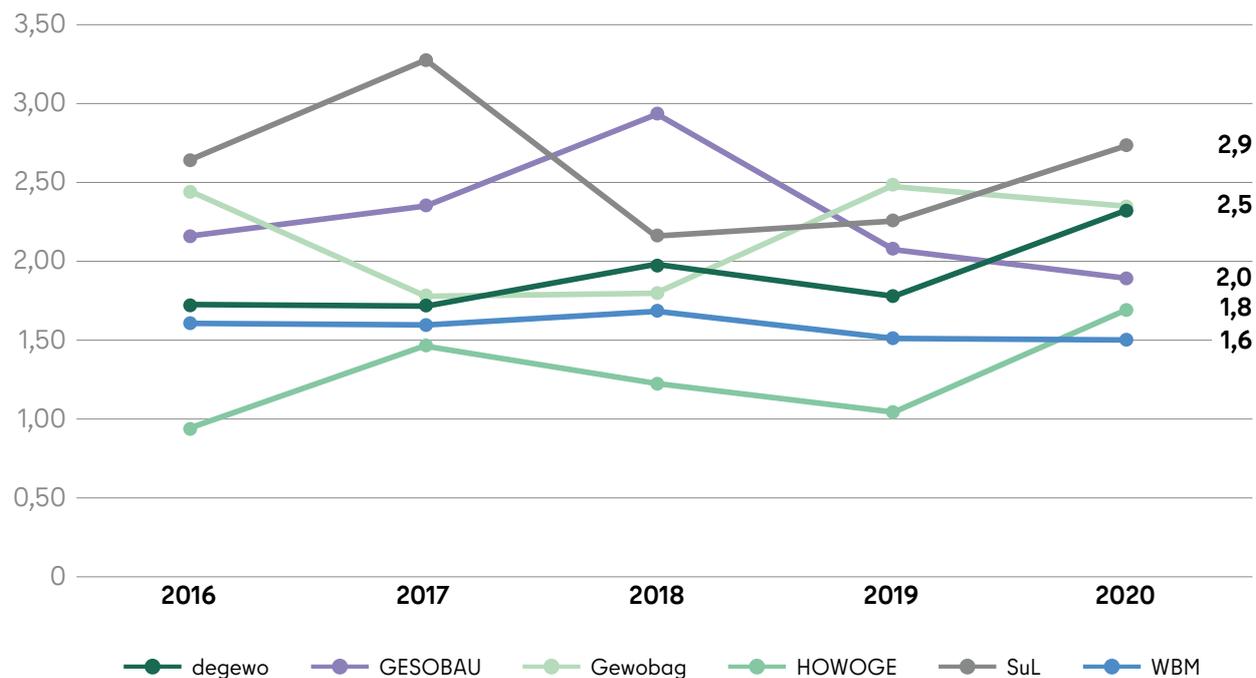
Am Ende des Jahres 2020 weisen die WBM (1,6 %) und die HOWOGE (1,8 %) die niedrigsten Leerstände auf. Die WBM profitiert dabei insbesondere von der attraktiven Lage ihrer Wohnungen und die HOWOGE von

²² 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/berichtekompakt/20132017/bk022017dl.pdf? blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichtekompakt/20132017/bk022017dl.pdf?blob=publicationFile&v=1).

einer schnellen Vermietung ihrer Neubauvorhaben. Die höchste Leerstandsquote zeigt die STADT UND LAND mit 2,9 %. Dies ist zu ca. 40 % durch Mieter*innenwechsel sowie den initialen Leerstand für Neubauobjekte (600 Wohnungen per 31. Dezember 2020) begründet;

also durch den Leerstand, der dann entsteht, wenn größere Neubauprojekte zwar zum Jahresende fertiggestellt, aber erst zum Anfang des kommenden Jahres vermietet sind.

Abbildung 13: Entwicklung der Leerstandsquoten je LWU, 2016-2020



4. Wirtschaftliche Tätigkeit und finanzielle Grundlagen

Die Erfüllung der Aufgaben, die den landeseigenen Wohnungsunternehmen im WoVG übertragen werden und zu denen sie sich in der Kooperationsvereinbarung verpflichtet haben, setzt voraus, dass sie organisatorisch und finanziell in der Lage sind, entsprechend zu wirtschaften. Das Gesetz sieht dafür auch die Einbringung von Grundstücken oder direkte Eigenkapitalzuführungen für die LWU vor.

Dieser Abschnitt widmet sich der Darstellung der wirtschaftlichen Tätigkeit der Unternehmen – die im Berichtsjahr 2020 insbesondere von der Corona-Pandemie sowie von dem ab 23. Februar 2020 geltenden Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln), umgangssprachlich Mietendeckel genannt, geprägt war.²³

Um die unternehmerische Praxis und die wirtschaftlichen Entscheidungen der sechs LWU besser zu verstehen, werden in diesem Berichtsteil einzelne Unternehmenskennzahlen vorgestellt. Alle landeseigenen Wohnungsunternehmen veröffentlichen jährlich einen Jahresabschluss nach dem Handelsgesetzbuch (HGB), der auch steuerrechtlich relevant ist.²⁴ Das HGB gibt eine einheitliche Struktur und Bewertungsregeln für die Erstellung der Bilanz sowie einer Gewinn- und Verlustrechnung vor. Der Jahresabschluss zeigt darüber hinaus die Vermögensgegenstände und Schulden eines Unternehmens sowie seine vollständigen Aufwendungen und Erträge im Berichtsjahr, das mit dem Abschlussstichtag endet. Bei den LWU ist das der 31. Dezember eines jeden Jahres.

Das wirtschaftliche Kerngeschäft der LWU besteht in der Bewirtschaftung und Erweiterung ihrer Wohnungsbestände. Folglich sind die von allen Mieter*innen gezahlten monatlichen Mieten der entscheidende Bestandteil der operativen Tätigkeiten der sechs Landesgesellschaften. Zugleich ist für die Mieter*innenschaft die Höhe der Miete ein wichtiger Gradmesser für das ihnen verbleibende Haushaltseinkommen. Es kann daher zu einem Spannungsverhältnis zwischen den Miethöhen und den Unternehmenszielen kommen, sofern die vorgegebene Bestandsausweitung und die Modernisierung des Bestandes ausschließlich aus Mietzahlungen geleistet werden müssten. Trotz ihrer unterschiedlichen Größe – die Anzahl der Wohnungen im Eigenbestand reicht zum Jahresende 2020, wie oben beschrieben, von 31.093 Wohnungen bei der WBM bis zu 72.108 Wohnungen bei der Gewobag – sollen die LWU hier verglichen werden.

Der Unternehmensvergleich wird durch die Bildung von Kennzahlen möglich, die aus den Unternehmensbilanzen abgeleitet werden. Kennzahlen bilden spezifische betriebswirtschaftliche Sachverhalte ab und werden zum Zweck der vergleichenden Bewertung von Wirtschaftsorganisationen gebildet. Zum besseren Verständnis der Kennzahlenbildung erfolgt vorab zunächst eine knappe Einführung in die Grundzüge der Bilanzierung bei den LWU.

²³ Für die operative Tätigkeit im Jahr 2020 hat der „Mietendeckel“ eine Reihe von mietrechtlichen Veränderungen mit sich gebracht, die erst im Folgejahr 2021 vom Bundesverfassungsgericht als nichtig erklärt wurden. Ab Februar 2020 galten demnach die Vorgaben für einen Mietenerhöhungsstopp, Mietobergrenzen, die Begrenzung der Modernisierungumlage sowie ab November 2020 die Vorgaben zur Mietabsenkung. Eine detaillierte und verlässliche Berichtslegung über die finanziellen Auswirkungen dieser Regelung für die LWU bzw. die Mieter*innenschaft kann aufgrund mangelnder Daten nicht erfolgen.

²⁴ Zwei der Unternehmen, die Gewobag und die HOWOGE, veröffentlichen ihre Konzernabschlüsse zusätzlich zum HGB entsprechend den internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS). Diese gewinnen für den Geschäftsverkehr mit Kreditgeber*innen an Bedeutung, sind aber für die Berichtslegung der Unternehmen gegenüber dem Gesellschafter nicht relevant.

Was enthält eine Unternehmensbilanz?

Die Bilanz enthält eine Aufstellung des Vermögens, der Schulden und das sich aus der Differenz von Vermögen und Schulden ergebende Nettovermögen eines Unternehmens. In der Bilanz stehen sich die sogenannten Aktiva und Passiva gegenüber. Die Aktivseite weist das Vermögen des Unternehmens aus, während die Passivseite zeigt, ob dieses Vermögen mit Eigen- oder Fremdkapital (Schulden) finanziert wurde. Da es sich um eine Gegenüberstellung zu einem Zeitpunkt handelt, entspricht die Summe aller Aktiva der Summe aller Passiva. Entsprechend gibt dieser Wert die Bilanzsumme zum Stichtag wieder.

Bei den **Aktiva** („Mittelverwendung“) zählen Vermögensgegenstände, die auf Dauer im Unternehmen verbleiben sollen, zum Anlagevermögen. Bei den LWU besteht dieses Anlagevermögen im Wesentlichen aus Sachanlagen, insbesondere den Grundstücken mit Wohngebäuden. Hinzu kommen Finanzanlagen, also Anteile an Unternehmen, an denen das LWU beteiligt ist. Hierzu gehören auch gemeinsame Tochtergesellschaften, die mit anderen LWU gegründet werden, um besondere Leistungen zu erbringen.

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 Grundstücksreserven werden nahezu ausnahmslos für den eigenen Mietwohnungsbau genutzt, weil die Möglichkeit der Veräußerung gesetzlich eingeschränkt ist. Die den Unternehmen zur Verfügung stehenden liquiden Mittel zählen ebenfalls zu den Aktiva und können auch in Wertpapieren angelegt werden, um damit Erträge zu erwirtschaften.

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

Zum Fremdkapital zählen die Schulden der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die Immobilien sind hauptsächlich über Grundschulddarlehen bei Banken finanziert. Die Bank sichert sich auf diesem Weg über einen Grundbucheintrag ab, bis die Schulden zurückgezahlt sind. Es werden aber auch zinstragende Wertpapiere wie Anleihen eingesetzt, so z. B. bei der Gewobag, die in den vergangenen Jahren vermehrt solche Unternehmensanleihen herausgegeben und institutionellen Investor*innen angeboten hat. Für das Fremdkapital zahlen die LWU Zinsen an die Kapitalgeber*innen. Ob und in welcher Form das aufgenommene Fremdkapital schon während der Laufzeit des Kreditgeschäfts getilgt wird oder ob es sich um endfällige Darlehen (ohne planmäßige laufende Tilgung) handelt, hängt von den vertraglichen Details ab.

Die Zeitrumperspektive der Gewinn und Verlustrechnung

Zusätzlich zur Bilanz wird von den Unternehmen 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 weitere Erträge, wie z. B. aus der Verwaltung von Wohnungen anderer Eigentümer*innen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist ein Pflichtbestandteil des Jahresabschlusses und bezieht sich auf den Zeitraum des Geschäftsjahrs, das bei den LWU dem Kalenderjahr entspricht.

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 GuV. Stattdessen wird die Abnutzung der Immobilien (der 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 Inkrafttreten des WoVG ist formal festgelegt, dass die

LWU keine Gewinne mehr an den Landeshaushalt abführen (WoVG, Art. 2, § 5), die letzte tatsächliche Gewinnabführung erfolgte im Jahr 2015. Auf diese Weise

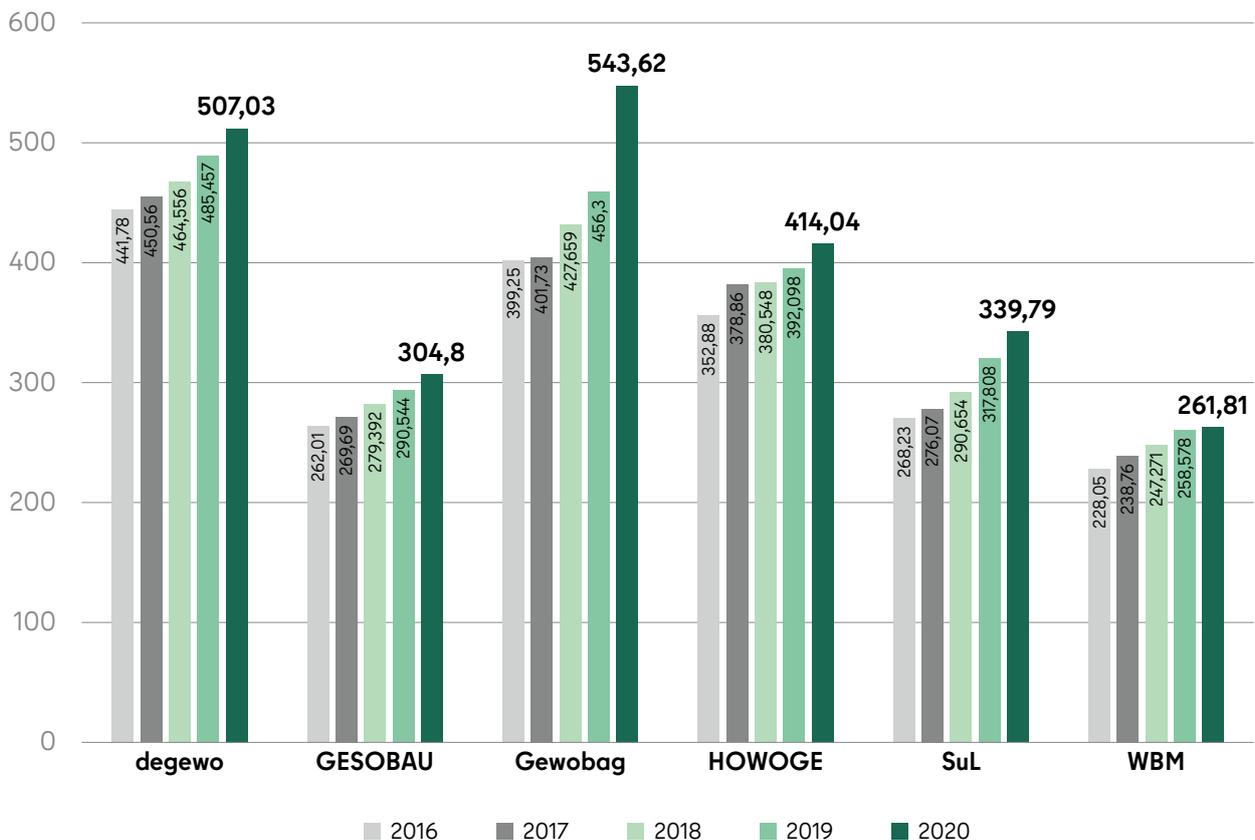
können die erwirtschafteten Überschüsse für die Ausweitung des Wohnungsbestandes und zur Sicherung sozial tragbarer Mieten eingesetzt werden.

4.1. Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse werden die Umsätze bezeichnet, die ein Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit erzielt. Bei den LWU sind das in erster Linie die Mieten ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die Mieten werden in vollem Umfang ausgewiesen unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen wegen Leerstand und dem Ergebnis der Umlagenabrechnung sowie Mietverzichten (freiwillig gewährte Mietnachlässe und Mietminderungen u.a. aufgrund von Modernisierungs- oder Baumaßnahmen im Haus). Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien, beispielsweise für Instandhaltung, Personal oder Zinsen, werden davon nicht abgezogen.

