



# **Wissenschaftliche Vergleichsstudie von Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins**

**12.12.2018**

- Ziel und Anliegen der Studie
- Studiendesign und Methode
- Ergebnisse
  - Welche Modernisierungsobjekte?
  - Was wurde modernisiert?
  - Wie wurden die Mieter\*innen eingebunden?
  - Welche Baukosten sind angefallen?
  - Wie haben sich die Mieten entwickelt?
- Weitere Vorgehensweise WVVB

## Aufgabenstellung und Ziel:

- Ziel der Studie ist es, eine vergleichende Analyse von Modernisierungsvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) zu erstellen und diese im Kontext mit kommunalen Wohnungsunternehmen ausgewählter Großstädte zu bewerten.

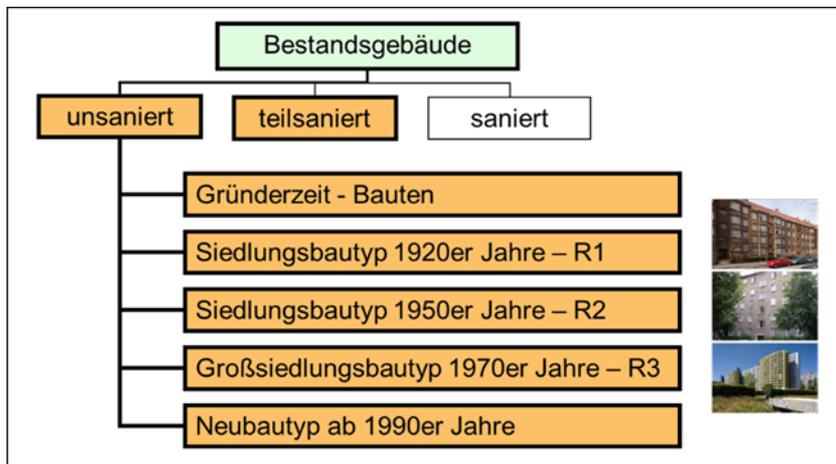
## Zeitplanung und Umsetzung:

- IB Dr. Schönberger wurde von der Wohnraumversorgung Berlin, Anstalt des öffentlichen Rechts (WVB) im Februar 2018 damit beauftragt, eine wissenschaftliche Vergleichsstudie von Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins zu erarbeiten.
- Der Entwurf der Studie wurde im August 2018 an die WVB übergeben.
- Der finale Abschluss des Projektes mit den Gremiensitzungen erfolgt im Oktober/ November 2018.



## Abfragematrix:

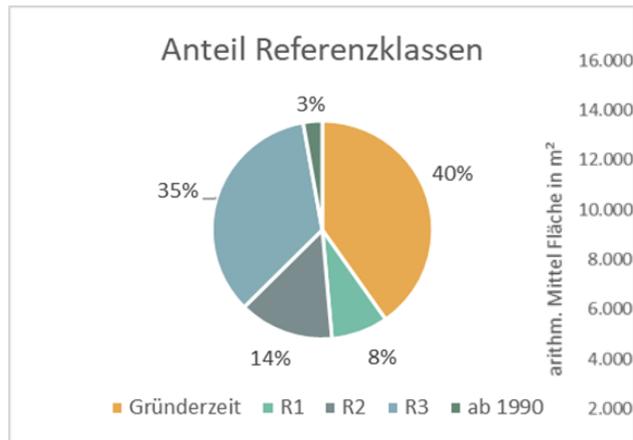
- Die Abfragekriterien wurden nach vorheriger Zuarbeit der LWU durch die WVB vorgegeben.
- Die Abfragestruktur orientierte sich an der Systematik der Arbeitsgemeinschaft der großen Wohnungsunternehmen.
- Die Befüllung der Daten durch die Teilnehmer wurde durch eine umfangreiche Beschreibung und persönliche Begleitung flankiert.



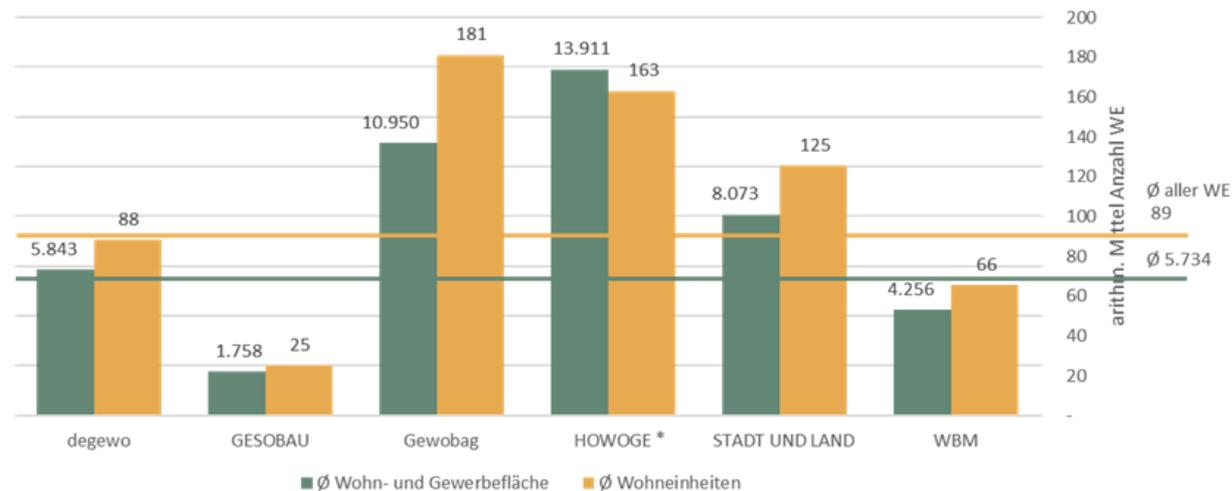
## Welche Modernisierungsprojekte wurden von den Teilnehmern geliefert?

