



Hilfswerk-Siedlung GmbH

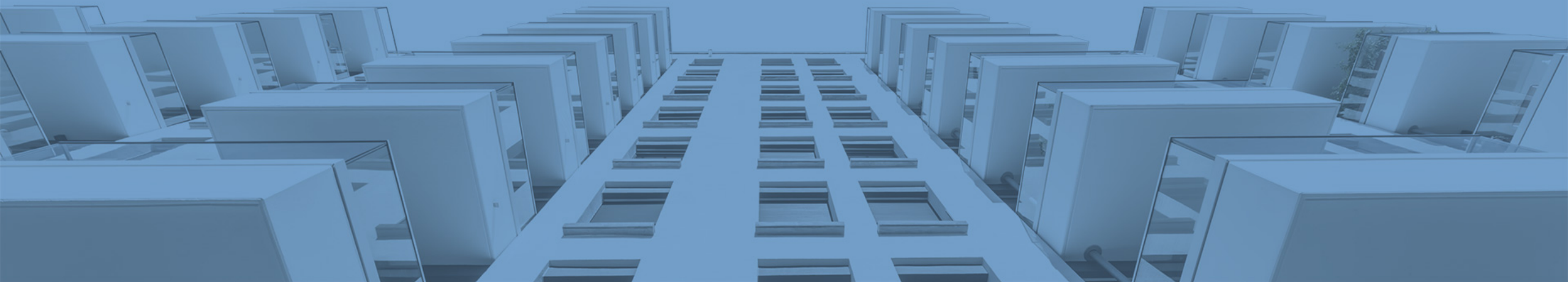
Evangelisches
Wohnungsunternehmen
in Berlin

Anhörung der Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“

Jörn von der Lieth
Berlin, 09. Dezember 2022

Fragen der Kommission

1. Struktur des Berliner Wohnungsmarktes
2. Typen der Immobilienbewirtschaftung
3. Auswirkung von Gemeinwirtschaft auf die Miethöhen



1. Struktur des Berliner Wohnungsmarktes

Der Berliner Wohnungsmarkt entspricht einem Polypol, in dem viele Anbieter vielen Nachfragern gegenüberstehen.

Eigentümer 2019	in %	Anzahl Wohnungen ca.
Selbstnutzer	15 %	300.000
private Unternehmen	42%	800.000
kleine private Eigentümer	17 %	320.000
Städtische Wohnungsbaugesellschaften (in der HH 14 %, 25 T Haushalte Wohngeld und 24 T Haushalte Sozialhilfe)	16 % +	300.000
Genossenschaften	10 %	180.000
Gesamt (davon 93.000 Zweitwohnungen)	100 %	1.900.000
davon Mietwohnungen	85 %	1.600.000

Bei einer Fluktuation von 5,3 % entspricht das ca. 85.000 Neuvermietungen im Jahr zu einer gesetzlich zulässigen Miete von rd. 7,50 € (ortsübliche Vergleichsmiete 2021 von 6,79 € + 10 %) (zum Vergleich: ortsübl. Vergleichsmiete in HH beträgt 8,97 €)

(Durchschnittliche Sozialmiete HWS 7,13 €; Wohnungsneubauförderung Land Berlin zwischen 6,60 € und 9,00 € zzgl. 0,20 € m² alle 2 Jahre)

Eigentümer		Wohnungen*	Art des Eigentümers
1.	Deutsche Wohnen	115.500	Immobilien-AG
2.	STADT UND LAND Wohnungsbaugesellschaft	68.000	Kommunales Wohnungsunternehmen
3.	degewo	67.700	Kommunales Wohnungsunternehmen
4.	Gewobag	60.100	Kommunales Wohnungsunternehmen
5.	HOWOGE	59.700	Kommunales Wohnungsunternehmen
6.	Vonovia	44.000	Immobilien-AG
7.	GESOBAU	41.300	Kommunales Wohnungsunternehmen
8.	WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte	30.200	Kommunales Wohnungsunternehmen
9.	ADO Group	22.200	Immobilien-AG
10.	Covivio Immobilien	15.800	Immobilien-AG
11.	Akelius	13.800	Private Wohnungsbaugesellschaft
12.	WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg	10.100	Genossenschaft
13.	TAG Immobilien	9.900	Immobilien-AG
14.	Grand City Properties	8.000	Immobilien-AG
15.	Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin	7.200	Genossenschaft