Die Einnahmen aus der Vermietung der 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 - insbesondere aus Sollmieten sowie Umlagenabrechnungen von Betriebskosten, Gebühren und Pächterlösen, mit 92,63 % im Jahr 2020 den weit überwiegenden Teil der Umsatzerlöse aus.

Abbildung 14: Entwicklung der Umsatzerlöse je LWU in Mio. €, 2016-2020



Die Umsatzerlöse aller LWU entwickeln sich seit Jahren positiv. Auch in der fünfjährigen Berichtsperiode, die in Abbildung 14 dargestellt ist, ist dieser Trend sichtbar. Im Jahr 2020 haben die sechs LWU Umsatzerlöse in der Höhe von insgesamt 2,37 Mrd. € erwirtschaftet. Die Erhöhung der Umsatzerlöse ergibt sich auch aus der Bestandserweiterung von ca. 10.000 Wohneinheiten im letzten Jahr. Die unterschiedlichen Steigerungen zwischen den Unternehmen weisen darauf hin, dass die Corona-Pandemie und der Mietendeckel keine einheitlich bezifferbaren Auswirkungen auf die Umsatzerlöse haben.

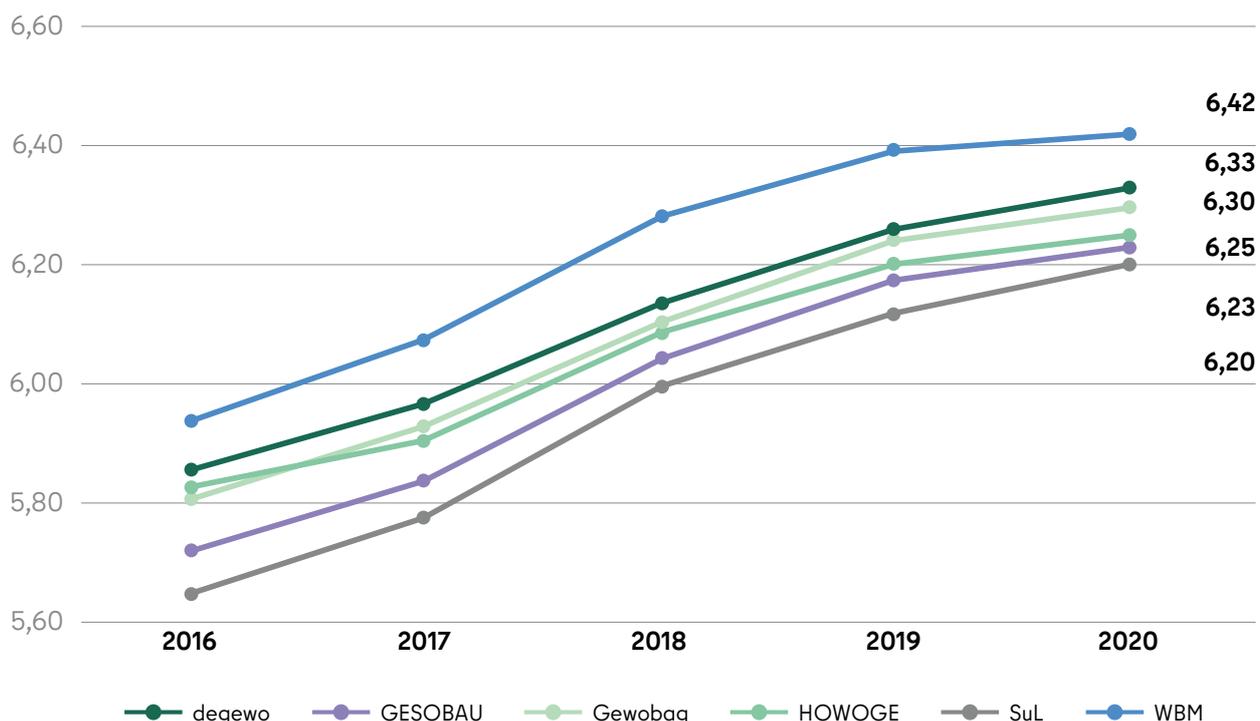
Den stärksten Anstieg der Umsatzerlöse verzeichnet die Gewobag, die im Jahr 2020 eine Steigerung von 88 Mio. € auf 544 Mio. € ausweist. Neben einer Grundstücksveräußerung im Wert von 13,2 Mio. € ist der Anstieg vor allem auf erhöhte Erlöse aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen, die sich zum Großteil aus der zum 1.12.2019 erworbenen Beständen der ADO Properties ergeben.

4.2. Mieten

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten machen für das Jahr 2020 für alle LWU 1,72 Mrd. € aus. Unter der Nettokaltmiete (Soll) ist diejenige 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. Zur besseren Vergleichbarkeit werden die Mieten hier auf den Wohnraum der LWU nach Quadratmetern aufgeschlüsselt.

Steigerungen der Durchschnittsmieten ergeben sich aus Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen, aus der Neuvermietung von Bestandswohnungen sowie aus Modernisierungsmieterhöhungen. Darüber hinaus werden die Durchschnittsmieten auch vom Ankauf bestehender Wohnungen beeinflusst, sofern die dortigen Mieten sich von den anderen Mieten im Bestand unterscheiden. Weitere zusätzliche Mieteinnahmen sind die Folge der Erstvermietung von Neubauten nach deren Fertigstellung. Die nachfolgende Grafik zeigt den Ver-

Abbildung 15: Durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll) in €/m², 2016-2020



lauf der durchschnittlichen Nettokaltmieten (Soll) je Quadratmeter Wohnfläche für die sechs Unternehmen in den zurückliegenden fünf Jahren.²⁵

In jedem Jahr steigen in allen Gesellschaften die Nettokaltmieten, im vergangenen Jahr allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. Die ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete (Soll) für den Gesamtbestand aller Wohnungen lag Ende 2020 bei 6,28 €/m² (Vorjahr: 6,22 €/m²). Es besteht eine Spannweite von 6,20 €/m² (STADT UND LAND) bis 6,42 €/m² (WBM). Die im Vergleich zu den anderen LWU höhere Durchschnittsmiete bei der WBM beruht insbesondere auf dem hohen Anteil von Wohnungen in zentralen Wohnlagen.

In dem Betrachtungszeitraum von 2016 bis 2020 sind die Mieten um insgesamt 8,4 % gestiegen, das entspricht einer Steigerung von durchschnittlich 2,04 % pro Jahr. Im Jahr 2020 ist die Nettokaltmiete, vor allem aufgrund des Mietendeckels und der Coronapandemie dagegen nur um 0,9 % gestiegen. 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. In den zurückliegenden fünf Jahren haben die LWU diese Vorgaben in vollem Umfang erfüllt.

Die Bestandsmieten bei den laufenden Mietverträgen mit Mieterhöhungen nach § 558 BGB, also ohne Neuvermietungen und Modernisierungsmieterhöhungen, stiegen im Berichtsjahr um 0,05 % (Vorjahr: 0,69 %) – eine Auswirkung, die mutmaßlich auf die Geltung des Mietendeckels zurückgeführt werden kann.²⁶

Am 23.02.2020 trat das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (kurz MietenWoG Bln, umgangssprachlich ‚Mietendeckel‘) in Kraft. Es enthielt Beschränkungsregeln bei Mieterhöhungen, Mietobergrenzen bei Wiedervermietungen im Bestand, Einschränkungen bei der Modernisierungsumlage und ab 23.11.2020 auch Regelungen zur Absenkung überhöhter Mieten für alle Wohnungsunternehmen im Land Berlin. Im Zuge der Coronapandemie beschloss der Senat von Berlin am 23.04.2020 für die landeseigenen Wohnungsunternehmen zudem ein Corona-Mietenmoratorium, das die Miethöhen bei den LWU während der Coronapandemie einfrieren und ggf. Zwangsräumungen verhindern sollte. Entsprechend einer Antwort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf eine Anfrage aus dem Abgeordnetenhaus entstanden im Jahr 2020 aus dem Zusammenspiel beider Regelungen Mietmindereinnahmen von schätzungsweise 25 Mio. € für alle LWU.

Im Zuge der Maßnahmen des Corona-Mietenmoratoriums haben die LWU bis zum Jahresende 2020 Mietstundungen in insgesamt 937 Ratenzahlungsvereinbarungen mit einem Gesamtvolumen von 552.794,- € mit ihren Wohnungsmieter*innen abgeschlossen. Mit Gewerbieter*innen, die aufgrund der Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind, wurden zudem auch individuelle Mietverzicht vereinbart. Bis zum 31.12.2020 wurden 304 solcher Vereinbarungen abgeschlossen; sie umfassen ein Gesamtvolumen von 4,88 Mio. €. ²⁷ Bei den Ratenzahlungsvereinbarungen handelt es sich um Stundungen, deren Rückzahlungen zu einem späteren Zeitpunkt vereinbart wurde. Demgegenüber stellen Mietverzicht tatsächliche Mindereinnahmen für die Wohnungsgesellschaften dar.

²⁵ Die Werte weichen leicht von den im Bericht zur Kooperationsvereinbarung ab, da sich die zugrundeliegenden Wohnungsbestände geringfügig unterscheiden.

²⁶ Vgl. Kooperationsvereinbarung 2020, Seite 11.

²⁷ Die Zahlen entstammen einer Sondererhebung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

4.3. Sozialverträgliche Bestandsbewirtschaftung

Das Wohnraumversorgungsgesetz unterstreicht in Artikel 2 die soziale Ausrichtung der landeseigenen Unternehmen und betont die Bedeutung einer langfristig gesicherten Wohnraumversorgung. Neben der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums zählt außerdem 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“ (WoVG, Art. 2, § 1) zu den Aufgaben der LWU. Dieser Versorgungsauftrag ist eine Weiterentwicklung des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten von 2012 und wird in der Kooperationsvereinbarung von 2017 weiter spezifiziert. Insgesamt wird nach vier wohnungspolitischen Fördertatbeständen unterschieden, die den Mieter*innen zugutekommen. Sie lassen sich wiederum in zwei Gruppen aufteilen: haushaltsbezogene Miethöheneingriffe sowie Vermietungsvorgaben zur Berücksichtigung bestimmter Bedarfsgruppen.

Zwei der vier Möglichkeiten zur Mietreduzierung gehen auf Härtefallregelungen zurück und werden in Abhängigkeit des jeweiligen Haushaltseinkommens der Mieter*innenschaft ermittelt:

- Es besteht die Möglichkeit, im Falle von Mieterhöhungen im Bestand (nach § 558 BGB und im sozialen Wohnungsbau) eine Reduzierung geltend zu machen. Hier handelt es sich um eine haushaltsbezogene Mietkappung.
- In Abschnitt 4.4 der Kooperationsvereinbarung werden weitere Spielräume für Härtefallregelungen diskutiert. Diese Regelungen können nach Einzelfallprüfung beantragt werden und führen dann zu einer haushaltsbezogenen Reduzierung von Mietkosten (Mietabsenkung).

Zwei weitere Maßnahmen gelten im Falle von Modernisierungen bzw. bei der Neuvermietung von Wohn-

raum an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS). Diese Regelungen zielen auf ein günstiges Angebot von Wohnraum ab.²⁸

- Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen sieht die Kooperationsvereinbarung eine geringere Umlage der Kosten vor, als es nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch möglich ist. Es handelt sich um eine Kappung der bei Modernisierung umlagefähigen Kosten, so dass die Miete nicht über mehr als 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen bzw. in Härtefällen maximal 30 % des Nettohaushaltseinkommens betragen soll.
- Bei der Neuvermietung an WBS-berechtigte Haushalte wird eine Miete veranschlagt, die geringer ist als die gemäß Mietpreisbremse zulässige Miete, die ihrerseits 10 % über der Ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) liegt. Ermittelt wird hier eine Differenz zwischen tatsächlich erhobener Miete und einer Miete, die eingetreten wäre, wenn alle Mieterhöhungspotentiale ausgeschöpft würden.

Die vier Möglichkeiten der Mietreduktion stellen eine Konkretisierung des gesetzlichen Versorgungsauftrags dar. Sie werden zum Teil in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen ermittelt, zum Teil stellen sie eine Engerfassung bundesweit geltender gesetzlicher Regelungen dar und zum Teil werden sie rechnerisch ermittelt. Es handelt sich um eine Kombination aus Mieterhöhungsverzichten, Mietreduzierungen und rechnerisch ermittelten Mietsteigerungsausfällen.

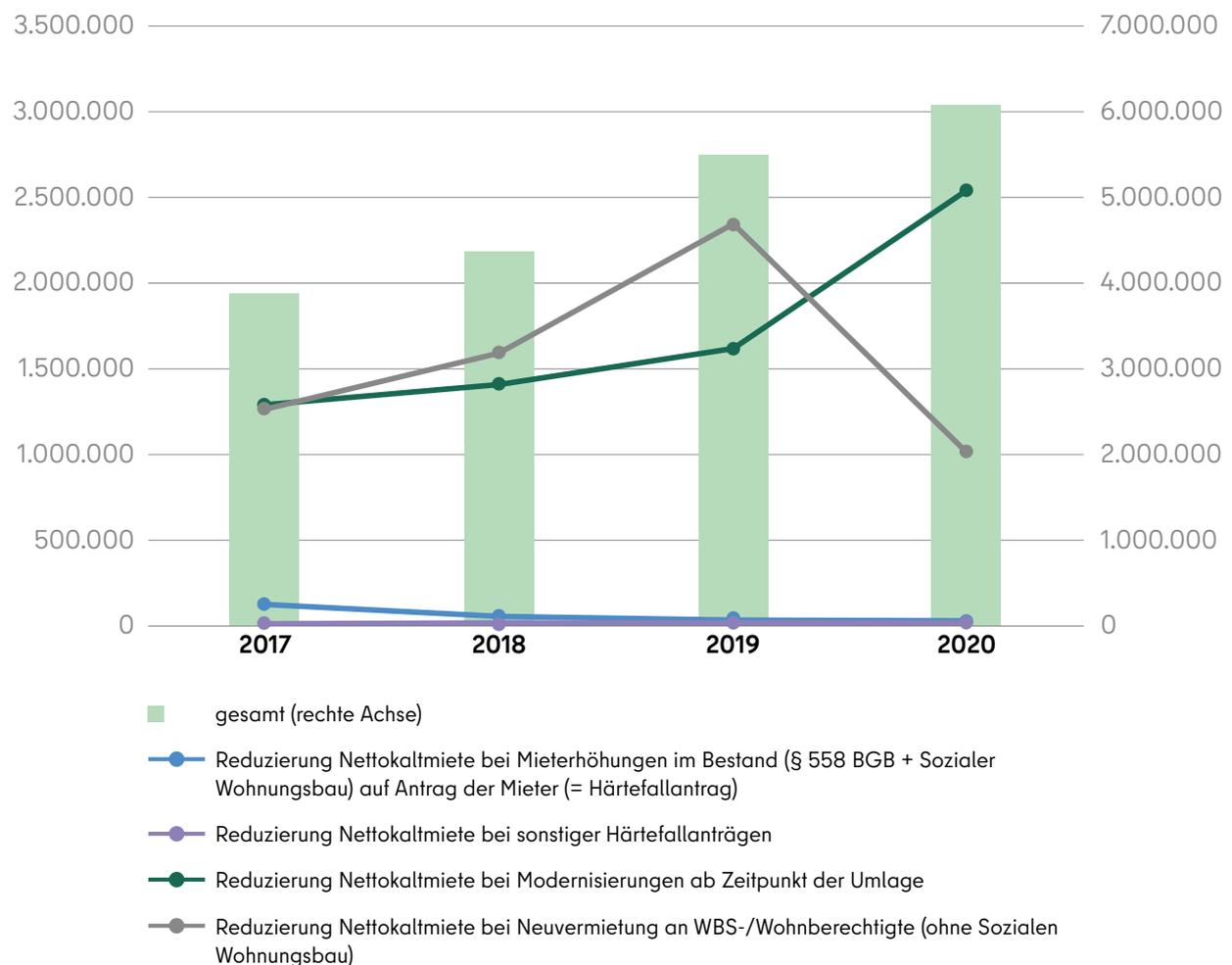
Seit dem Jahr 2017 werden die Beträge der vier oben genannten Tatbestände eigenständig erfasst. Summiert man die Beträge, die in allen LWU in den zurückliegenden vier Jahren angefallen sind, ergibt sich ein Gesamtbetrag von etwa 21 Mio. €. Den geringsten Anteil machen Härtefallregelungen aus, die Kappung der Modernisierungsumlagen und die rechnerische Differenz bei WBS-Neuvermietungen liegen jeweils im unteren Millionenbereich.