## Mengengerüst LWU:

- 72 Projekte wurden von den sechs LWU geliefert.



Durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche und durchschnittliche Anzahl der Wohnungen LWU



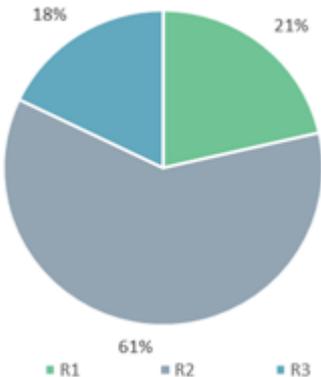
\* Die Durchschnittswerte resultieren aus 1 Objekt

⇒ Es wurden 72 Projekte geliefert. Der Anteil der Gründerzeitgebäude ist mit 40% gemessen am gesamtdeutschen Wohnungsbestand hoch. Gleiches gilt für die Referenzklasse R3 (Siedlungsbautyp der 1970er Jahre) mit 35%.

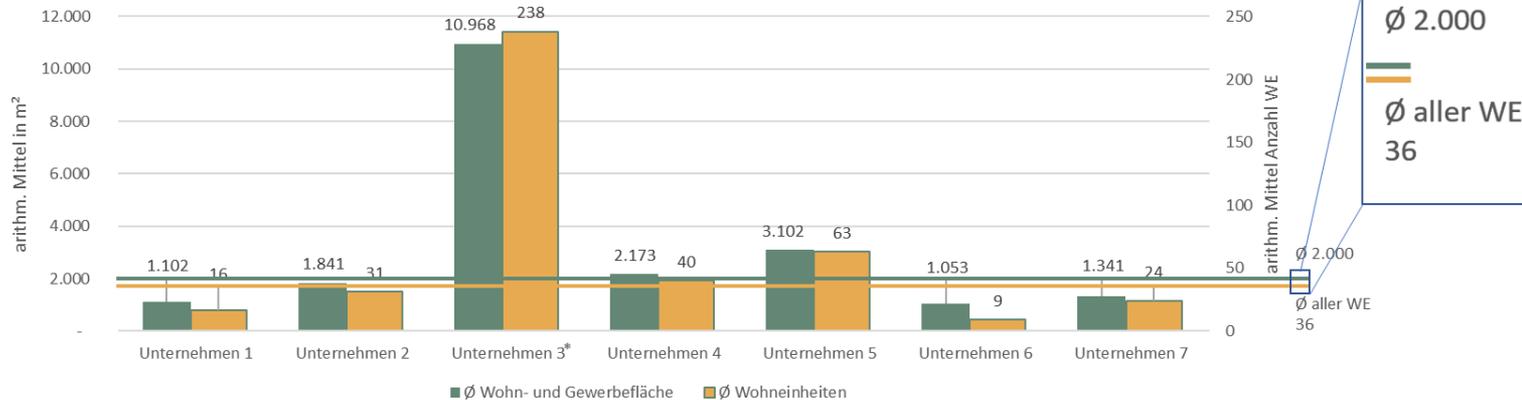
## Mengengerüst Großstadtunternehmen:

- 28 Projekte wurden von sieben Gesellschaften geliefert. Die involvierten Großstädte haben zwischen 150.000 und 1.430.000 Einwohner. Die Städte unter 250.000 Einwohner befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Metropolregionen mit über 500.000 Einwohnern.

