

Expertenkommission zum Volksentscheid
Vergesellschaftung Großer
Wohnungsunternehmen

Struktur des Wohnungsmarktes in Berlin

Dr. Ulrike Hamann
Berliner Mieterverein e.V.

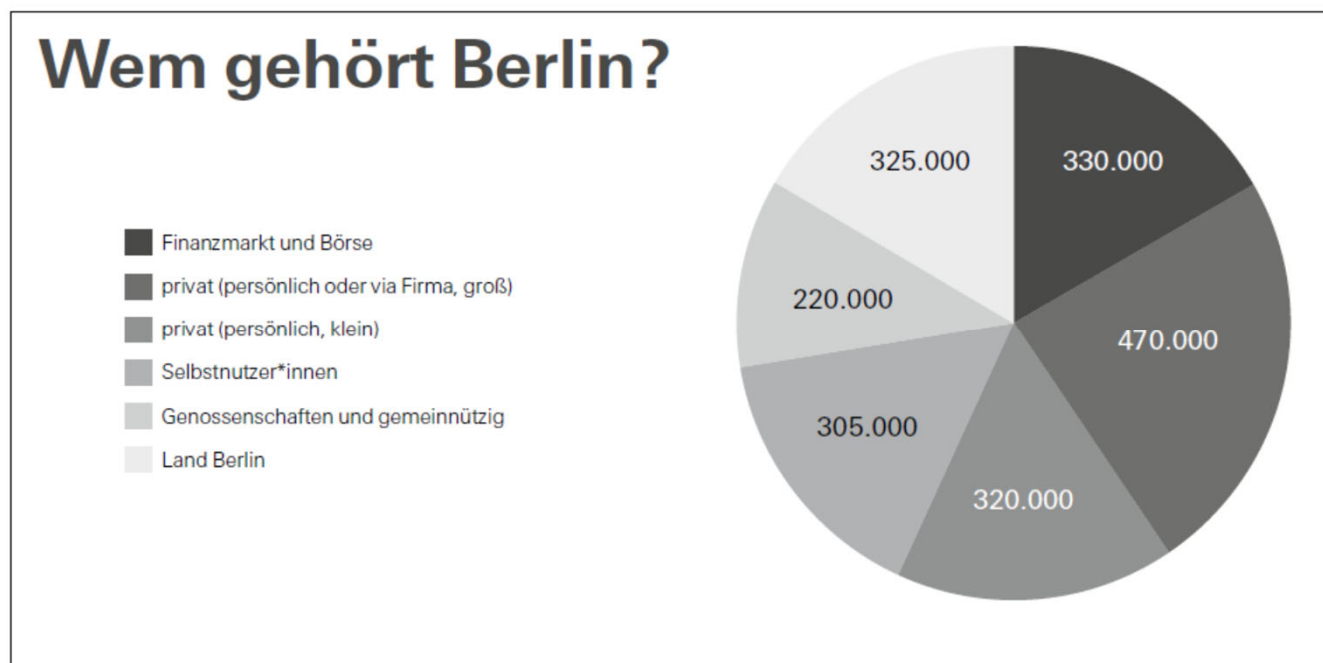
1. Vermietertyp und Verteilung auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Berliner Mieterverein:

- 1. Landeswohnungs-Unternehmen (LWU), 2. Genossenschaften, 3. Private Wohnungsunternehmen, 4. Private Einzelvermieter, 5. Kirchen/Stiftungen, 6. Hausverwaltungen

Abbildung 1: Eigentümer von Berliner Wohnimmobilien 2019

- Christoph Trautvetter „Wem gehört die Stadt?“
- **20% LWU, 11% Genossenschaften = 31% gemeinwohlorientierter Sektor**



Quelle: eigene Schätzung, basierend auf Gebäude- und Wohnungszählung 2011; weitere Quellen siehe Anhang I

Auswirkungen Vermietertyp auf die Miete

Vermietertyp/Jahr	Nettokaltmiete (€/m ² Wfl.)	Differenz Kaltmiete zu OVM in €/m ²	Mietspiegel- mittelwert OVM
2019			6,72 €
Genossenschaften *	5,66 €	- 1,06 €	
LWU ***	6,22 €	- 0,50 €	
Gesellschaften (inkl. LWU und Kirchen) *	6,51 €	- 0,21 €	
2020			6,79 €
Genossenschaften *	5,70 €	- 1,09 €	
LWU ***	6,29 €	- 0,50 €	
Gesellschaften (inkl. LWU und Kirchen) *	6,39 €	- 0,40 €	
2021			6,79 €
Genossenschaften *	5,81 €	- 0,98 €	
LWU ***	6,29 €	- 0,50 €	
Gesellschaften (inkl. LWU und Kirchen) *	6,62 €	- 0,17 €	