²⁸ Es gibt auch für Modernisierungsumlagen die Möglichkeiten Härtefalllösungen zu beantragen. Aufgrund der Komplexität der Modernisierungsumlagen werden die Summen der Härtefallanträge bei Modernisierungen allerdings nicht separat ausgewiesen.

Die Summe für Härtefallregelungen geht jedes Jahr zurück, von 107.000 € im Jahr 2017 auf 42.000 € im Jahr 2020 (2018 waren es ca. 90.000 € und 2019 knapp 60.000 €). Die Beträge der gedämpften Mieterhöhungen bei Modernisierung und Neuvermietung steigen dagegen im Zeitverlauf an, von 4 Mio. € in 2017 auf 6,5 Mio. € in 2020. Die folgende Abbildung

zeigt, dass die Reduzierungen bei Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr stark rückläufig waren von 2,35 Mio. im Jahr 2019 auf ca. 1 Mio. € im Jahr 2020. Bei Neuvermietungen an WBS-Inhaber*innen ist hingegen ein Anstieg der errechneten Mietverzichte von 3,5 auf 5,4 Mio. € zu beobachten.

Abbildung 16: Mindereinnahmen aller LWU in €, 2017-2020



Betrachtet man die hier aufgeführten Maßnahmen der sozialen Bestandsbewirtschaftung für die vergangenen vier Jahre (für die diese Daten vorliegen), lässt sich festhalten, dass insgesamt Mietreduzierungen bzw. aus Sicht der LWU Mietmindereinnahmen in Höhe von insgesamt 21,27 Mio. € angefallen sind. Im Berichtsjahr 2020 waren es für alle sechs Unternehmen 6,51 Mio. €, um die die Sollmiete geringer ausfällt. Diese Sollmiete

aller LWU umfasste für das Jahr 2020 knapp 1,72 Mrd. €, entsprechend hätten die Einnahmen der Sollmiete für alle LWU im Jahr 2020 um 0,38 % höher gelegen, wenn es nicht zu Mietreduzierungen nach dem WoVG bzw. der Kooperationsvereinbarung gekommen wäre. Dieser Betrag spiegelt die besondere sozialpolitische Ausrichtung der LWU, wie sie im WoVG und in der Kooperationsvereinbarung festgelegt sind.

4.4. Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete zahlen die Mieter*innen auch monatliche Betriebskosten. Nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) handelt es sich dabei um Ausgaben, die den Eigentümer*innen durch ihr Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die Mieter*innen haben anteilig für ihre Wohnung anfallende Betriebskosten zu tragen, wenn darüber eine Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde und es möglich ist, die Betriebskosten auf die Mieter*innenschaft umzulegen. Unterschieden wird in der Abrechnung nach kalten und warmen Betriebskosten, die jeweils zur Nettokaltmiete hinzukommen.

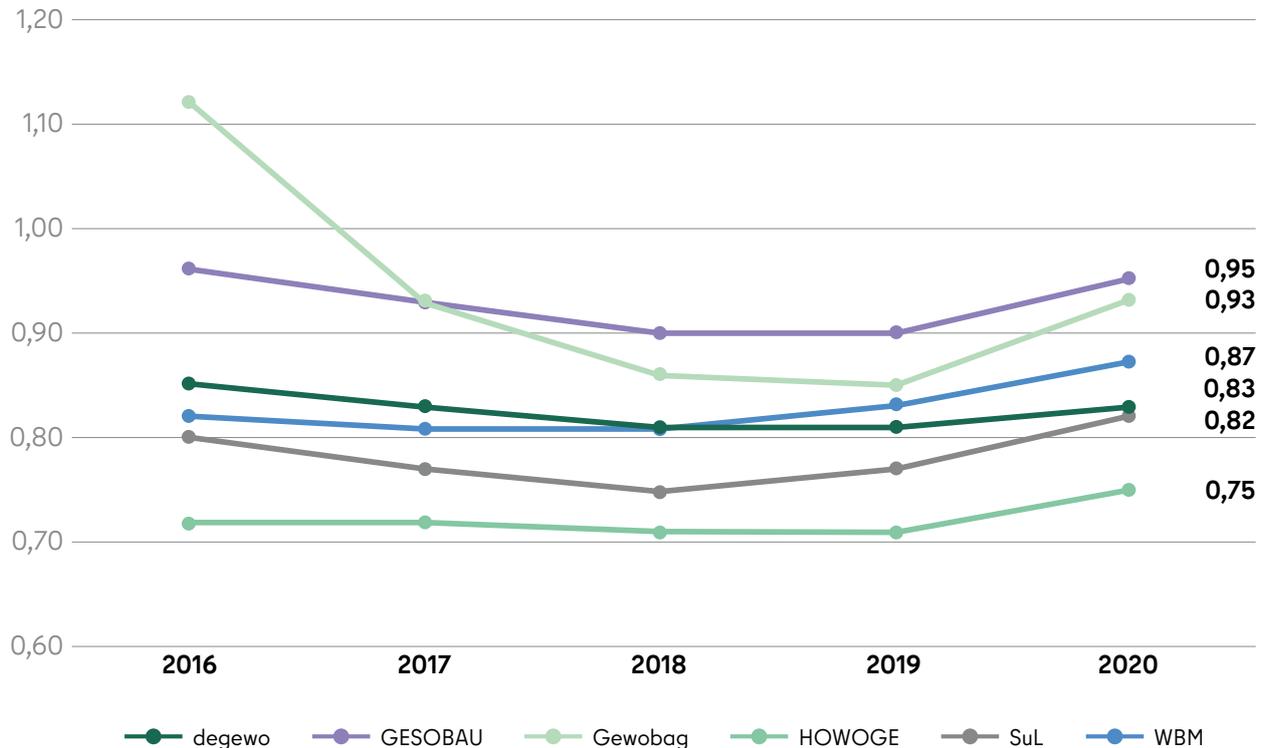
Kalte Betriebskosten sind alle Betriebskosten ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser. Dazu gehören zum Beispiel Zahlungen für Straßenreinigung und Müllabfuhr, Grundsteuern, Wasser und Abwasser, Gartenpflege oder die Hauswartstätigkeiten. Warme Betriebskosten sind hingegen Ausgaben für Heizung und Warmwasser. Für die kalten und warmen Betriebskosten zahlen die Mieter*innen üblicherweise eine monatliche Vorauszahlung. Diese wird im Folgejahr anhand der tatsächlich im Vorjahr angefallenen Kosten abgerechnet.

Unterschiedliche Betriebskosten resultieren hauptsächlich aus Verbrauchsschwankungen, Unterschieden im Wohnungsbestand (z. B. Gebäudealter und -zustand, Grad der Ausstattung mit Aufzugsanlagen u. Ä.) sowie Preisveränderungen bei eingekauften Dienstleistungen, bei Energieträgern oder bei Veränderungen von Steuern und Gebühren. Aber es gibt auch Unterschiede zwischen den einzelnen Unternehmen und ihren Standorten. Beispielsweise liegen die Bestände der Gewobag zu etwa Dreiviertel im Westteil Berlins, wo

zum Teil höhere Grundsteuern sowie höhere Straßenreinigungsgebühren aufgrund anderer Reinigungsclassen in den Innenstadtbereichen anfallen. Die Höhe der Kosten für Heizung und Warmwasser, der warmen Nebenkosten, hängt wesentlich von der Art der Brennstoffe, 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.

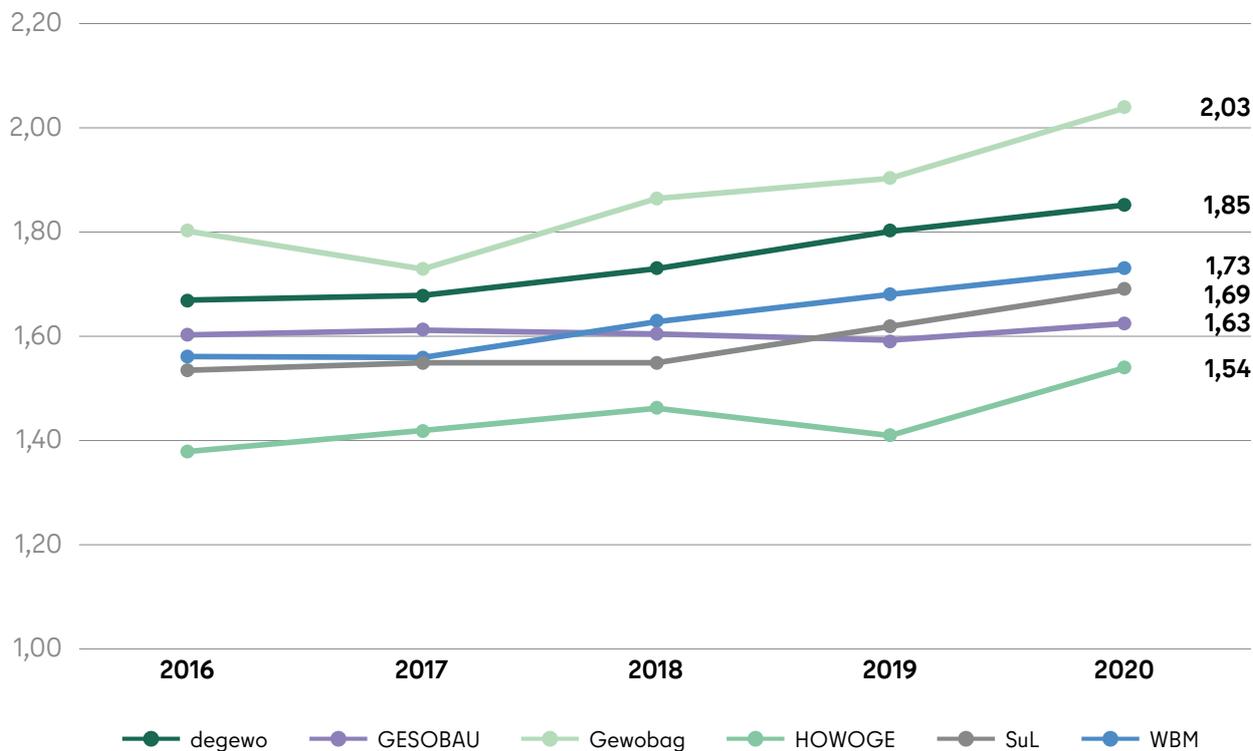
Die Vielzahl der Einflussfaktoren macht einen Vergleich der Durchschnittswerte zwischen den einzelnen Unternehmen nur eingeschränkt möglich. Auch der Jahresvergleich ist – insbesondere durch die warmen Betriebskosten, bei denen die Wetterbedingungen berücksichtigt werden müssen – nur bedingt aussagekräftig. Dennoch lassen sich über die Jahre Muster bei den Betriebskosten erkennen. Die folgenden Grafiken zeigen die abgerechneten Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche. Wie bereits angemerkt, ist zu beachten, dass die Abbildung das Jahr der Betriebskostenabrechnung zeigt und die genannten Kosten dem jeweiligen Vorjahr entstammen. In 2020 werden also rückwirkend die Kosten für 2019 abgerechnet.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die kalten Betriebskosten immer den größeren Teil an den Gesamtbetriebskosten ausmachen. Bei den warmen Betriebskosten fällt auf, dass diese in den letzten fünf Jahren weitgehend stagnierten und nur im letzten Berichtsjahr leicht zunehmen. Im Durchschnitt aller sechs Unternehmen haben sich die warmen Betriebskosten von 2016 (0,87 €/m²) zu 2020 (0,85 €/m²) sogar reduziert. In den Abrechnungsjahren 2018 und 2019 lagen sie sogar nur bei 0,80 €/m².

Abbildung 17: Warme Betriebskosten in €/m² Wohnfläche, 2016-2020

Während sich die warmen Betriebskosten in den zurückliegenden fünf Abrechnungsjahren durchschnittlich sogar leicht verringert haben - vermutlich als Ergebnis von Instandsetzungs- und Modernisierungsaktivitäten aber auch in Abhängigkeit vom jeweiligen Winterwetter - zeigen die kalten Betriebskosten einen anderen Verlauf. Sie sind pro Quadratmeter in den zurückliegenden Jahren (Abrechnung 2016 zu 2020) um 10 % gestiegen, bei Betrachtung aller sechs Unternehmen gemeinsam im Durchschnitt von 1,60 €/m² auf 1,76 €/m².

Zudem hat die Spreizung der Durchschnittskosten zugenommen: Lagen die kalten Betriebskosten zwischen dem LWU mit dem geringsten Durchschnitt, der HOWOGE und dem mit den höchsten Kosten, der Gewobag, im Jahr 2016 bei 0,42 €/m², so sind es im zurückliegenden Jahr schon 0,49 €/m². Summiert man kalte und warme Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2020, zahlt ein*e Mieter*in der HOWOGE im Durchschnitt 2,29 €/m², ein*e Mieter*in bei der Gewobag 2,96 €/m².