Anteil Referenzklassen



Durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche GS



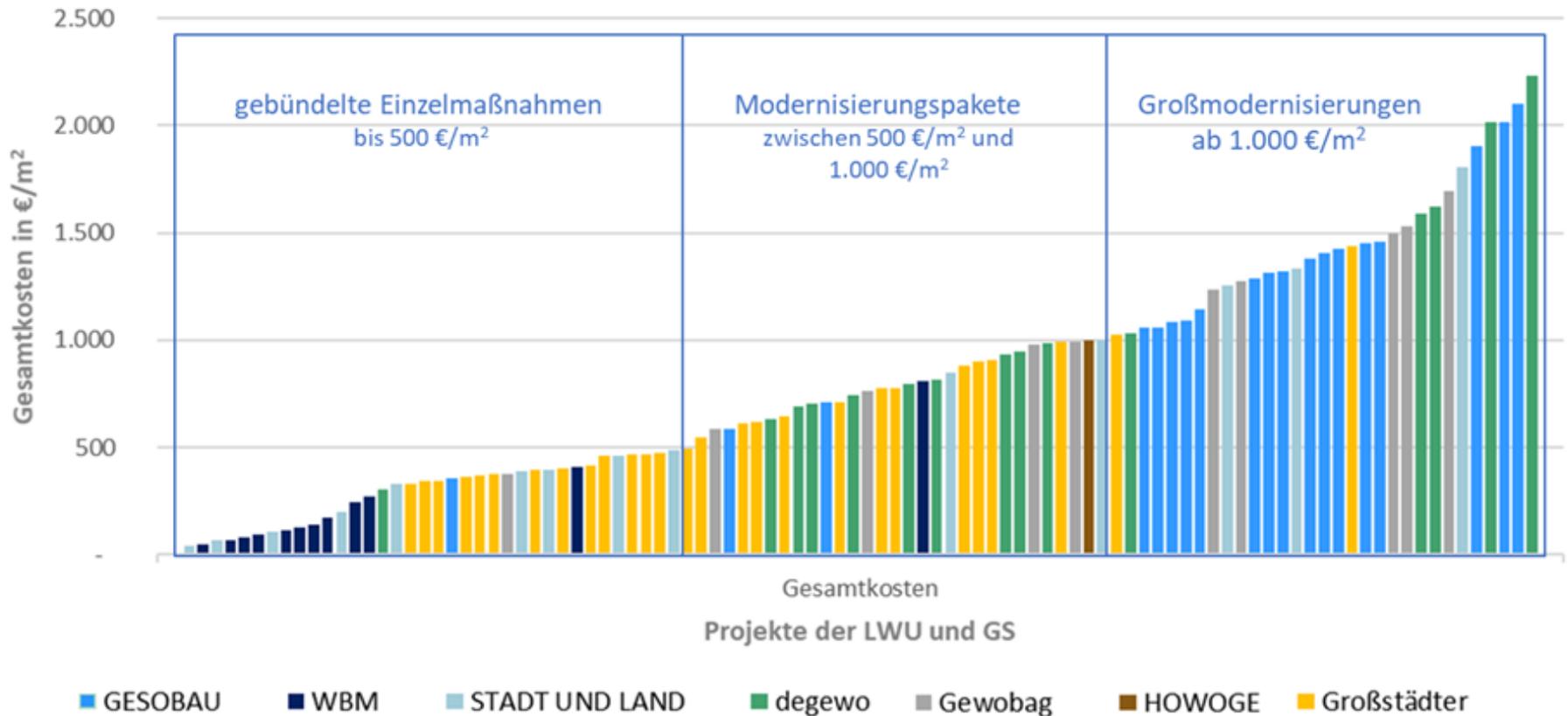
\* Die Durchschnittswerte resultieren aus 1 Objekt

- ⇒ Es wurden Daten von 28 Projekten bereitgestellt. Die Verteilung über die Referenzklassen entspricht dem Gebäudebestand der deutschen Wohnungswirtschaft.

## Was wurde modernisiert?

## Maßnahmenumfänge:

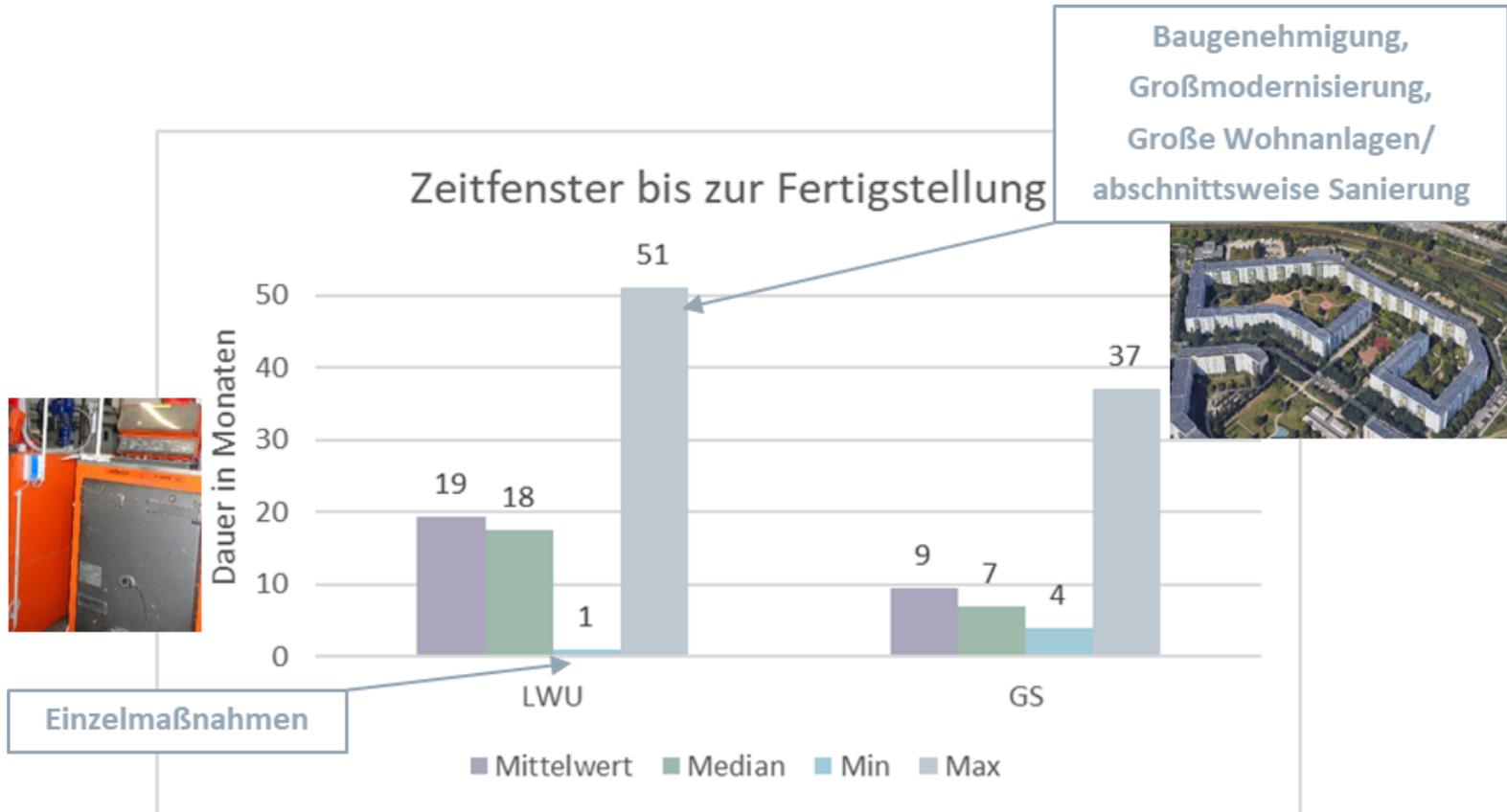
Verteilung der Gesamtkosten nach Maßnahmenumfang