Quelle: * BBU Jahresstatistik 2021 *** WVB Berichte Wirtschaftlichkeit und KoopV, eigene Berechnungen

Auswirkungen Vermietertyp auf die Miete und Betriebskosten

Vermietertyp/Jahr	Nettokaltmiete (€/m ² Wfl.)	Monatliche Betriebskostenvorauszahlung (€/m ² Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/m ² Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und WW	Warmmiete (€/m ² Wfl.)	Differenz Warmmiete zu Genossenschaft in €/m ²
2019						
Genossenschaften *	5,66 €	1,59 €	7,25 €	0,85 €	8,10 €	
LWU ***	6,22 €	1,67 €	7,89 €	0,81 €	8,70 €	0,60 €
Gesellschaften (inkl. LWU und Kirchen) *	6,51 €	1,87 €	8,38 €	1,02 €	9,40 €	1,30 €
2020						
Genossenschaften *	5,70 €	1,61 €	7,31 €	0,85 €	8,16 €	
LWU ***	6,29 €	1,75 €	8,04 €	0,86 €	8,90 €	0,74 €
Gesellschaften	6,39 €	1,91 €	8,30 €	1,03 €	9,33 €	1,17 €
2021						
Genossenschaften *	5,81 €	1,64 €	7,45 €	0,86 €	8,31 €	
LWU ***	6,29 €	1,82 €	8,11 €	0,81 €	8,92 €	0,61 €
Gesellschaften	6,62 €	1,95 €	8,57 €	1,03 €	9,60 €	1,29 €

Quelle: * BBU Jahresstatistik 2021 *** WVB Berichte Wirtschaftlichkeit und KoopV, eigene Berechnungen