Abbildung 18: Kalte Betriebskosten in €/m² Wohnfläche, 2016-2020

Die kalten Betriebskosten nehmen im Jahresvergleich zu und steigen dabei schneller als die Nettokaltmieten. Zugleich gehen die Kostenunterschiede zwischen den

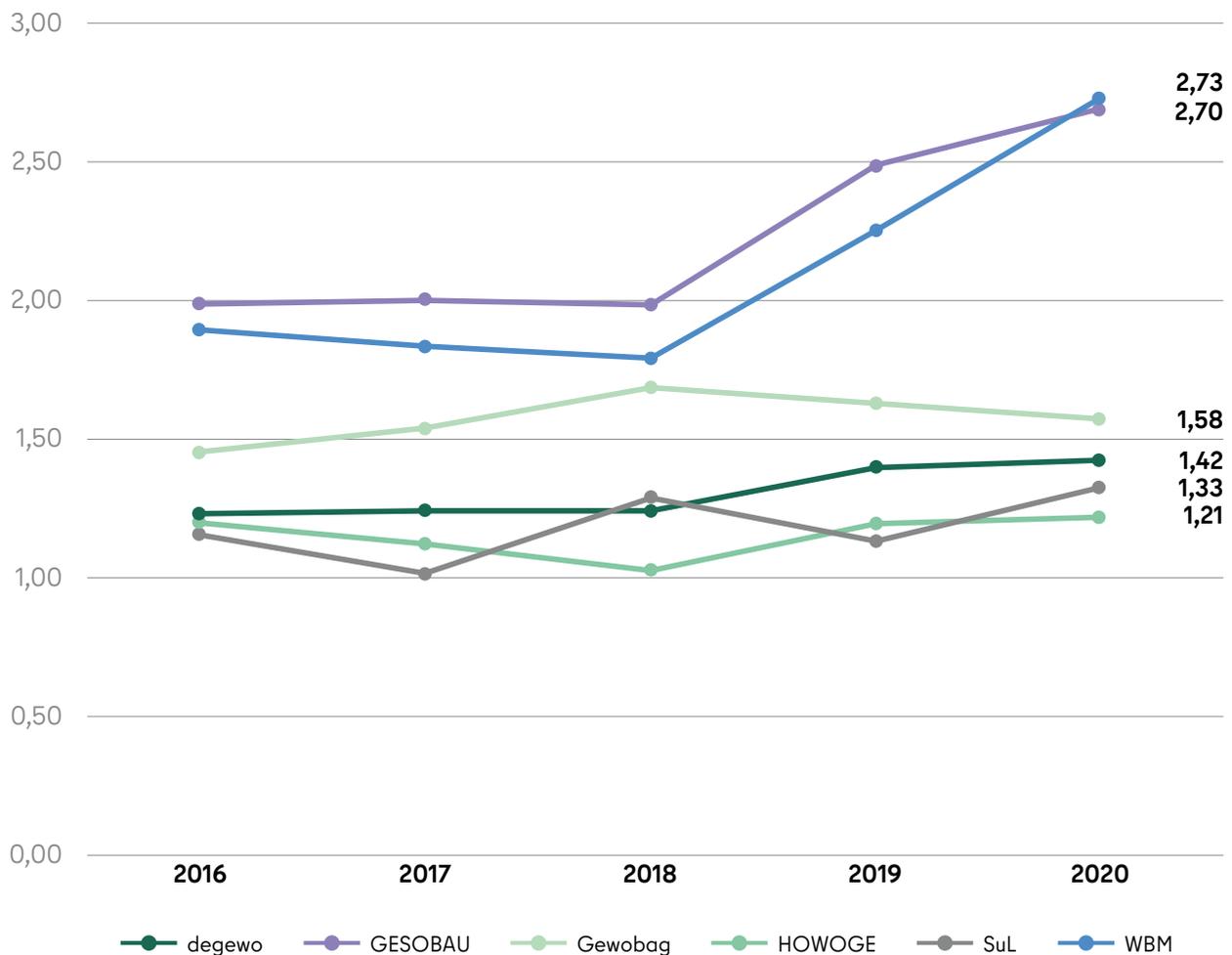
LWU pro m² auseinander. Dies kann ein Hinweis auf unterschiedliche Bewirtschaftungsstrategien sein.

4.5. Instandhaltung der Immobilien

Der Substanzerhalt der Wohnungen gehört zu den Kernaufgaben der Wohnraumbewirtschaftung. Damit werden die Wohnqualität gesichert und die Wiedervermietbarkeit der Wohnungen gewährleistet. Entsprechend gehören die Instandhaltungsausgaben zu den großen Aufwandspositionen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Instandhaltungsausgaben werden aus den geleisteten Mietzahlungen bestritten. Die Aufwendungen für Instandhaltung setzen sich aus den in Rechnung gestellten Kosten der beauftragten Hand-

werker*innen 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 445,1 Mio. € im Jahr 2020 (Vorjahr: 398,2 Mio. €). Dieser Wert entspricht in etwa 20,50 € je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche pro Jahr – oder 1,71 € pro Monat. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Entwicklung der Instandhaltungskosten je Unternehmen im Vergleich der letzten fünf Jahre.

Abbildung 19: Instandhaltungskosten (inkl. Verwaltungsgemeinkosten) je Wohn- und Gewerbefläche in €/m² pro Monat, 2016-2020



Mit Ausnahme der Gewobag haben alle LWU ihre Instandhaltungsausgaben pro Quadratmeter im Jahr 2020 erhöht. Die degewo hat ihre Ausgaben leicht, die GESOBAU und die WBM haben ihre Ausgaben sogar ein zweites Jahr in Folge in nennenswertem Umfang angehoben (Steigerung bei der GESOBAU um 22 ct/m², bei der WBM sogar um 47 ct/m² im Jahr 2020). Der Durchschnittswert aller LWU stieg im vergangenen Jahr

um 8,9 % von 1,68 €/m² auf 1,83 €/m² und wies dabei eine Bandbreite von 1,21 €/m² bei der HOWOGE bis 2,73 €/m² bei der WBM auf. Die relativ große Spanne der realisierten Werte ergibt sich vornehmlich aus den Unterschieden der Gebäudebestände hinsichtlich ihres Baualters, der Bauweise und der technischen Gebäudeausrüstung.

4.6. Modernisierungskosten

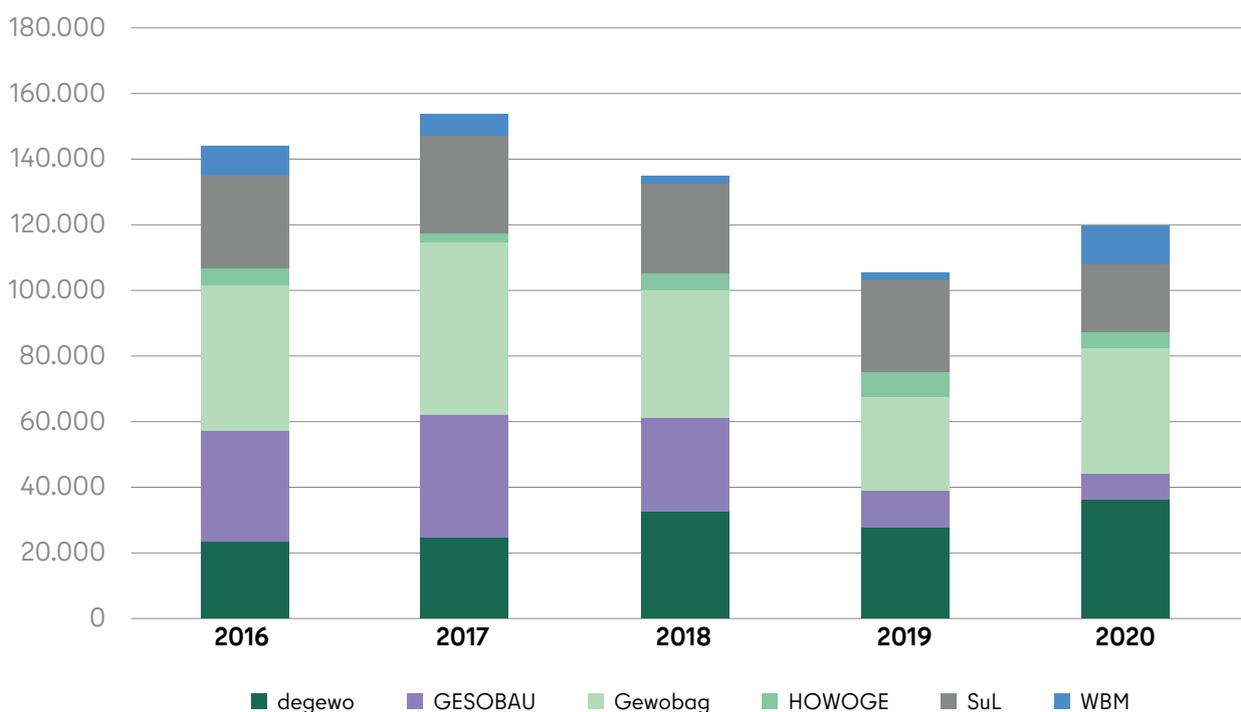
Eine Modernisierung des Gebäudebestands liegt vor, wenn bauliche Veränderungen durchgeführt werden, durch die dauerhaft Energie eingespart, das Klima geschützt, der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig

erhöht oder die Wohnverhältnisse verbessert werden. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen bilanzieren Instandhaltung und Modernisierung unterschiedlich, so dass in der folgenden Darstellung die aktivierten Mo-

dernisierungs- bzw. Instandsetzungskosten (jeweils inklusive angefallener Verwaltungsgemeinkosten) als vereinheitlichte Grundlage des Berichts herangezogen und verglichen werden. Kosten im Anlagevermögen zu aktivieren bedeutet, die Kosten in der Bilanz auf der Aktivseite auszuweisen. Die hier erfassten Modernisierungs- bzw. Instandsetzungskosten werden daher dem Gesamtvermögen jeder Gesellschaft hinzugerechnet und verlängern somit die Bilanzsumme.

Die Modernisierungskosten der Gesellschaften fallen sehr unterschiedlich aus, da sie vom Wohnungsbestand sowie dem jeweiligen Gebäudezustand abhängig sind. Im Jahr 2020 betrugen die aktivierten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten insgesamt 119,5 Mio. €, sie verteilten sich sehr ungleich auf die sechs Unternehmen.

Abbildung 20: Im Anlagevermögen aktivierte Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Tsd. €, 2016-2020



Die Ausgaben für aktivierte Modernisierungs- und Instandsetzungskosten hängen auch vom Gebäudezustand ab, wie er in Abschnitt 3.4 dargestellt worden ist. Geringere Ausgaben fallen dann an, wenn ein großer Teil des Wohnungsbestands bereits teil- oder vollsaniert ist. Während die HOWOGE, wie schon in den Jah-

ren zuvor einen einstelligen Millionenbetrag verwendete, investierten die Gewobag 38,4 Mio. € und die degewo 35,7 Mio. € in die aktivierte Modernisierung und Instandsetzung. Über die Jahre ist der Trend uneinheitlich und schwankt insgesamt zwischen 105 Mio. € (in 2019) und 153 Mio. € (in 2017).

4.7. Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Gebäuden

Die Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes ist das Kerngeschäft der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Daneben gibt es noch weitere Geschäftsfel-

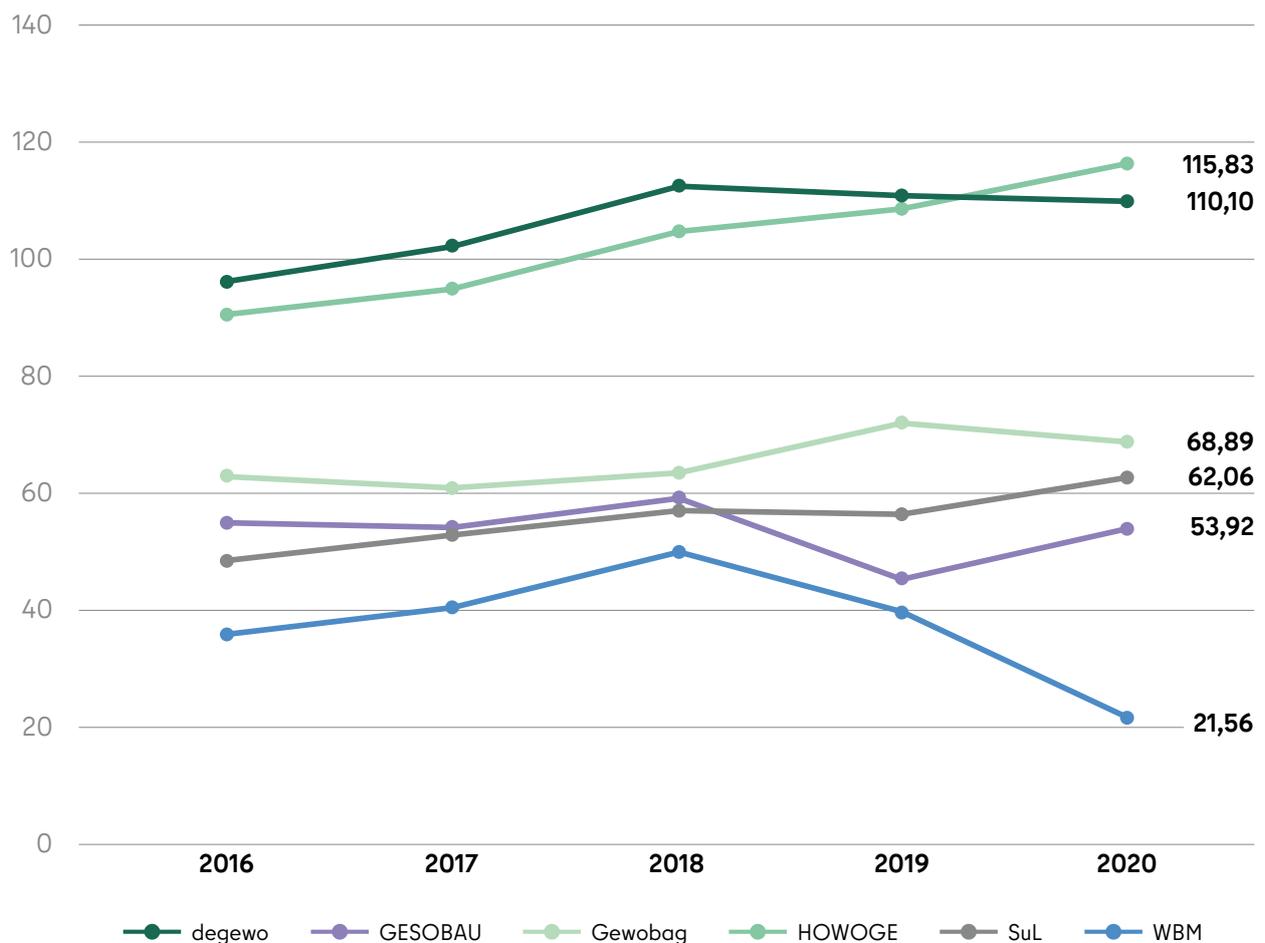
der, die zum Teil bereits oben schon erwähnt wurden. Für folgende Geschäftsfelder wird jeweils eine eigene Ergebnisrechnung erstellt:

- 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 gepachteten Immobilienbestandes entstanden sind. Als Differenz von Erträgen und Aufwendungen ergibt sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Diese Hausbewirtschaftungsergebnisse können darüber hin-

aus von sich verändernden Sondereinflüssen geprägt sein. Um einen aussagekräftigeren Vergleich auf der Basis des operativen HBW-Ergebnisses zwischen den LWU zu ermöglichen, werden die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung um solche Einflüsse bereinigt. Sondereinflüsse sind beispielsweise Wertveränderungen am Immobilienbestand, die über außerplanmäßige Abschreibungen oder Zuschreibungen abgebildet werden, sowie Aufwendungen und Erträge aus Zuführungen bzw. Auflösungen von besonderen Rückstellungen. Die folgende Abbildung zeigt das operative Hausbewirtschaftungsergebnis in den Jahren von 2016 bis 2020 ohne Sondereinflüsse:

Abbildung 21: Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis in Mio. €, 2016-2020