Quellen: taz, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Wohnungsbaugenossenschaften (<https://wohnungsbaugenossenschaften-berlin.info/wohnungsmarkt/>), Landesrechnungshof, Savills/ *jeweils letzte Veröffentlichung; nur Wohnungen im Eigenbestand (inkl. Tochterunternehmen)

2. Typen der Immobilienbewirtschaftung

property companies = Immobilien sind Sachzweck		non property companies = Immobilien sind Mittel zum Zweck	
wirtschaftliche Ziele	Ziel-Mix	wirtschaftliche Ziele	Ziel-Mix
Aktiengesellschaften, u.a.	Genossenschaften, Tendenzbetriebe, u.a.	Industrieunternehmen, Gewerbe, u.a.	Öffentlicher Sektor, Sozialunternehmen, Kirchen u.a.

Jörn von der Lieth: „Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft“, in: Fritz Schmoll genannt Eisenwerth (Hrsg.): *Basiswissen Immobilienwirtschaft*. 3. vollständig aktualisierte und erweiterte Auflage. Grundeigentum-Verlag GmbH, Berlin 2015, S. 1203-1331, hier: S. 1236.

3. Auswirkung von Gemeinwirtschaft auf die Miethöhen

Kostenmiete Unter Kostenmiete versteht man den Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist.	Beispiel für das Jahr 2022 Ortsübliche Vergleichsmiete 8,09 €(5,76 €-9,21 €) (Baujahr 1980 mit 80 m²) Erwerbskosten von 2.500 €/m² Wfl. (Gesamt 200.000 €)	Beispiel aktuell monatliche Kosten pro m²	Beispiel in der Niedrigzinsphase monatliche Kosten pro m²
§ 20 II. BV Eigenkapitalkosten	15 % des Gesamtkapitals zu 4 % Rest marktüblich oder 6,5 %	30.000 € zu 4 % = 1.200 € p.a. 1,25 €	30.000 € zu 4 % = 1.200 € p.a. 1,25 €
§ 21 II. BV Fremdkapitalkosten	„marktüblicher Zinssatz“ ca. 4 %	170.000 € zu 4 % = 6.800 € p.a. 7,08 €	170.000 € zu 1 % = 1.700 € p.a. 1,77 €
§ 25 II. BV Abschreibung	1% der Baukosten, dazu Abschreibungen für Anlagen und Einrichtungen	175.000 € zu 1 % = 1.750 € p.a. 1,82 €	175.000 € zu 1 % = 1.750 € p.a. 1,82 €
§ 26 II. BV Verwaltungskosten	Pauschale i.H.v. 298,41 € pro Wohneinheit	0,31 €	0,31 €
§ 27 II. BV Betriebskosten	-	-	-
§ 28 II. BV Instandhaltungskosten	Pauschalen gestaffelt nach Baujahr	14,92 € p.a. ohne Zuschläge 1,24 €	14,92 € p.a. ohne Zuschläge 1,24 €
§ 29 II. BV Mietausfallwagnis	2 % der Erträge	0,24 €	0,13 €
Steuern	entfällt		
Miete		11,94 € je m² Wfl.	6,52 € je m² Wfl.

Danke!

Kontakt

Jörn von der Lieth
Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches Wohnungsunternehmen Berlin
Kirchblick 13, 14129 Berlin

Telefon: 030 816003-0

E-Mail: info@hws-berlin.de