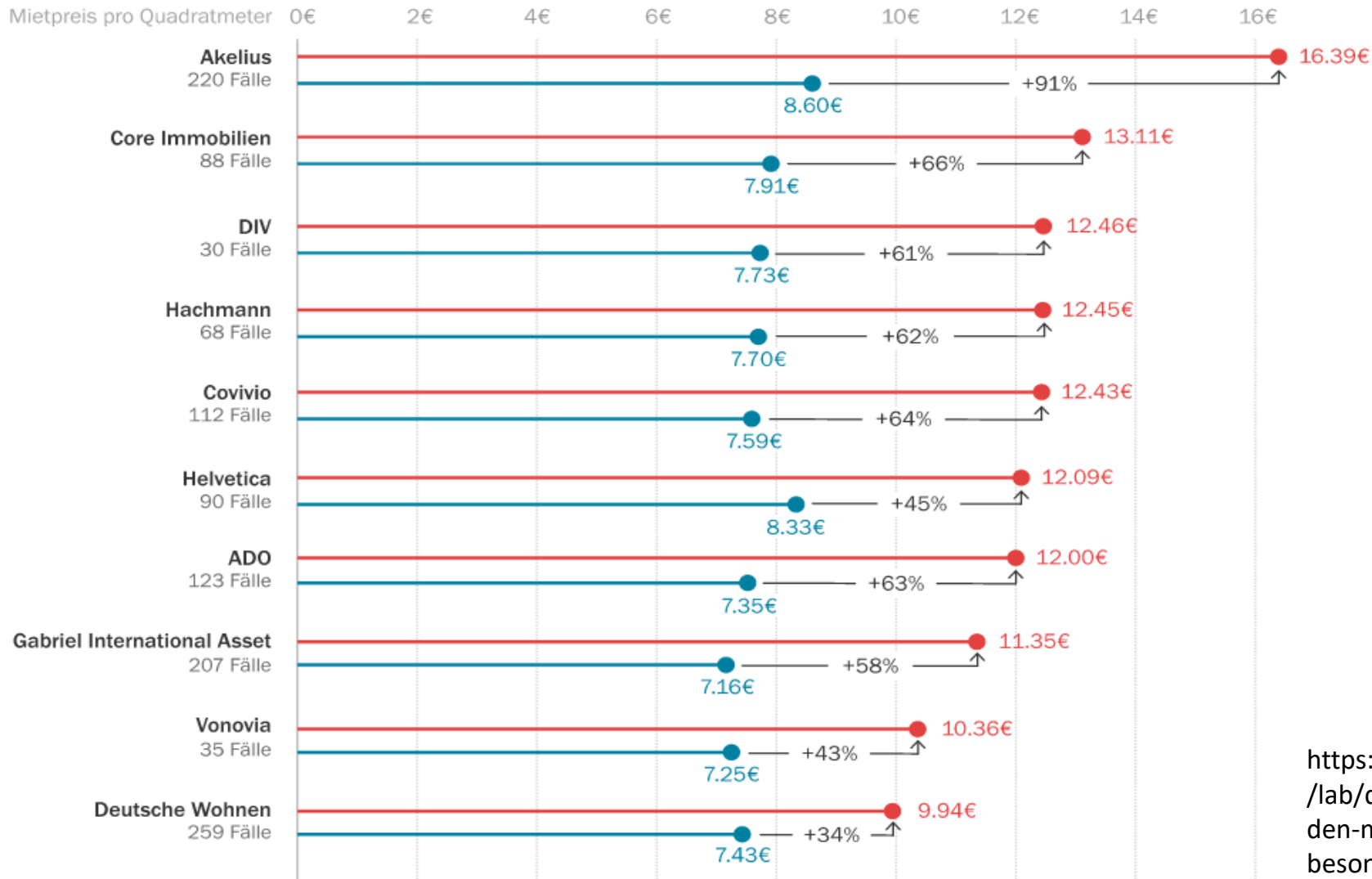
Die Top 10

Diese zehn Firmen hatten laut Wenigermiete die höchsten Quadratmeterpreise (nettokalt) unter den beanstandeten Fällen.

● Durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in den beanstandeten Mietverträgen

● Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent beim Abschluss des Mietvertrags

→ Differenz in Prozent

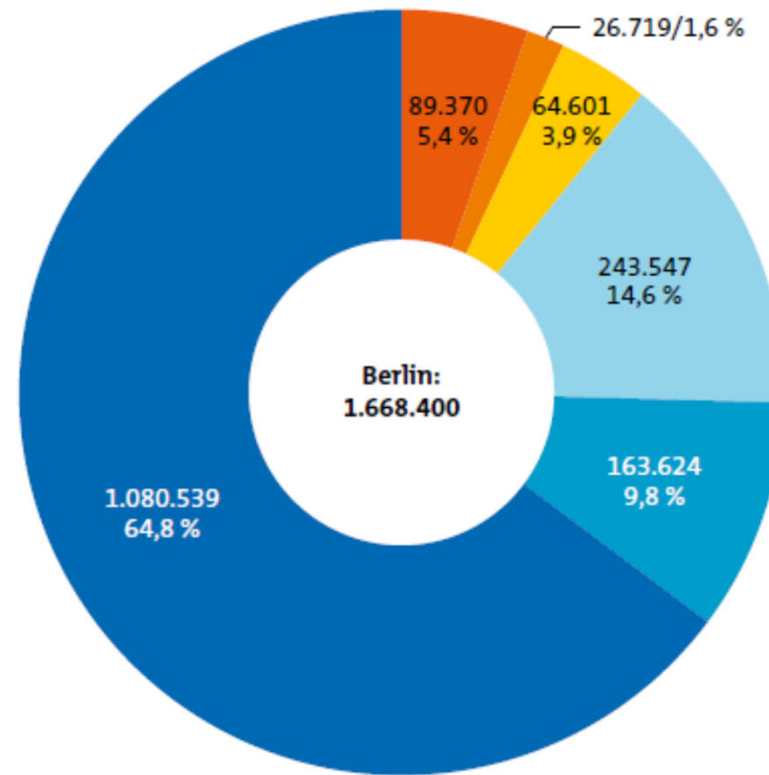


<https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/diese-zehn-firmen-treibenden-mietspiegel-in-berlin-besonders-in-die-hoehe/>

Verteilung Eigentübertyp und Bindung (IBB Wohnungsmarktbericht 2021)

Abb. 49 Berliner Mietwohnungen nach Gruppen der Eigentümer:innen und Art der Wohnungsbindung 2020

Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



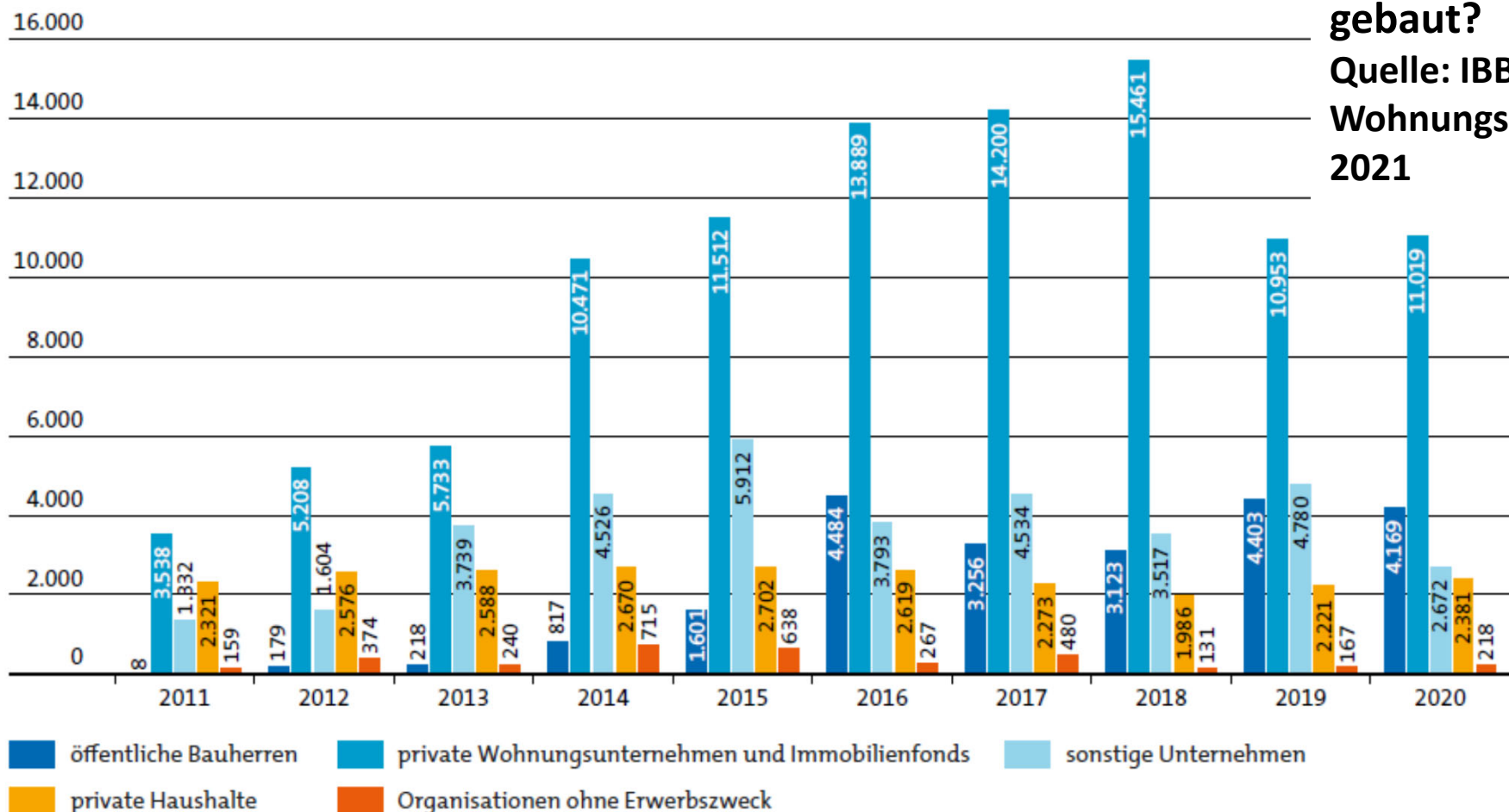
- städtische mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- genossenschaftl. mietpreis- u. belegungsgebundene Wohnungen
- private mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- städtische ungebundene Wohnungen
- genossenschaftliche ungebundene Wohnungen
- private ungebundene Wohnungen

Anmerkung: Werte weichen aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abb. 42 Zum Bau genehmigte Wohnungen nach Bauherren für die Jahre 2011 – 2020

Was wird von wem
gebaut?
Quelle: IBB-
Wohnungsmarktbericht
2021



Anmerkung:

Als **öffentliche Bauherren** gelten Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen sowie Bund und Land. Dies sind Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen Kommune, Land oder Bund mit mehr als 50 % Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt sind.

Zu den **privaten Wohnungsunternehmen und Immobilienfonds** zählen alle Unternehmen, die Wohngebäude errichten lassen, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen (einschließlich Genossenschaften).

Als **sonstige Unternehmen** gelten alle Unternehmen, die keine Wohnungsunternehmen oder Immobilienfonds sind. Zu ihnen zählen u. a. die Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft, des Produzierenden Gewerbes (Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme- und Wasserversorgung, Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe), des Handels, des Kredit- und Versicherungsgewerbes, des Verkehrs, der Nachrichtenübermittlung und des Dienstleistungsbereichs.