## Unterschiede in den baulichen Inhalten:

| Merkmale  | LWU  | GS  |
|---|--|---|
| <b>Größe Wohn- und Gewerbefläche (Median)</b>           | 2.372 m <sup>2</sup>                               | 1.350 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Anzahl Treppenhäuser (Median)</b>                    | 2  | 2   |
| <b>Aufzüge</b> →  | bei 36 % vorhanden                                 | → bei 11 % vorhanden                      |
| <b>Anzahl Stockwerke (Median)</b>                       | 5  | 4   |
| <b>Anzahl Geschosse inkl. KG und DG (Median)</b>        | 7  | 5   |
| <b>Denkmalschutz (Einzeldenkmal und Ensembleschutz)</b> | bei 14 % vorhanden                                 | bei 11 % vorhanden                        |
| <b>Dachform (Flachdach oder Steildach)</b>              | 54 % Flachdach                                     | 71 % Steildach                            |
| <b>Heizung vor Modernisierung</b> →                     | 38 % Fernwärme<br>18 % Gasetagenheizung            | → 57 % Fernwärme<br>29 % Gasetagenheizung |
| <b>Fassadenanschluss</b> →                              | 38 % zweiseitig eingeschlossen<br>38 % freistehend | → 68 % freistehend                        |
| <b>EnEV</b>   | 51 % EnEV 2014                                     | 64 % EnEV 2014                            |
| <b>Fenster (Maßnahme)</b>                               | 64 % Austausch                                     | 82 % Austausch                            |
| <b>Holzkestendoppelfenster</b> →                        | 35 %   | → 7 %                                     |
| <b>Sanierung asbesthaltiger Bauteile</b>                | 22 %   | 21 %                                      |
| <b>Behebung sonstiger Schadstoffbelastungen</b> →       | 47 % (überwiegend Holzschwamm)                     | → 7 %                                     |
| <b>Nachrüstung Balkone</b>                              | bei 22 %   | bei 18 %                                  |
| <b>Grundrissanpassung</b> →                             | bei 39 %   | → bei 7 %                                 |

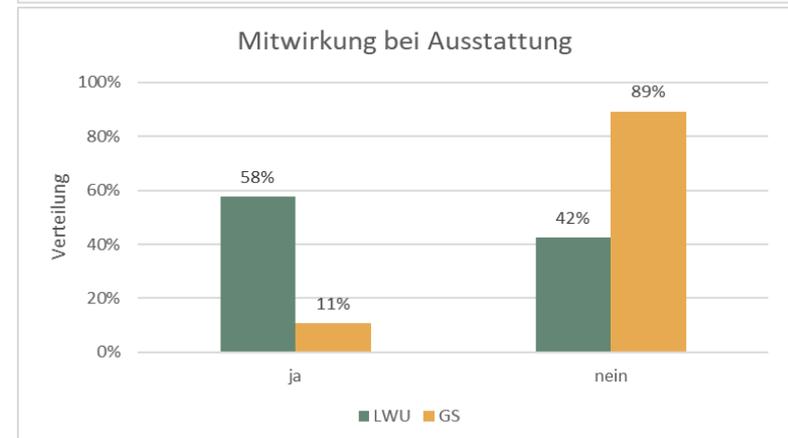
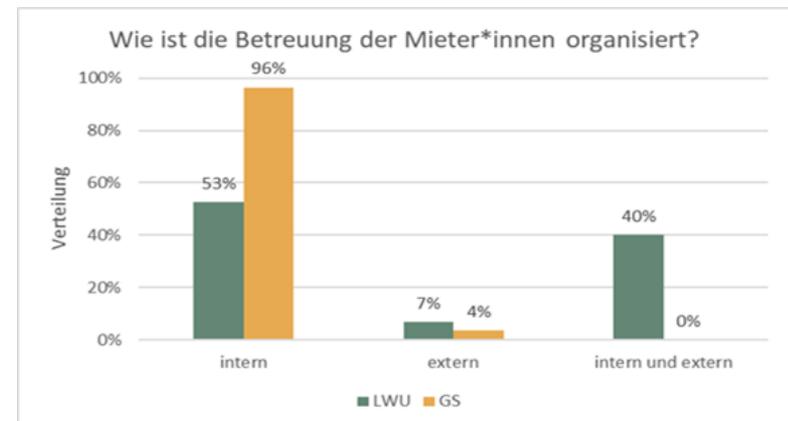
## Unterschiede bei den Projektdauern