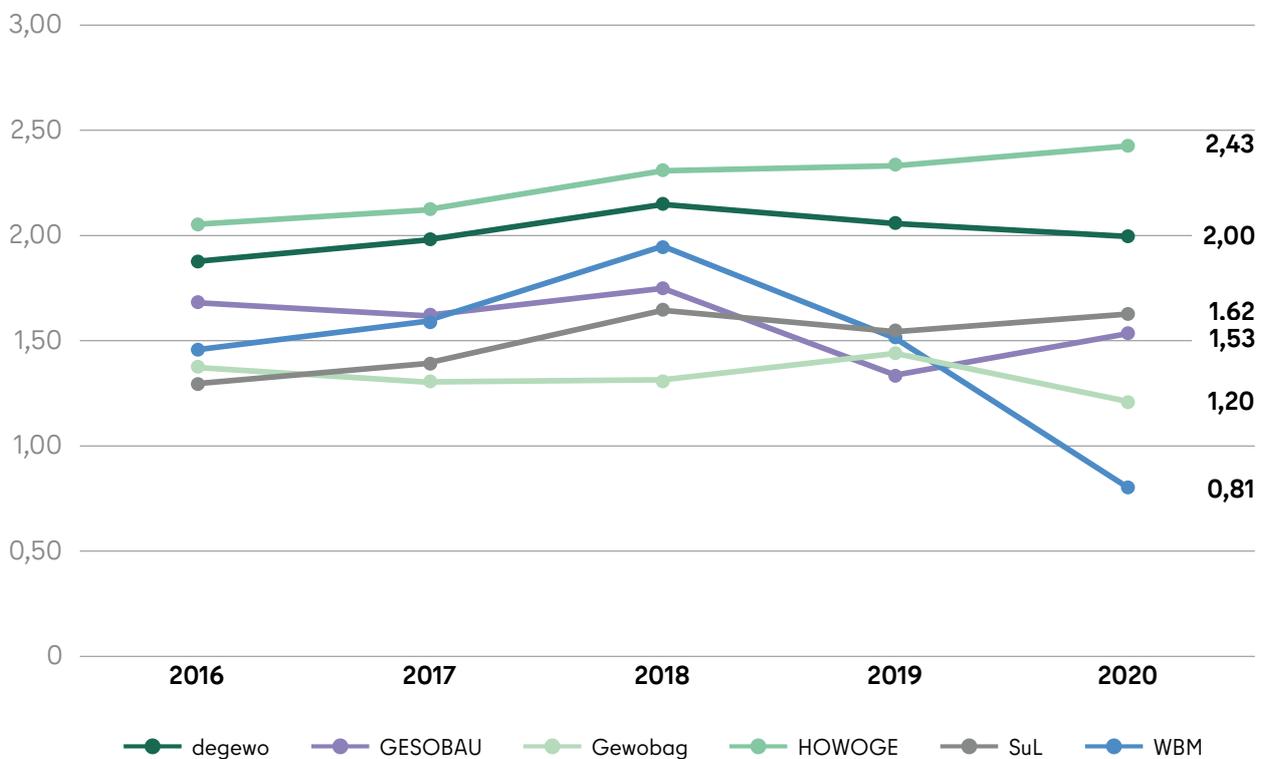


Die Jahre 2016 bis 2018 zeigen im Trend bei nahezu allen LWU steigende Ergebnisse im operativen Bereich der Hausbewirtschaftung, während die Entwicklung in den Jahren 2019 und 2020 bei den LWU uneinheitlich war. Die HOWOGE weist als einzige Gesellschaft eine kontinuierliche Steigerung der operativen Hausbewirtschaftung über alle Jahre aus, aber auch bei der degewo, der Gewobag und der STADT UND LAND ist der Trend im Fünfjahreszeitraum positiv. Die GESOBAU hat nach einem Rückgang im Jahr 2019 im Folgejahr wieder eine Steigerung erzielt, während sich das operative

Hauswirtschaftsergebnis bei der WBM von knapp 50 Mio. € (in Jahr 2018) zunächst auf knapp 40 Mio. € und im Jahr 2020 auf 21,56 Mio. € reduziert hat. Der wesentliche Teil dieses Rückgangs steht im Zusammenhang mit den zuvor genannten Instandhaltungsausgaben.

Eine Berechnung des operativen Hausbewirtschaftungsergebnisses bezogen auf die jeweilige Wohn- und Gewerbefläche pro Monat zeigt für die zurückliegenden fünf Jahre ein Bild, das auch die Bestandserweiterung berücksichtigt:

Abbildung 22: Operatives Hausbewirtschaftungsergebnis in €/m² pro Monat



Die Darstellung des Hauswirtschaftsergebnisses pro Quadratmeter Wohn- und Geschäftsfläche erleichtert den Vergleich zwischen den Unternehmen, da dabei die Größe des Wohnungsbestands berücksichtigt wird.

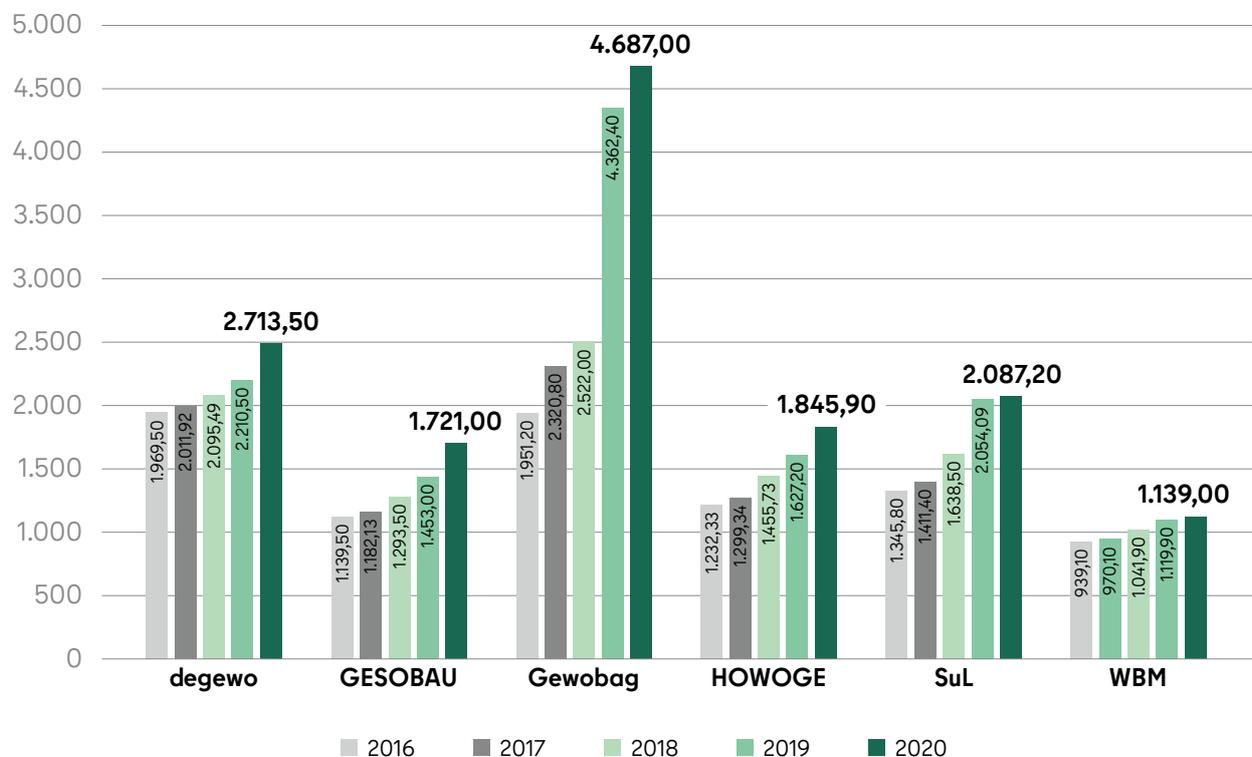
Für die Beurteilung der Profitabilität sind die Zahlen der operativen Bewirtschaftung nur bedingt aussagefähig, da sie beispielsweise eng mit den Instandhaltungsaktivitäten zusammenhängen.

4.8. Verschuldung und Zinsen

Für einen Teil ihrer operativen Tätigkeit, insbesondere Investitionen in den Wohnungsbestand, Neubau und Zukauf, nehmen die landeseigenen Wohnungsunternehmen Fremdkapital bei Banken oder anderen Kreditgeber*innen auf. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgeber*innen machen dabei den größten Teil der Gesamtsumme der Schulden in den Bilanzen aus. Die Verbindlichkeiten

aller sechs Unternehmen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum Stichtag 31.12.2020 einen Gesamtwert von 14,17 Mrd. €. Sie verteilen sich in unterschiedlicher Weise auf die Landesunternehmen. In der folgenden Abbildung werden die Verbindlichkeiten als absolute Restschulden der einzelnen Gesellschaften für die letzten fünf Jahre aufgelistet.²⁹

Abbildung 23: Entwicklung der Restschulden je LWU in Mio. €, 2016-2020



In allen Unternehmen sind im Jahr 2020 die Verbindlichkeiten angestiegen. Im Berichtsjahr 2020 sind insgesamt 1,366 Mrd. € an Verbindlichkeiten hinzugekommen, dies entspricht einer Gesamtsteigerung um 10,7 %. Die größten absoluten Zunahmen verzeichnen die degewo (+502,7 Mio. €), die Gewobag (+324,6 Mio. €) und die GESOBAU (+268,0 Mio. €). Bei

der HOWOGE kam es zu einem Anstieg um 218,7 Mio. €, bei der STADT UND LAND um 33,11 Mio. € und bei der WBM um lediglich 19,10 Mio. €

Mit Blick auf die prozentualen Steigerungen des jeweiligen LWU zeigt sich der Anstieg der Schulden aus einer anderen Perspektive: Im Vergleich zum Vorjahr

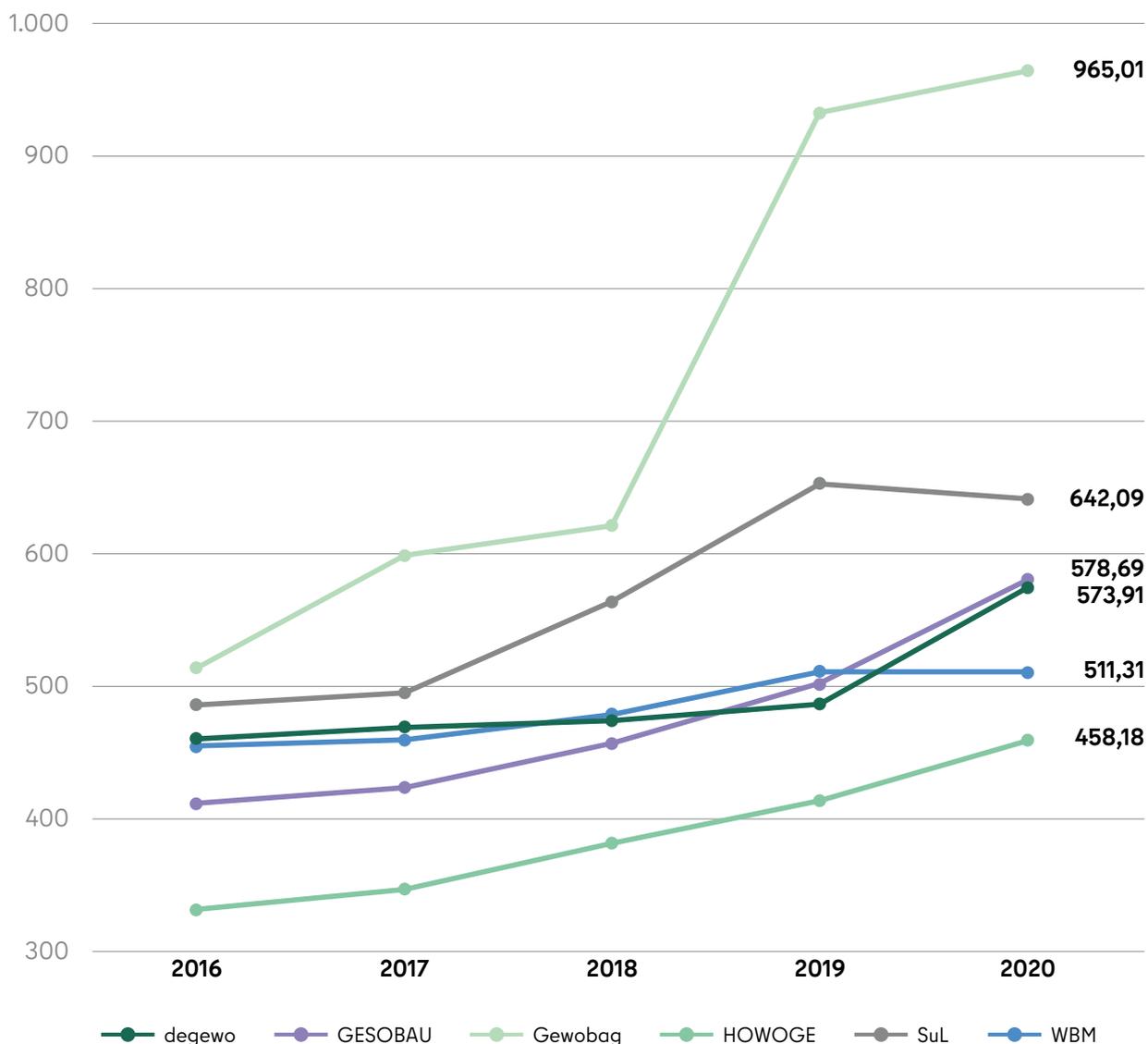
²⁹ Die Restschulden werden auf der Basis der Stichtagswerte der Bilanzposten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und der „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ ermittelt.

stiegen die Verbindlichkeiten der degewo in 2020 um 22,7 %, die der GESOBAU um 18,4 % und die der HOWOGE um 13,4 %. Die Restschulden der Gewobag nahmen um 7,4 % zu. Auffällig ist die geringe Zunahme bei der WBM und der STADT UND LAND, die bei 1,7 % bzw. 1,6 % liegen.