Private Haushalte sind alle natürlichen Personen und Personengemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

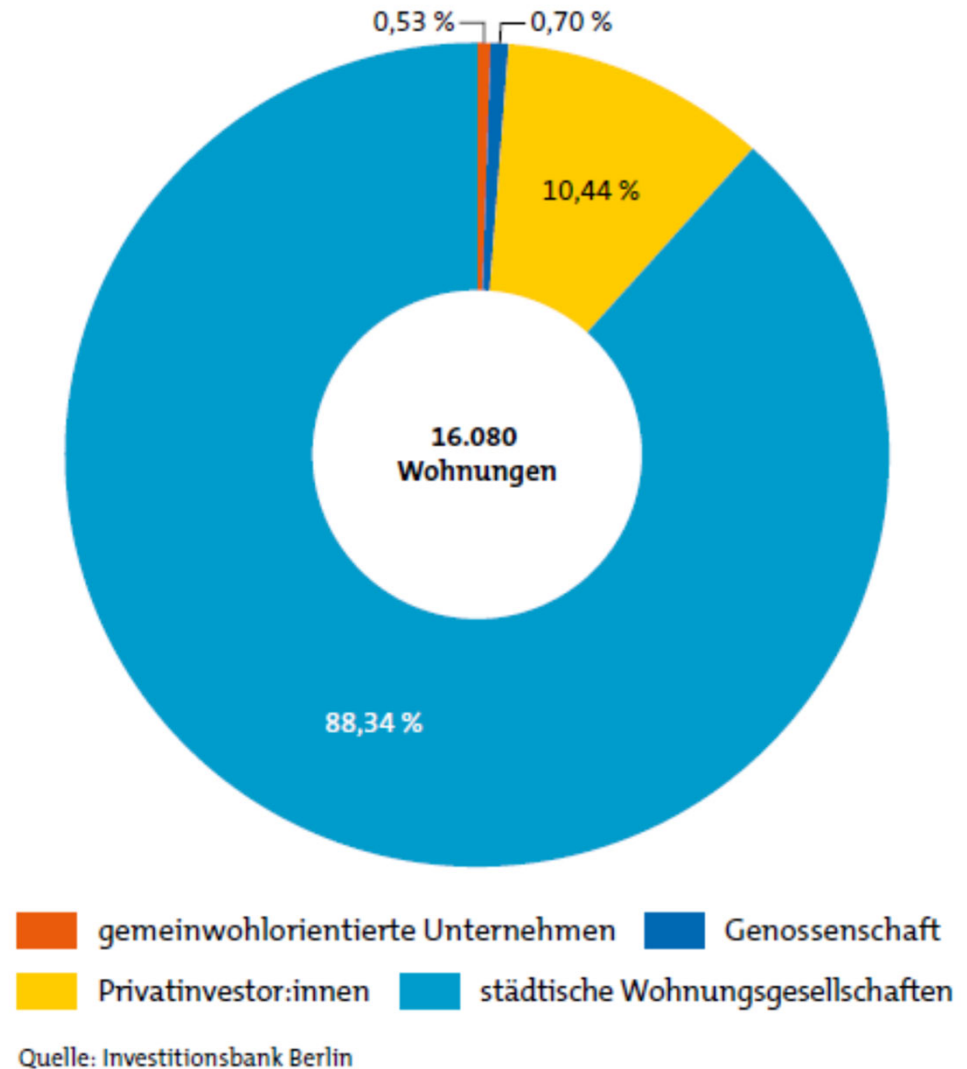
Organisationen ohne Erwerbszweck sind Vereine, Verbände und andere Zusammenschlüsse, die gemeinnützige Zwecke verfolgen oder der Förderung bestimmter Interessen ihrer Mitglieder bzw. anderer Gruppen dienen.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 54 *Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) des IBB
Wohnungsneubaufonds nach Bauherren 2014 – 2021*

Wer baut leistbare Wohnungen?

(Quelle IBB-
Wohnungsmarktbericht
2021)



Fazit:

Welche Unternehmens- und welche Eigentumsform wirkt positiv auf die Berliner Mieten?

Eigentümerschaft:

- > Private Wohnungsunternehmen treiben Mietspiegel nach oben
- > Eigentümerschaft durch Land (Weisungsrecht) oder Genoss:innen (Mitbestimmungsrecht) haben positiven Einfluss auf Miethöhen insgesamt

Bewirtschaftungsmodelle:

- > Demokratische Organisation (Genossenschaften) bietet niedrige Betriebskosten

Unternehmensform:

- > Aktienunternehmen und GmbHs bieten nicht bestmögliche Steuermöglichkeit
- > LWU nur so gut, wie Vorgaben des Gesellschafters

>> statistisch sind Eigentümerschaft + Unternehmensform wesentliche Faktoren, um Wirkung auf Mieten zu entfalten

Vielen Dank!

hamann@berliner-mieterverein.de