## Wie wurden die Mieter\*innen eingebunden?

## Mieter\*innenbetreuung:

- Es wurde abgefragt, mit welchen Maßnahmen die Mieter\*innen im Rahmen der Modernisierung betreut wurden.
  - Bei Notwendigkeit gibt es mehrsprachige Angebote.
  - In Abhängigkeit der Komplexität wird bei der Moderation der Prozesse mit den Mieter\*innen externe Unterstützung eingesetzt.
  - Die Mitwirkung der Mieter\*innen ist bei den LWU in Bezug auf Ausstattungsmerkmale der Wohnung im Gegensatz zu den Großstädtern stark ausgeprägt.
  - Wohnungsbesuche sind ein weiteres Instrument, das bei den LWU verstärkt zum Einsatz kommt.
- ⇒ Das Niveau der Mieter\*innenbetreuung in den abgefragten Segmenten ist bei den LWU deutlich anspruchsvoller als bei den Großstadtunternehmen.



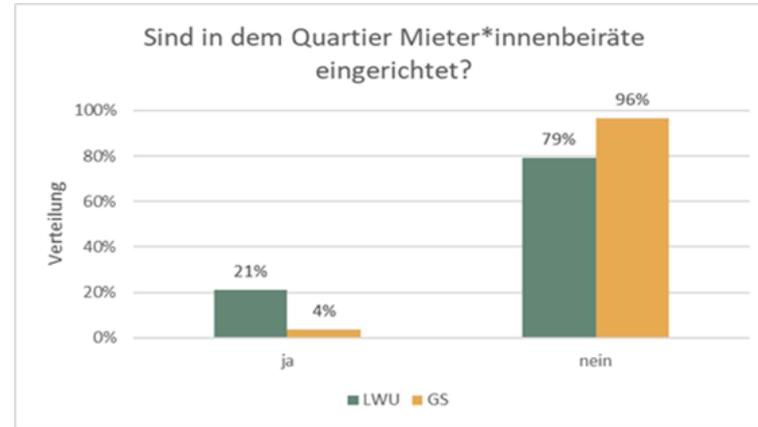
## Mieter\*innenbeiräte:

- Es wurde abgefragt, inwieweit Mieter\*innenbeiräte eingebunden wurden.
- Im Rahmen der Nachbefragung wurde abgefragt, bei der Modernisierung welcher Projekte Mieter\*innenbeiräte eingerichtet waren.

⇒ Mieter\*innenbeiräte sind bei den Großstadtunternehmen nahezu nicht existent.

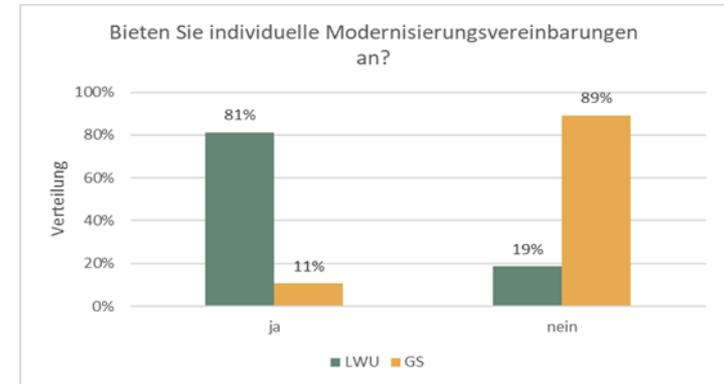
⇒ Die LWU haben die Mieter\*innenbeiräte immer dann eingebunden, wenn zum Zeitpunkt der Projektplanung diese in den betreffenden Quartieren eingerichtet waren.

⇒ Das war bei 21% der Fall.



## Individuelle Modernisierungsvereinbarung:

- Es wurde abgefragt, welchen Umfang individuelle Modernisierungsvereinbarungen einnehmen und wie hoch die Akzeptanz bei den LWU-Mieter\*innen hierzu ist.
- ⇒ Diese individuellen Vereinbarungen sind im Gegensatz zu den Großstadtunternehmen bei den LWU mit 81% weit verbreitet. Die Akzeptanz bei den Mieter\*innen liegt zwischen 77% und 98%.