Den Verbindlichkeiten stehen die wachsenden Immobilienbestände gegenüber. Setzt man die Verschuldung ins Verhältnis zu den Flächen, zeigt sich daher ein anderes Bild. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche

der einzelnen Gesellschaften ergibt sich per 31. Dezember 2020 im Durchschnitt der sechs Unternehmen ein Wert von 643,23 € Restschulden je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr: 600,35 €/m² Wohn- und Gewerbefläche). Dieser Anstieg (+7,1 %) bildet die Neubau- und Ankaufsaktivitäten der landeseigenen Unternehmen besser ab als die bloße Zunahme der Gesamtverbindlichkeiten (+ 10,6 %). Für den Zeitraum 2016 bis 2020 zeigt die Entwicklung der Restschulden bezogen auf die Fläche aller Wohn- und Gewerbeeinheiten allerdings starke Unterschiede:

Abbildung 24: Restschulden pro m² Wohn- und Gewerbefläche je LWU, 2016-2020



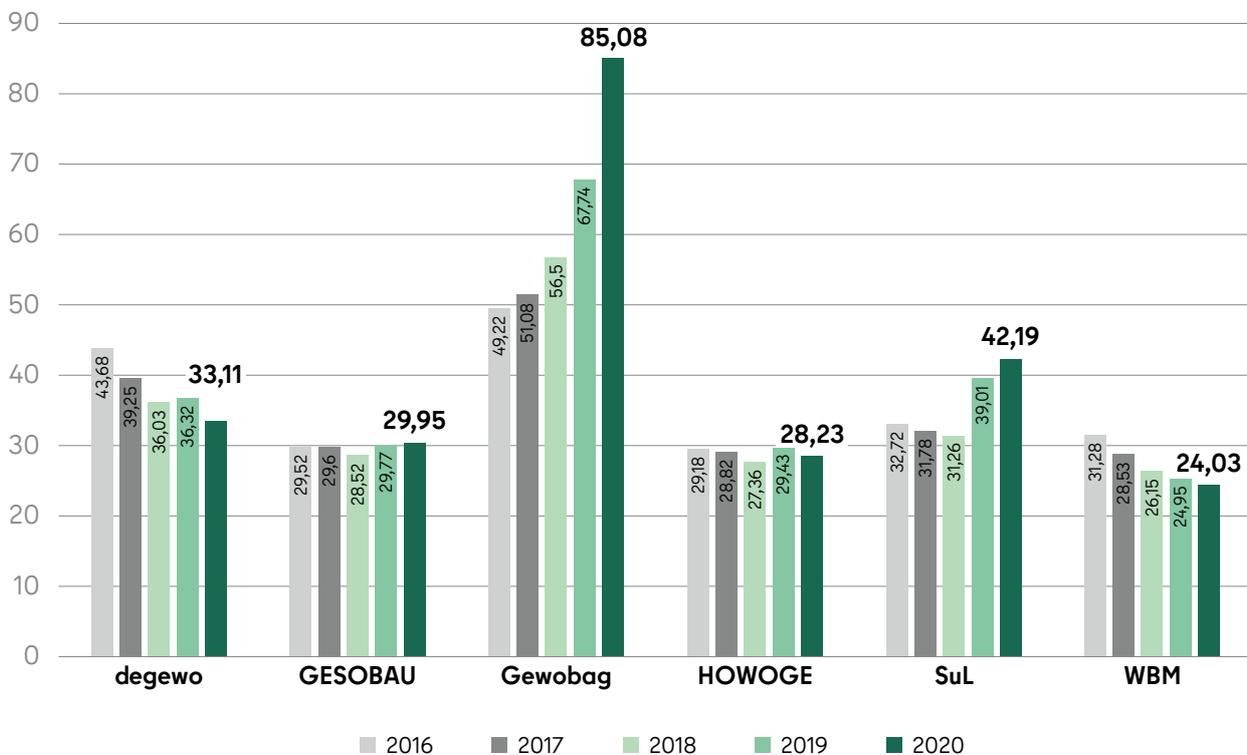
In den zurückliegenden fünf Jahren sind die Restschulden pro Quadratmeter aller LWU im Durchschnitt um etwa 51,9 % gestiegen, von 423 €/m² im Jahr 2016 auf 643 €/m² im Jahr 2020. Die Spanne des Anstiegs liegt zwischen 12,6 % bei der WBM und 87,6 % bei der Gewobag, die deutlich über dem Wert aller anderen Gesellschaften liegt. Die Verschuldung per 31. Dezember 2020 liegt bei der Gewobag bei 965,01 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr 933,33 €/m²). Bereits im Geschäftsjahr 2019 war gegenüber 2018 eine besonders deutliche Erhöhung um 312,24 €/m² Wohn- und Gewerbefläche zu berichten. Der Anstieg resultiert vor allem aus der Finanzierung großer Bestandsankäufe (siehe Kapitel 3.1.). Den zweithöchsten Anstieg in fünf Jahren verzeichnet die GESOBAU mit ca. 40 %, von 413,40 €/m² im Jahr 2016 auf 578,69 €/m² im Berichtsjahr.

Die Betrachtung der Veränderungen der Restschulden pro m² für das Jahr 2020 lässt Unterschiede in den

Finanzierungsmodellen erkennen: Während der Wert im Berichtsjahr bei der degewo um über 17,8 % zulegte, stieg er bei der GESOBAU um 14,6 % und bei der HOWOGE um 10,6 %. Bei der Gewobag fiel der Anstieg in 2020 mit nur 3,4 % moderat aus und bei der WBM stagnierte der Wert bei etwa 0,4 % Wachstum. Die STADT UND LAND reduzierte ihre Rechtsschulden pro Quadratmeter um 1,5 % auf 642,09 €/m².

Für die Verbindlichkeiten der LWU fallen Zins- und Tilgungszahlungen an, deren Höhe und Zeitpunkt allerdings von der konkreten Ausgestaltung der Verträge mit den Kapitalgeber*innen abhängt. In den Jahresabschlüssen der Unternehmen werden die Zinsaufwendungen als Teil der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Für die zuvor dargestellten Restschulden ergeben sich für die einzelnen LWU im Jahr 2020 Zinsaufwandszahlungen in der Summe von 242,6 Mio. €, die sich wie folgt auf die Gesellschaften verteilen:

Abbildung 25: Zinsaufwand je LWU in Mio €, 2016-2020



Obwohl in allen Gesellschaften die Verbindlichkeiten, wie oben gezeigt, zum Teil deutlich angestiegen sind, haben sich die Zinsaufwände unterschiedlich entwickelt: Nahezu gleichbleibende jährliche Aufwendungen werden von der GESOBAU und der HOWOGE geleistet, abnehmende Aufwendungshöhen verzeichnen die degewo und die WBM und leicht ansteigende Zahlungen sind bei der STADT UND LAND zu beobachten. Bei der Gewobag wachsen die mit dem Zinsaufwand verbundenen Zahlungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich, um 17,3 Mio. € oder etwa 26 %.

4.9. Jahresergebnisse 2020

Das Jahresergebnis in Form eines Überschusses (Gewinn) oder eines Fehlbetrages (Verlust) dokumentiert den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens. Ermittelt wird das Jahresergebnis im Rahmen der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV). Das Jahresergebnis ist demzufolge ein Wert, der sich als Summe aus allen wirtschaftlichen Praktiken ergibt. Neben der Hausbewirtschaftung zählen dazu Umsatzerlöse aus Verkäufen, Betreuungstätigkeit und anderen Leistungen als Gesamtleistung, von denen dann Aufwendungen für diese Tätigkeiten sowie Personalaufwendungen, Abschreibungen und Zinsaufwendungen abgezogen werden.

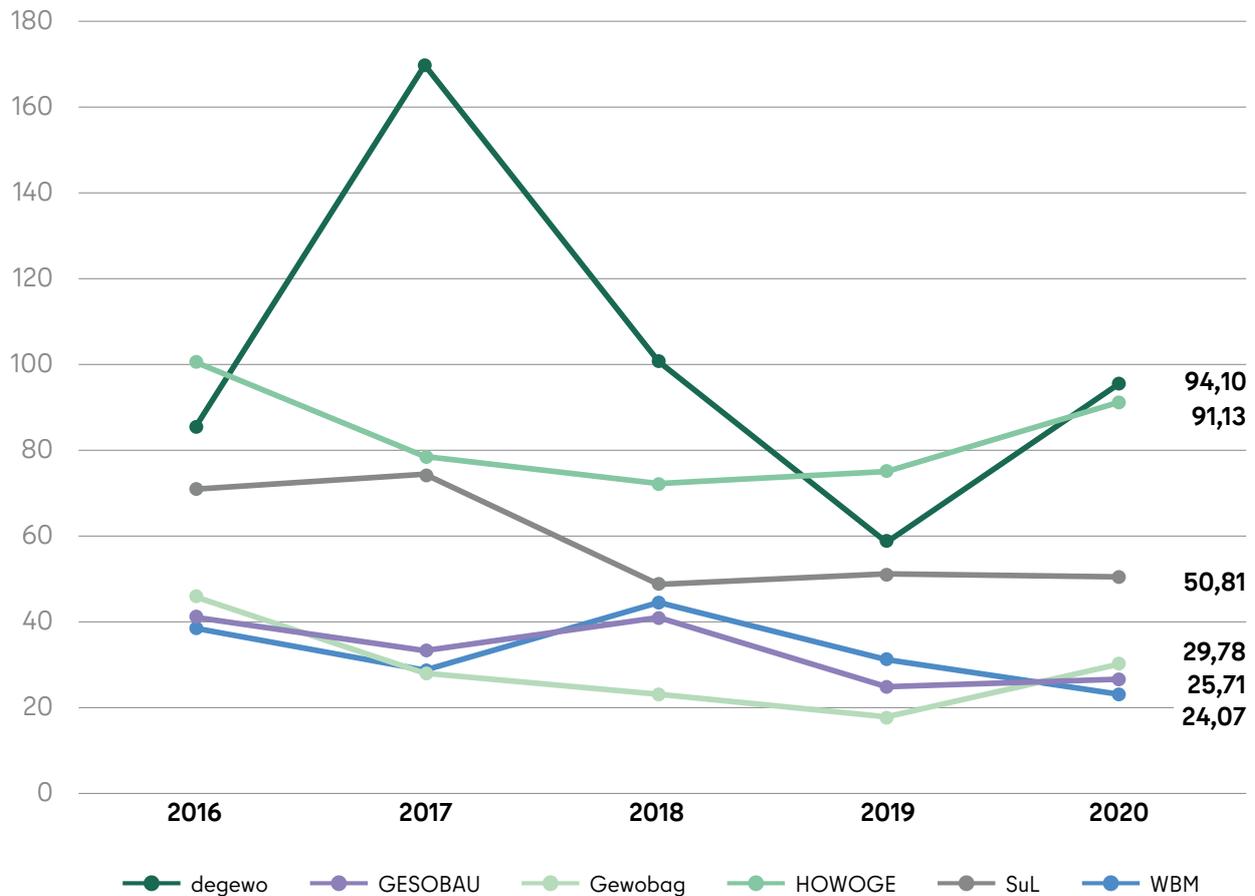
Neben den steigenden Mieteinnahmen hat in den letzten Jahren auch das im historischen Vergleich sehr niedrige Zinsniveau positiv zu den Jahresergebnissen beigetragen. Wie in den Vorjahren haben alle landes-

Die unterschiedlichen Verläufe der Zinsaufwendungen ließen sich nur auf Basis der Kreditverträge im Detail nachvollziehen. Zugutekommen dürfte den LWU aber in jedem Fall das in den vergangenen Jahren gesunkene Zinsniveau. Über die Höhe der Tilgung von Kreditverbindlichkeiten, die bei endfälligen Anleihen keine Rolle mehr spielt, lässt der Zinsaufwand keine gesonderten Aussagen zu.

eigenen Wohnungsunternehmen auch im Geschäftsjahr 2020 Gewinne erwirtschaftet. Trotz der für die LWU zum Teil herausfordernden Rahmenbedingungen, wie der Corona-Pandemie und dem ab Sommer 2019 in Teilen geltenden Mietendeckel, haben die sechs Unternehmen 2020 ca. 56,9 Mio. € mehr an Gewinnen erwirtschaftet als 2019.

Wie oben bereits dargelegt, verbleiben diese Gewinne in den LWU und werden seit 2016 nicht mehr an den Gesellschafter bzw. den öffentlichen Haushalt abgeführt. Bis zum Jahr 2015 hat die HOWOGE noch jährlich 1 Mio. € abgeführt. Stattdessen werden die Gewinne dem Eigenkapital zugeführt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Jahresergebnisse bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen von 2016 bis zum Berichtsjahr 2020.

Abbildung 26: Jahresergebnisse der einzelnen LWU in Mio. €, 2016-2020



Für 2020 weisen die sechs LWU gemeinsam eine Summe von 315,6 Mio. € als Gewinn aus. Der Gewinnanstieg der Gesellschaften von 56,9 Mio. € stellt im Vergleich zum Vorjahr eine 22-prozentige Steigerung dar. Allerdings ist der Zuwachs ungleich verteilt: die degewo steigerte ihr Jahresergebnis um 34,6 Mio. € - vor allem durch den Wegfall von Sondereffekten aus dem Vorjahr -, die HOWOGE um 17 Mio. € und die Gewobag um 11,2 Mio. €. Die Ergebnisse der GESOBAU und der STADT UND LAND stagnierten, während bei der WBM das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um 6,8 Mio. € auf 24,1 Mio. € aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen und der Auswirkungen der Corona-Pandemie im gewerblichen Bereich zurückging.

Ein wichtiger Grund für den Anstieg der Jahresergebnisse 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum findet

sich in den um 46,1 Mio. € gesunkenen Abschreibungen auf das Anlagevermögen (2020: 426,4 Mio. €, 2019: 472,5 Mio. €). Dies ergibt sich aus im Jahr 2019 zu berücksichtigenden Einmaleffekten, bei gleichzeitig steigenden planmäßigen Abschreibungen aufgrund der Bestandserweiterungen.

Auch für das Jahresergebnis gilt, dass die absolute Höhe nur bedingt Auskunft über die Unternehmenstätigkeit enthält und darüber hinaus einen Vergleich zwischen den Unternehmen aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe kaum zulässt. Daher werden im Folgenden, wie bei anderen Indikatoren auch, die Größe des Bestands und unternehmerische Besonderheiten berücksichtigt. Zu diesem Zweck werden gebräuchliche Kennzahlen des finanzwirtschaftlichen Vergleichs genutzt und zunächst dargestellt.

4.10. Kennzahlenvergleiche: EBT und EBITDA

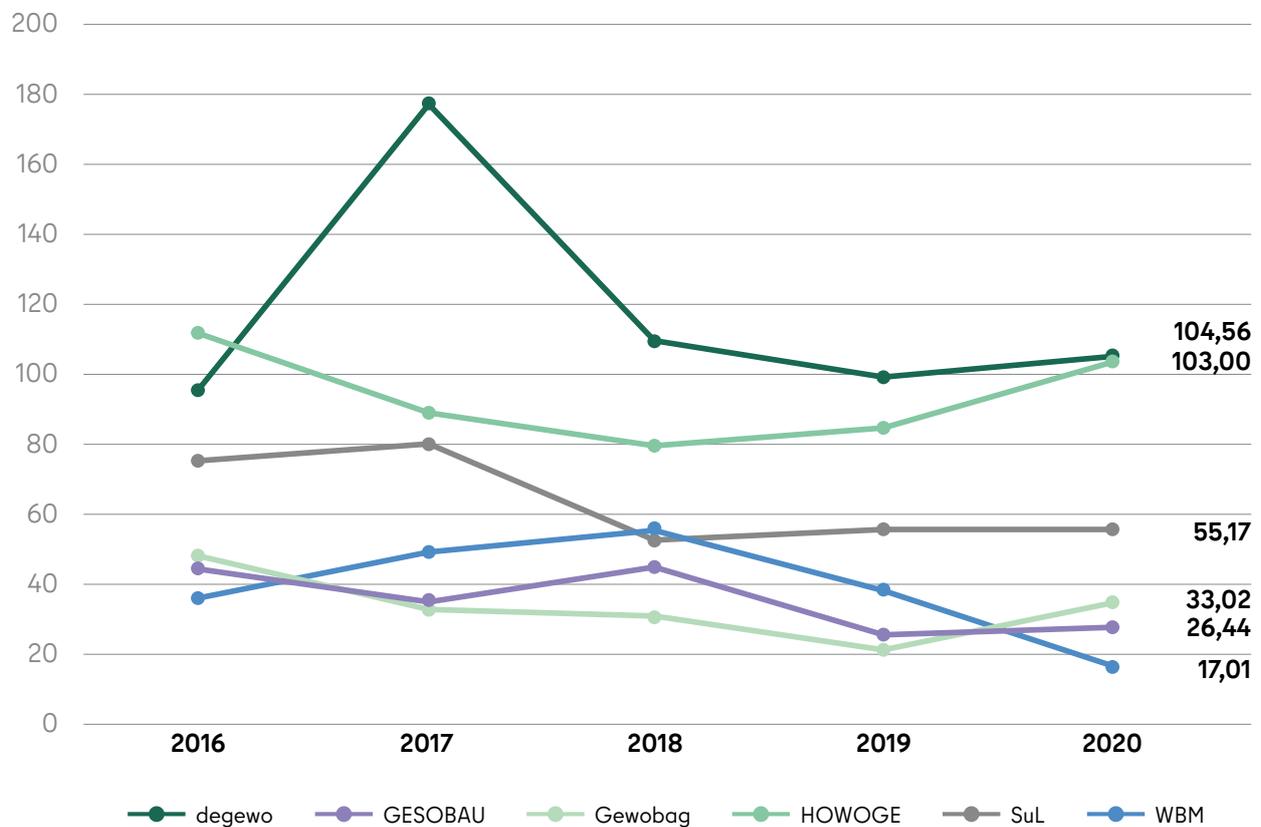
Eine in der finanzwirtschaftlichen Analyse oft genutzte Methode – den Gewinn vor Steuern und anderen Leistungen zu ermitteln – dient dazu, Jahresergebnisse zwischen Unternehmen besser vergleichbar zu machen. Dies erfordert eine Bereinigung der Jahresergebnisse um bestimmte Aufwands- und Ertragsgrößen, die aufgrund ihrer Außergewöhnlichkeit, ihrer Einmaligkeit oder ihrer eingeschränkten Beeinflussbarkeit den Unternehmensvergleich erschweren. Gängige Kennzahlen sind hierbei u. a. das EBT (Earnings Before Taxes = Gewinn vor Steuern) und das EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization = Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände).