## Härtefälle/Widersprüche:

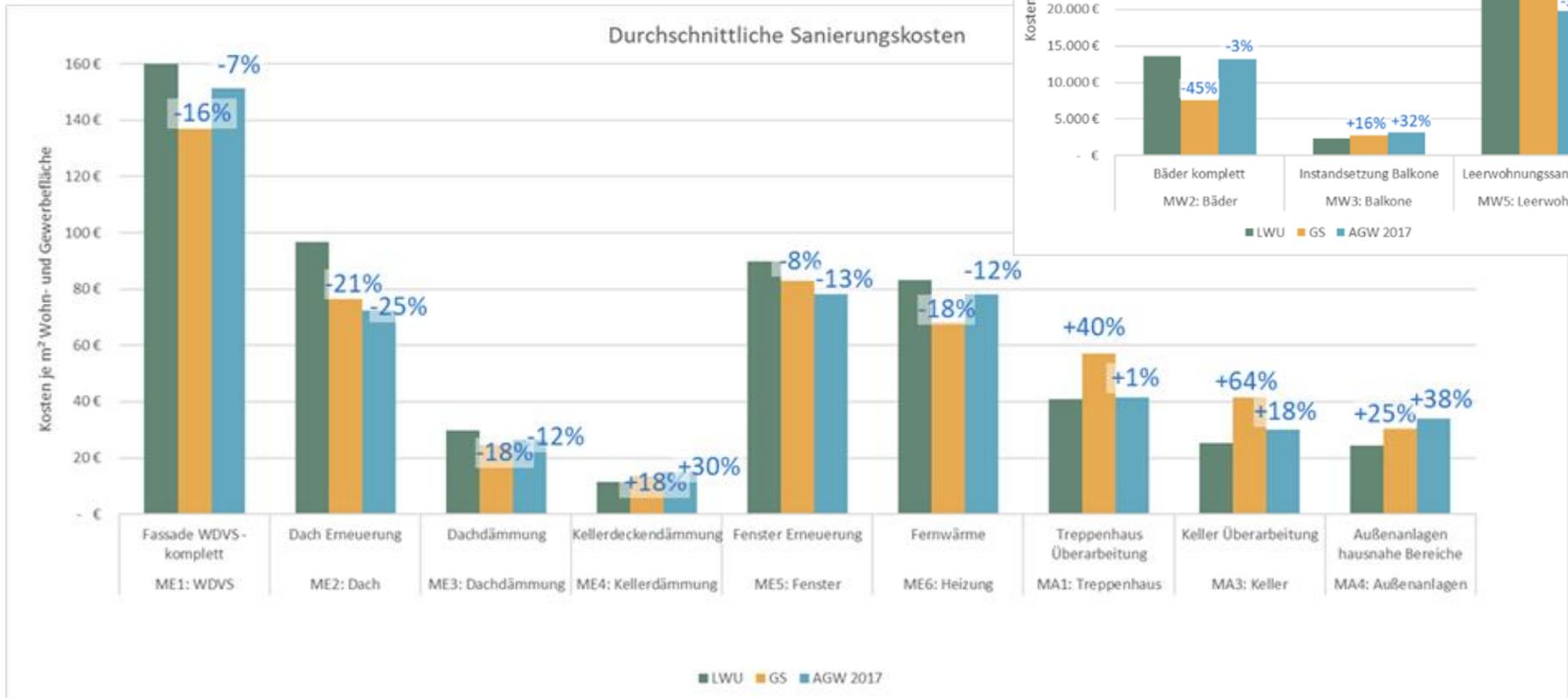
- Es war von Interesse zu hinterfragen, wie viele Härtefälle und Widersprüche (bei rund 5.200 aktiven Mietverträgen zu Modernisierungsbeginn) bei den LWU anhängig waren.

|                          | LWU  | GS    |
|--------------------------|------|-------|
| Anzahl der Härtefälle    | 191  | 0     |
| Anzahl der Widersprüche  | 204  | 5     |
| - davon positiv erledigt | 85 % | 100 % |

- ⇒ Im Gegensatz zu den Großstadtunternehmen müssen sich die LWU mit Härtefällen und Widersprüchen (jeweils 4% der aktiven Mietverhältnisse) auseinandersetzen.