Bei EBT und EBITDA handelt es sich um branchenübliche Indikatoren, die insbesondere für die Geschäftstätigkeit mit der Kreditwirtschaft bedeutsam sind. Das Herausrechnen von Steuerverpflichtungen ist für die

Landesgesellschaften allerdings von geringerer Bedeutung als für Unternehmen, die im internationalen Wettbewerb stehen – und für die diese Vergleichskennzahlen vor allem genutzt werden. Zum einen sind die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für alle Landesgesellschaften gleich, zum anderen betreiben sie ihre Geschäftstätigkeit nicht mit dem Motiv, internationale Kapitalgeber*innen zur Finanzanlage zu motivieren.

Beim EBT werden aus dem gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresergebnis neben den auf den Ertrag zu zahlenden Steuern bzw. Steuererstattungen auch außergewöhnliche Ergebnisbestandteile herausgerechnet. Auf diese Weise wird es erleichtert, die operative Unternehmensführung besser einzuschätzen. Der EBT-Wert, der den Gewinn vor Steuern abträgt, weist für die sechs Wohnungsunternehmen für die Jahre 2016 bis 2020 folgende Entwicklungen auf:

Abbildung 27: EBT je LWU in Mio. €, 2016-2020

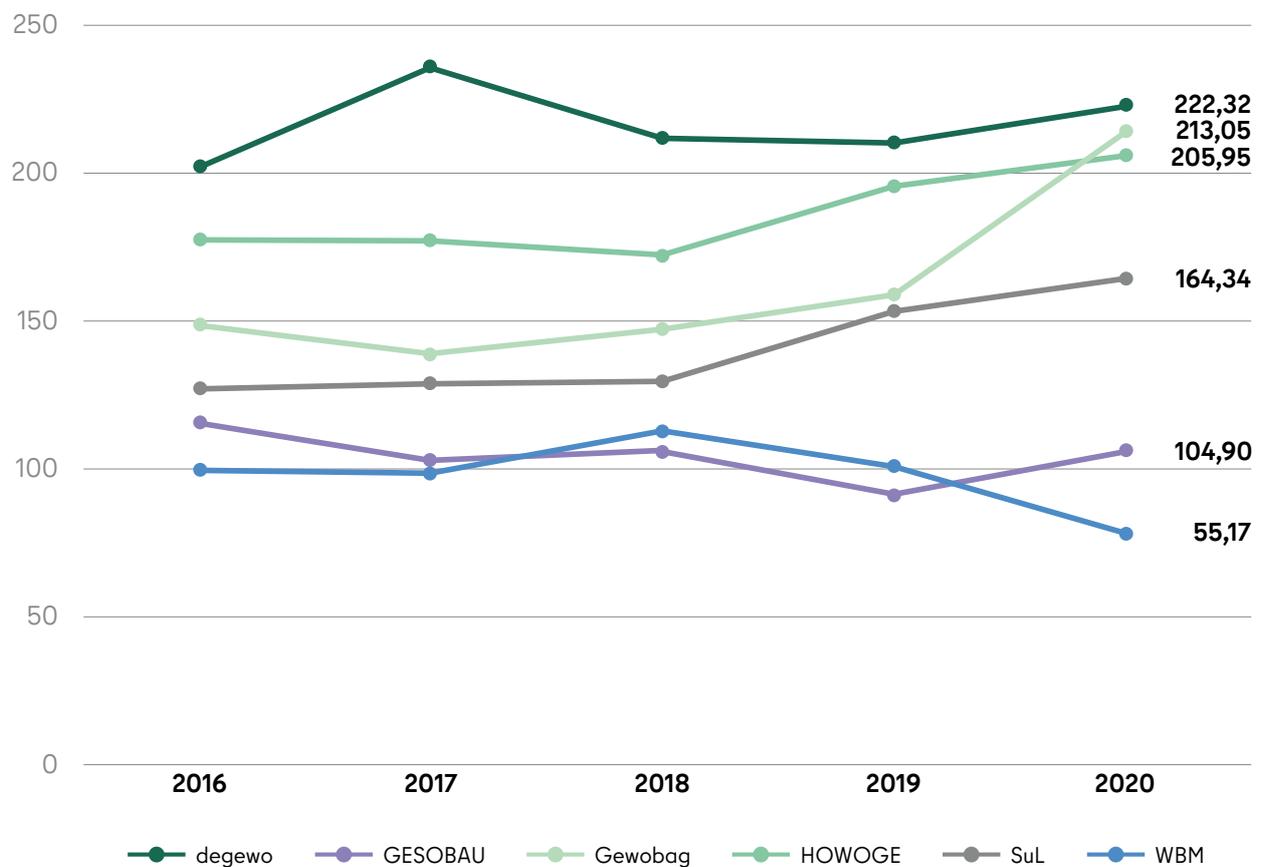


Die Verläufe der EBT-Kennzahlen ähneln den oben genannten Werten der Jahresergebnisse. Im Jahr 2020 weisen die sechs LWU insgesamt 339,2 Mio. € aus, eine Steigerung von 18,65 Mio. € verglichen mit dem Vorjahr.

Größere Trendunterschiede lassen sich beobachten, wenn die Kennzahl EBITDA in den Blick genommen

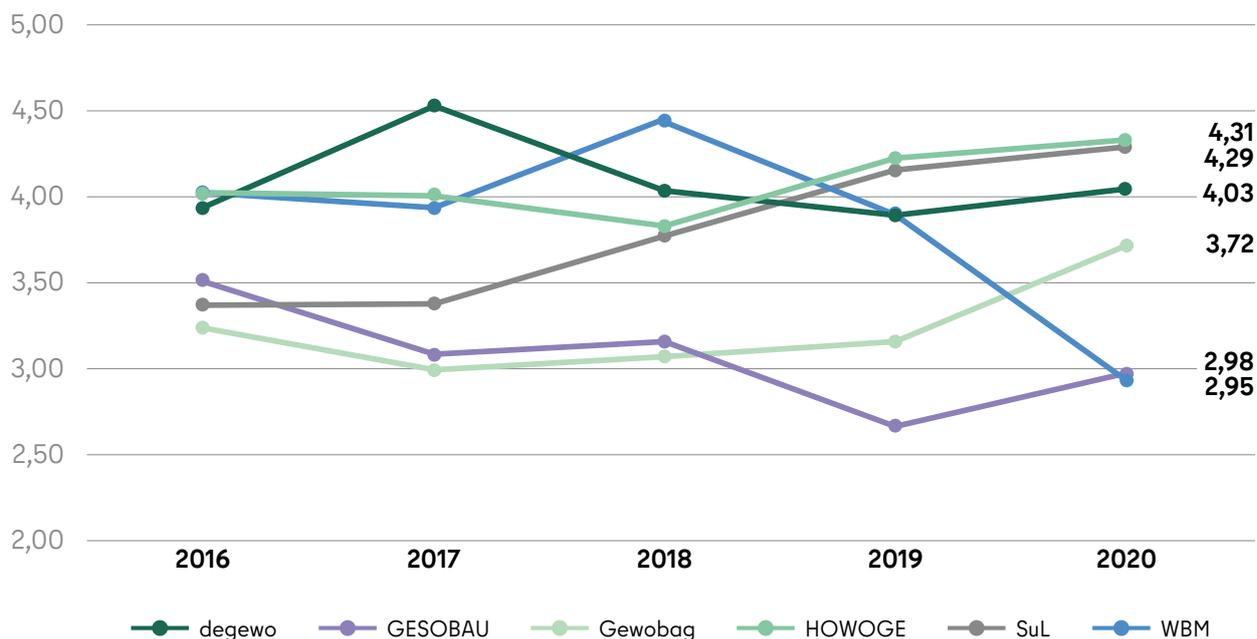
wird, bei der nicht nur Steuern, sondern Zinsen und Abschreibungen ausgeklammert werden: Beim EBITDA werden aus dem gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresergebnis neben außergewöhnlichen Ergebnisbestandteilen und Steuern auch Zinsaufwendungen und Zinserträge sowie Abschreibungen bzw. Zuschreibungen im Anlagevermögen herausgerechnet.

Abbildung 28: EBITDA je LWU in Mio. €, 2016-2020



Das EBITDA zeigt im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 bei der degewo, der Gewobag, der HOWOGE, der STADT UND LAND sowie der GESOBAU verbesserte Werte, während es einzig bei der WBM zu einem Rückgang des Ergebnisses kommt. Ursache für den abfallenden Wert bei der WBM im Jahr 2020 sind hauptsächlich die stark angestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung. Über den gesamten Auswertungszeitraum hinweg weisen die degewo, die HOWOGE und die Gewobag

beim EBITDA die höchsten Ergebnisse aus, gefolgt von der STADT UND LAND, der GESOBAU und der WBM. In dieser Rangfolge spiegelt sich die Unternehmensgröße bzw. der Wohnungsbestand wider. Wird das EBITDA auf die Wohn- und Gewerbefläche im Eigenbestand (eigene Bestände + gepachtete Bestände + verwalteter Restitutionsbestand) bezogen, ändert sich die Rangfolge bezüglich der Höhe der erzielten Ergebnisse:

Abbildung 29: EBITDA in €/m² Wohn- und Gewerbefläche pro Monat je LWU, 2016-2020

Die Betrachtung der EBITDA bezogen auf die Wohnfläche dokumentiert im Zeitverlauf einige Schwankungen. Die degewo erreicht nahezu ein Ergebnis wie vor fünf Jahren, leicht verbessert zeigt sich die HOWOGE. Ähnliches gilt für die Gewobag, die allerdings im zurückliegenden Jahr eine deutliche Zunahme verbuchen konnte. Die GESOBAU weist einen leicht fallenden

Wert auf, das Ergebnis der WBM hat sich pro Quadratmeter seit 2018 um ein Drittel verringert und liegt bei 2,95 €/m². Bemerkenswert ist die Entwicklung der STADT UND LAND, die sich absolut und relativ deutlich verbessert hat. Ihr EBITDA beträgt nach stetiger Steigerung 4,29 €/m².

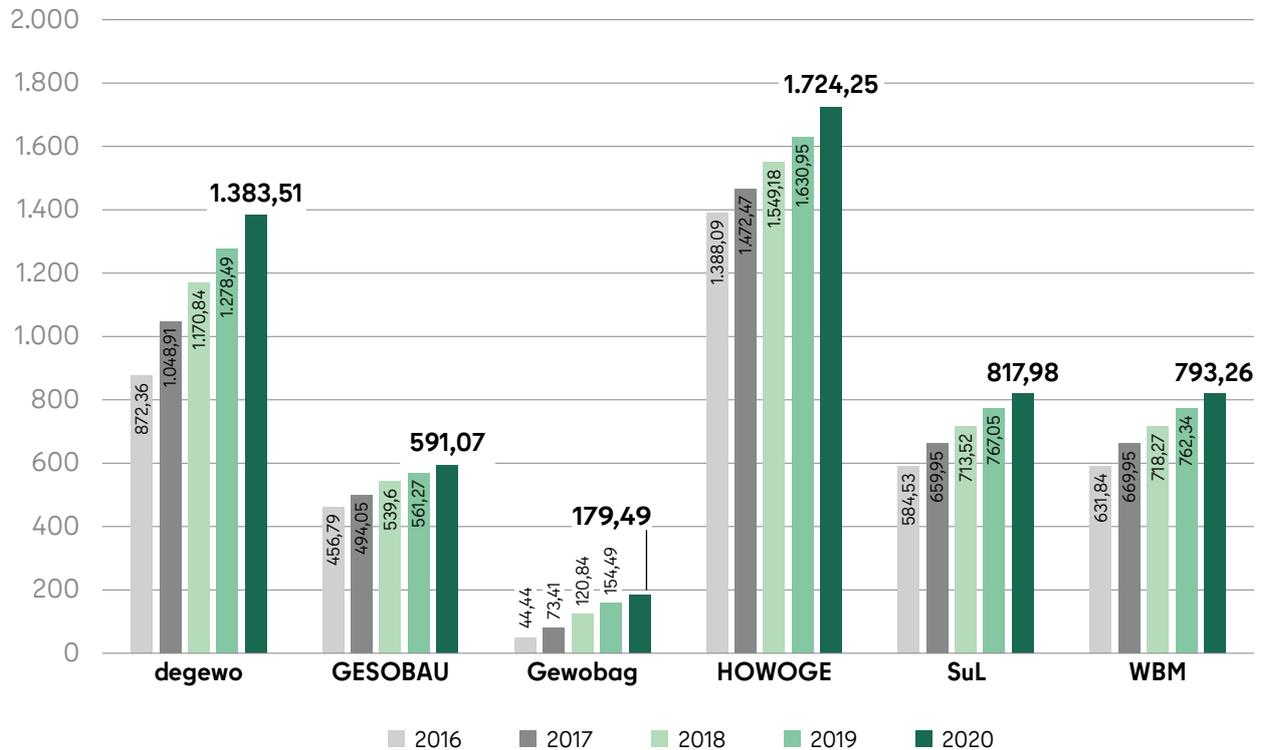
4.11. Eigenkapital

Als Eigenkapital bezeichnet man denjenigen Anteil des Kapitals, der von den Eigentümer*innen eines Unternehmens zur Verfügung gestellt wird. Im Falle der sechs LWU ist das Land Berlin der alleinige Eigentümer, der die Geschicke der Unternehmen bestimmen kann. Gewinnrücklagen aus versteuerten, nicht ausgeschütteten Gewinnen verbleiben im Unternehmen und werden ebenfalls dem Eigenkapital zugerechnet. Das Eigenkapital ist derjenige Finanzierungsbeitrag, der nicht durch Fremdkapital, wie Kredite oder Anleihen aufgebracht wurde. Im Sinne der Unternehmensbilanzierung ist mit dem Begriff Eigenkapital grundsätzlich derjenige Betrag gemeint, der sich rechnerisch nach dem Abzug aller Schulden vom Vermögen ergibt.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung des Eigenkapitals der landeseigenen Wohnungsunternehmen im Beobachtungszeitraum 2016 bis 2020:

Seit dem Jahr 2016 zeigen alle LWU ein positives Eigenkapital. Das bedeutet, dass nach Abzug der Schulden noch ein positiver Restwert in der Unternehmensbilanz ausgewiesen wird. Im Jahr 2015 lag bei der Gewobag noch ein negatives Eigenkapital vor. Dieser Zustand ging auf einen Sachverhalt im Jahr 2010 zurück, als das Unternehmen erstmalig bestimmte staatliche Darlehen in der Bilanz auf der Passivseite ausgewiesen hat. Diese Buchung erfolgte gegen das Eigenkapital, das dadurch negativ wurde. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden diese Darlehen lediglich als

Abbildung 30: Bilanzielles Eigenkapital je LWU in Mio. €, 2016-2020



Informationsbestandteil in den Erläuterungen zum Jahresabschluss aufgeführt und hatten daher keinen Einfluss auf die Ermittlung des Eigenkapitals. Nach dieser Änderung entstand ein negatives Eigenkapital, das in den Folgejahren durch Jahresüberschüsse verringert werden konnte. Im Jahr 2016 erreichte die Gewobag

nach sechs Jahren erstmals wieder einen positiven Eigenkapitalbetrag (44,4 Mio. €), den das Unternehmen bis zum Jahr 2020 kontinuierlich auf eine Höhe von 179,5 Mio. € steigern konnte. Auch alle anderen LWU haben in den zurückliegenden fünf Jahren die Summe ihres bilanziellen Eigenkapitals erhöht.