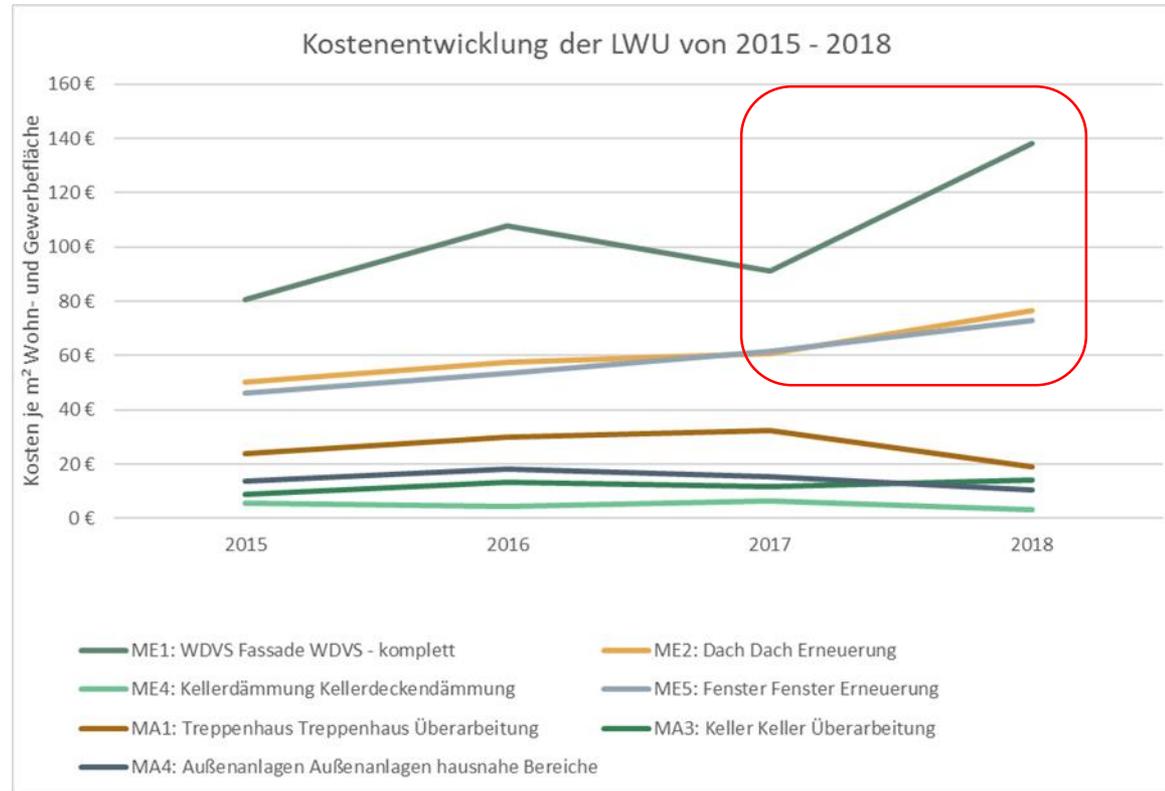
## Welche Baukosten sind angefallen?

## Vergleich der Baukosten auf Maßnahmenebene:



## Baukostenentwicklung:

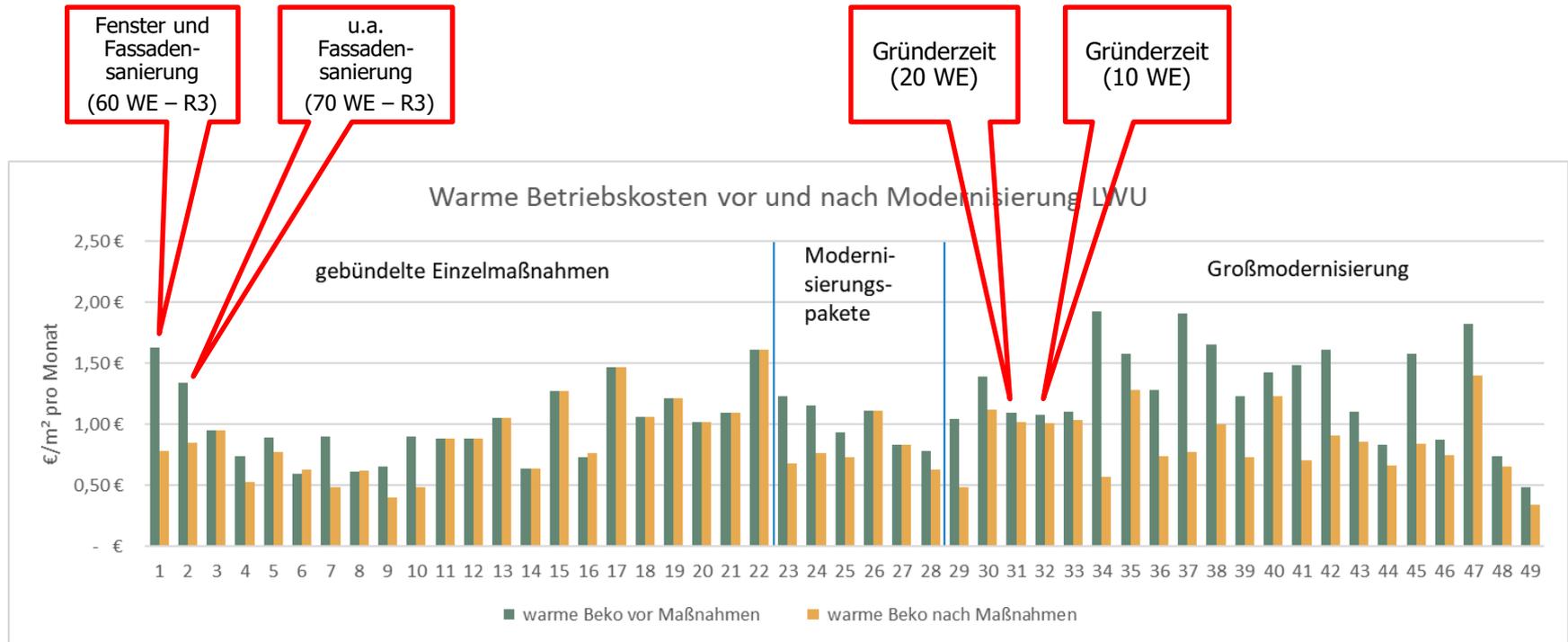
- Prüfung, ob zu dem Thema Baukostensteigerungen aus den gesammelten Baukostendaten weitere Indizien für eine Baukostensteigerung ableitbar sind.



- ⇒ Die Aufsplittung nach den Jahren bestätigt die Wahrnehmung, dass die Baukosten bei ausgewählten Maßnahmen von 2017 auf 2018 stärker gestiegen sind als der Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes.

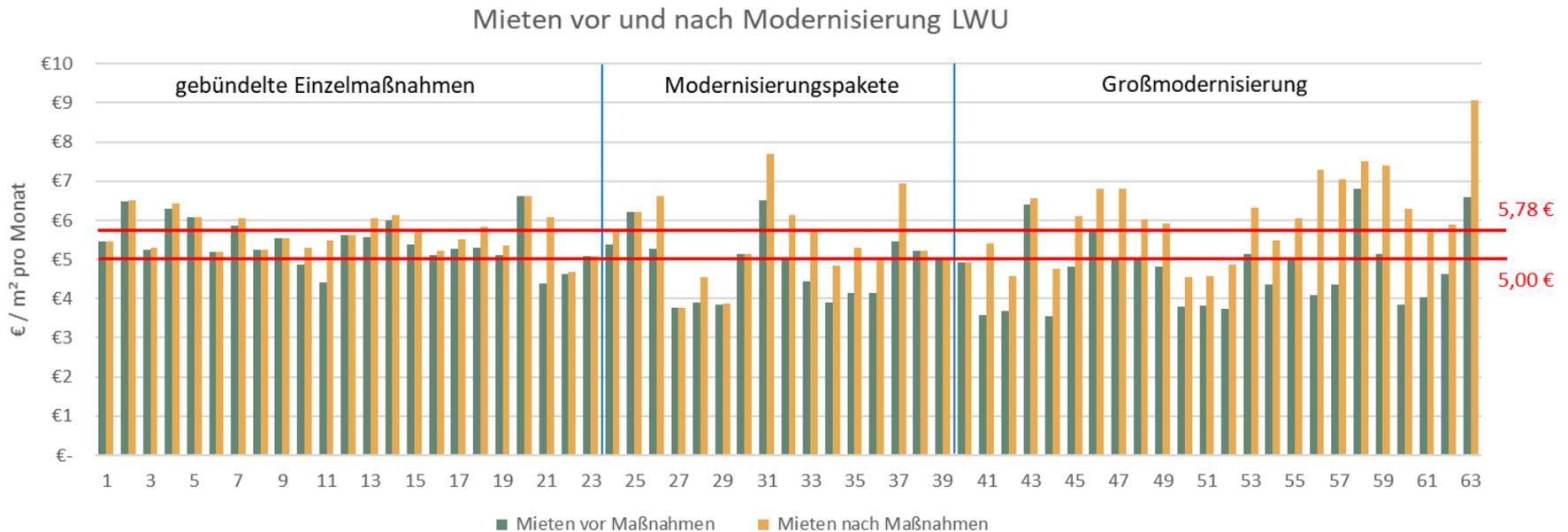
## Wie haben sich die Betriebskosten und die Mieten entwickelt?

## Betriebskostenentwicklung:



- Es wurden die warmen Betriebskosten vor und nach der Modernisierung abgefragt.
- ⇒ Durch die Modernisierung wurden bei den LWU deutliche Reduktionen in Höhe von 25% bei den warmen Betriebskosten erzielt.

## Mietenentwicklung:



- Es wurden die Mieten vor und nach der Modernisierung abgefragt.
- ⇒ Die LWU bleiben bei der Mietsteigerung nach Modernisierung deutlich unter den zugelassenen gesetzlichen Grenzen. Das durchschnittliche Mietniveau nach Modernisierung ist mit durchschnittlich 5,78 €/m<sup>2</sup> Wfl. nach wie vor gering.

## Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise:

- Es wird empfohlen, auf der Grundlage der hier durchgeführten Studie zukünftig ein regelmäßiges Monitoring zu organisieren. Hierzu wurde auf der Basis der gesammelten Erfahrungen eine angepasste Datenstruktur vorgeschlagen und der Studie beigelegt.
- In Bezug auf den Umgang mit den gegebenen Anforderungen – zum Beispiel aus dem Mietverbund und der Kooperationsvereinbarung – empfiehlt sich für die operative Nutzung eine Standardisierung für alle LWU.
- Eine der Kernempfehlungen ist es, die Gesamtportfoliobetrachtung der LWU in den Fokus zu nehmen, um über Portfolioindikatoren jene Gebäudesegmente zu identifizieren, die es zukünftig ermöglichen, gezielte Entwicklungen für die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit kostengünstigem Wohnraum voranzutreiben.
- Durch gezielte Kommunikation könnten diese Gebäudesegmente zukünftig in den Fokus der Wahrnehmung aller Akteure gerückt werden. Hiermit ist die Hoffnung verbunden, dass nicht nur Einzelfälle als Vorlage für grundlegende strategische Festlegungen dienen.
- Als abschließende Empfehlung wird angeregt, die bestehenden Regelungen zum Umgang mit Mieter\*innen auf dem Niveau zu halten, zu dem sich die LWU mit dem Land verpflichtet haben.