4.12. Eigenkapitalquote

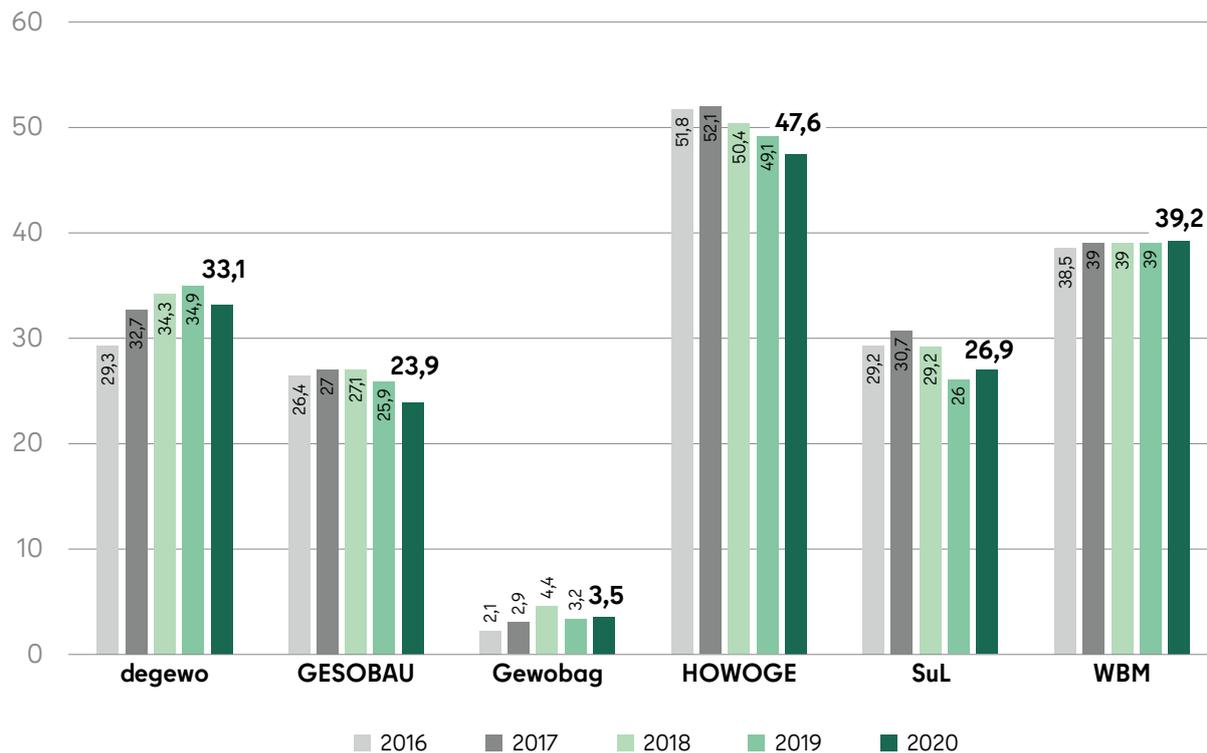
Die Eigenkapitalquote beschreibt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital eines Unternehmens. Damit gibt sie Auskunft, wie das Verhältnis von Eigen- bzw. Fremdkapital als Teil der Bilanzsumme eines Unternehmens ist. Die Eigenkapitalquote ermöglicht daher Aussagen über die Kapitalstruktur, indem sie abbildet, zu welchem Teil Fremdkapital eingesetzt ist. Diese Kennzahl wird vor allem zur Bewertung der Kreditwürdigkeit herangezogen. Je höher die Eigenkapitalquote ist, desto mehr wirtschaftliche Stabilität wird dem Unternehmen zugesprochen. Insbesondere mit Blick auf die Bestandsausweitung, ein anspruchsvolles Neubauprogramm und hinsichtlich eines in der

Zukunft möglicherweise steigenden Zinsniveaus ist die Eigenkapitalquote ein wichtiger Indikator.

Die Eigenkapitalquote der sechs LWU liegt zum 31. Dezember 2020 im Durchschnitt bei 26,9 % (2019: 27,3 %). Nur die WBM verzeichnet als einziges LWU im Jahr 2020 den höchsten Wert des Fünfjahreszeitraums von 39,2 %. Dies ist der zweithöchste Wert nach der HOWOGE, die trotz eines kontinuierlichen Rückgangs seit 2017 noch immer 47,6 % Eigenkapitalquote aufweist. Bei der degewo ging der Wert 2020 erstmals zurück auf 33,1 %. Die GESOBAU verzeichnet einen leichten Rückgang auf 23,9% und die STADT UND

LAND einen leichten Anstieg auf 26,9 %. Auffällig ist hier wiederum der Wert der Gewobag, der lediglich 3,5 % ausmacht. Der hier abgebildete Sachverhalt hängt eng mit der oben dargelegten Überführung von Darlehen in die Bilanz zusammen.

Abbildung 31: Eigenkapitalquote je LWU in Prozent, 2016-2020



5. Schlussbetrachtung

Die in diesem Bericht porträtierten sechs Unternehmen sind eine tragende Säule der Wohnungspolitik des Landes Berlin. Seit 1. Januar 2016 finden sie im Wohnraumversorgungsgesetz ausdrückliche Anerkennung, indem ihre Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung unterstrichen wird. Dabei werden für die LWU besondere Bewirtschaftungsregeln festgelegt, die auf eine Bestandserweiterung einerseits und die Versorgung benachteiligter Gruppen andererseits abzielen. Zugleich hat der Gesetzgeber in Artikel 3 des Wohnraumversorgungsgesetzes die „Wohnraumversorgung Berlin“, eine Anstalt öffentlichen Rechts, eingesetzt, deren Aufgabe es ist, politische Leitlinien hinsichtlich der Wahrnehmung der Versorgungs- und Wohnungsmarktaufgabe durch die LWU zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben. Der vorliegende Bericht ist Teil dieser Aufgabe.

Die sechs Unternehmen sind als Aktiengesellschaften bzw. als Gesellschaften mit beschränkter Haftung organisiert und folgen als solche den Maßgaben ihrer Aufsichtsräte bzw. der jeweiligen Unternehmensvorstände bzw. Geschäftsführer*innen, die sich zur Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags verpflichtet haben. Die gemeinsamen Ziele werden auf unterschiedlichen Wegen erreicht. Diese Vielfalt zeigt sich an Unterschieden hinsichtlich der Unternehmensstrukturen, der Bewirtschaftungspraxis aber auch der Selbstdarstellung auf den Internetseiten und in den von den Unternehmen herausgegebenen Berichten und Broschüren.

Das Jahr 2020, das in diesem Bericht im Mittelpunkt steht, war ein besonderes Jahr: Die makroökonomische Lage war von der Corona-Pandemie gekennzeichnet, von der auch Teile der Immobilienwirtschaft beeinflusst waren. Für die Berliner Wohnungswirtschaft war im Jahr 2020 zudem die Einführung des Mietendeckels von Bedeutung, wengleich sich dessen Effekte in den hier diskutierten betriebswirtschaftlichen Kennzahlen nicht eindeutig identifizieren lassen. Mit Blick auf die Bautätigkeit der landeseigenen Unternehmen

im Jahr 2020 ist das starke Engagement im Neubau erwähnenswert: Mehr als 5.300 neu gebaute Wohnungen wurden in den Eigenbestand aufgenommen.

Insgesamt dokumentiert das Jahr 2020 ein Wachstum in vielen Bereichen: Die Zahl der Beschäftigten nimmt zu (Abschnitt 2.1.), der Wohnungsbestand wächst durch Ankauf und Neubau (Abschnitt 3.2.), der Zustand der Gebäude verbessert sich durch Instandsetzung und Modernisierung (Abschnitte 4.4. und 4.5.). Gleichzeitig steigen bei nahezu allen Unternehmen die Jahresergebnisse (Abschnitt 4.8.) und auch die wirtschaftlichen Kennzahlen EBT und EBITDA dokumentieren für die Mehrzahl der Unternehmen einen Anstieg (Abschnitt 4.9.). Dies gilt auch, wenn man den Bestandzuwachs in Rechnung stellt und die erhebliche Ausweitung des vermieteten Wohnraums berücksichtigt.

Zwei Aspekte sind im Berichtsjahr 2020 besonders hervorzuheben: Erstens war die Umsetzung der Wachstumsstrategie und der sozialorientierten Bestandsbewirtschaftung auch in einem Jahr möglich, in dem die Bestandsmieten kaum gestiegen sind. Zweitens bleibt der anhaltende Trend zu einer weiteren Verschuldung auffällig (Abschnitt 4.7.). Dies betrifft die absolute Höhe der Verbindlichkeiten, aber auch die Schulden pro Quadratmeter Wohn- und Geschäftsfläche, die bei fünf von sechs Gesellschaften zunehmen. Die Entwicklung der steigenden Verbindlichkeiten in den Unternehmen gilt es im Auge zu behalten, insbesondere, wenn sie an ihrer Expansionsstrategie bei Neubau und Ankauf festhalten. Mit Blick auf das zurückliegende Berichtsjahr lässt sich abschließend festhalten: Die soziale Orientierung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ist derzeit aufgrund der wirtschaftlich stabilen Lage weiterhin gewährleistet.

6. Quellenverzeichnis

Abgeordnetenhaus Berlin Drucksache 17/2548
11.11.2015: <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/d17-2548.pdf> (letzter Zugriff: 19.11.2021).

Abgeordnetenhaus Berlin Drucksache 18/27 527 vom
04.05.2021: <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/SchrAnfr/s18-27527.pdf> (letzter Zugriff: 19.11.2021).

BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017, Lücken in der Leerstands-
forschung – Wie Leerstände besser behoben werden können: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichte-kompakt/2013-2017/bk-02-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (letzter Zugriff: 19.11.2021).

Beteiligungsbericht 2021 – Geschäftsjahr 2020: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/downloads/beteiligungsbericht/artikel.941274.php> (letzter Zugriff: 19.11.2021).

Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare
Mieten: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuendnis/> (letzter Zugriff: 19.11.2021).

Der Tagesspiegel vom 29. Februar 2016: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/neubau-in-berlin-als-das-tafelsilber-verkauft-wurde/13019974-2.html> (letzter Zugriff: 19.11.2021).

Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021 Index-
fortschreibung und Aktualisierung des Wohnlagenver-
zeichnisses Juni 2021: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2021_Dokumentation.pdf (letzter Zugriff: 19.11.2021).

Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohn-
raumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversor-
gungsgesetz – WoVG Bln) vom 24. November 2015

(GVBl. S. 422): https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf (letzter Zugriff: 19.11.2021).

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur
Mietenbegrenzung: <https://www.berlin.de/sen/justiz/service/gesetze-und-verordnungen/2020/ausgabe-nr-6-vom-22-2-2020-s-49-56.pdf> (letzter Zugriff: 19.11.2021).

Handelsgesetzbuch: <https://www.gesetze-im-internet.de/hgb/> (letzter Zugriff: 19.11.2021).

IBB Wohnungsmarktbericht 2020: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf (letzter Zugriff: 19.11.2021).

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale
Wohnraumversorgung“ Kooperationsvereinbarung mit
den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins
(KoopV) vom 5. April 2017: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbau-gesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf> (letzter Zugriff: 19.11.2021).

LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGSNEUBAU UND SO-
ZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG Bericht zur Koope-
rationsvereinbarung 2020: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2020.pdf> (letzter Zugriff: 19.11.2021).

„Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im
Landeseigentum“, Vereinbarung zwischen dem Land
Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunter-
nehmen vom 12. April 2016: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau-gesellschaften/download/roadmap_400000_bezahlbare_wohnungen.pdf (letzter Zugriff: 19.11.2021).

7. Anhang: Konzernübersicht

Konzerne

Soweit in diesem Bericht einzelne landeseigene Wohnungsunternehmen genannt sind, ist damit jeweils der Gesamtkonzern gemeint. Alle LWU umfassen unter dem

Dach des Konzerns mehrere Gesellschaften. Dies waren zum 31. Dezember 2020 die folgenden Unternehmen:

Konzern degewo

- degewo AG, 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
- Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH
- Projekt Sewanstraße 259 GmbH
- 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 Gewerbeimmobilien GmbH, Berlin
- SOPHIA Berlin GmbH (50 %)

Konzern GESOBAU

- GESOBAU AG, Berlin
- GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin
- GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin
- aktiva Haus und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin
- berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin
- berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin
- IDUNA Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin
- Entwicklungsgesellschaft ElisabethAue GmbH, Berlin (50%)

Konzern Gewobag

- Gewobag WohnungsbauAktiengesellschaft 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 RS 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
- PrinzEugenStraße 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. ZilleSiedlung 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
- Pallasseum Wohnbauten KG, Berlin
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin

- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Zossen
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH, Zossen
- BLB Projekt 12 S.à r.l., Luxemburg
- BLB Projekt 26 S.à r.l., Luxemburg
- OIB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin
- Treucon / Gewobag Projekt Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG, Berlin
- Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Parl GbR, Berlin
- Kulmer Straße 32 GmbH & Co, KG, Berlin
- Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin
- Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-QuiddeStraße 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
- Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (50%)

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 FACILITYGesellschaft mbH, Berlin
- STADT UND LAND Johannisthal GmbH, Berlin
- STADT UND LAND NETZE GmbH, Berlin
- STADT UND LAND Schöneberg GmbH, Berlin
- STADT UND LAND NordSüd GmbH, Berlin
- SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH (50 %)
- SOPHIA Berlin GmbH (50 %)

Konzern WBM

- WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, Berlin
- WBMI Real Estate GmbH Berlin, Berlin
- Berliner Wohn und Geschäftshaus GmbH BEWOG, 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

