

# LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGSNEUBAU UND SOZIALE WOHNRAUM- VERSORGUNG

Bericht zur Kooperationsvereinbarung und über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2024



0.	Einleitung .....	3
1	Bestandswachstum bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen.....	3
1.1	Wohnungsneubau.....	3
1.1.1	Mietpreis- und belegungsgebundener Neubau.....	4
1.1.2	Mieten im freifinanziertem Neubau.....	5
1.2	Neubau auf im Wege der Sachwerteinlage eingebrachten Grundstücken.....	6
1.3	Bestandsankäufe .....	6
2	Wohnungsbestand.....	7
2.1	Durchschnittsmieten in kooperationsrelevanten Wohnungen.....	7
2.2	Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen .....	7
2.3	Mietabsenkung und Kappung von Mieterhöhungen in Bestandsverträgen .....	8
2.4	Neuvertragsmieten.....	9
2.5	Wiedervermietung von Bestandswohnungen.....	9
2.6	Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen gemäß WoVG und KoopV.....	11
2.7	Wohnungswechsel und Wohnungstausch.....	12
2.8	Kündigungen und Räumungen .....	13
2.8.1	Kündigungen.....	13
2.8.2	Räumungen.....	14
3	Modernisierung .....	14
3.1	Asbestfreie Hauptstadt 2030.....	15
3.2	Mieterhöhungen nach Modernisierungen.....	15
4	Vertretung der Mieterinnen und Mieter .....	15
4.1	Mieterbeiräte.....	15
4.2	Mieterräte .....	16
5	Wirtschaftliche Lage der LWU.....	16

## 0. Einleitung

Die Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) Berlins im Jahr 2017 stellte eine Reaktion auf die Herausforderungen am Berliner Wohnungsmarkt dar, indem sie eine ausdifferenzierte Mietengestaltung im Bestand vereinbarte, welche die unterschiedlichen Einkommenssituationen der Haushalte berücksichtigt und dabei die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen im Blick behält. Grundlage war das in 2016 in Kraft getretene Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) sowie die in 2016 vom Senat beschlossene Roadmap (rund 400.000 Wohnungen in Landeseigentum). Beide definieren Kriterien einer sozialen Bestandsbewirtschaftung und Ziele für das Wachstum des Bestands der LWU.

Eine neue Kooperationsvereinbarung löste ab dem 01.01.2024 alle Regelungen zur bisherigen Kooperationsvereinbarung sowie deren Ergänzungsvereinbarungen und darüberhinausgehende mietenpolitische Regelungen ab und passte diese an die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt an. Ziel der Aktualisierung der Kooperationsvereinbarung ist, die Aufgaben der Unternehmen auf eine nachhaltige wirtschaftliche Basis zu stellen und gleichzeitig sicherzustellen, dass Mieterinnen und Mieter vor wirtschaftlicher Überlastung geschützt bleiben. Die Neufassung der Vereinbarung beinhaltet eine klare Übersicht der gemeinsamen Ziele und Verpflichtungen und gilt bis zum 31.12.2027.

## 1 Bestandswachstum bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

### 1.1 Wohnungsneubau

Zwischen den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und dem Land Berlin wurde in 2016 ein Wachstumsziel bis 2026 - die Roadmap 2026 - verabschiedet. Demnach soll der kooperationsrelevante Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen inkl. berlinovo bis 2026 auf rund 400.000 Wohnungen anwachsen.

	<u>Ziel Roadmap 2026</u>
degewo	88.400
GESOBAU	52.000
Gewobag	72.600
HOWOGE	75.200
STADT UND LAND	55.500
WBM	39.400
<b>Gesamt</b>	<b>383.100</b>

Im vergangenen Jahr war folgendes Wachstum zu verzeichnen:

	Zugänge durch				kooperationsrelevanter	
	Neubau		Ankauf		Gesamtbestand <sup>1</sup> Wohnungen	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
degewo	731	986	328	0	78.428	79.405
GESOBAU	1.086	664	184	162	47.529	48.354
Gewobag	538	108	0	0	74.502	74.609
HOWOGE	973	446	0	55	76.337	76.837
STADT UND LAND	809	845	0	21	51.202	52.069
WBM	462	227	0	0	33.638	33.860
<b>Gesamt</b>	<b>4.599</b>	<b>3.276</b>	<b>512</b>	<b>238</b>	<b>361.636</b>	<b>365.134</b>

Der kooperationsrelevante Bestand der LWU ist innerhalb eines Jahres um rund 1,0 % gewachsen. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen ist auf 3.276 Wohnungen gesunken. Die Ankaufsziele der Roadmap wurden bereits vorfristig übererfüllt. Im vergangenen Jahr sind 238 Wohnungen durch Ankauf zum kooperationsrelevanten Bestand hinzugekommen. Der größte Teil der Fertigstellungen entfällt in 2024 auf degewo und STADT UND LAND. Die niedrigen Fertigstellungszahlen spiegeln die anhaltend schwierigen, allgemeinen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wider.

Für 2025 wird die Fertigstellung von über 5.000 Wohnungen erwartet. Dieses Niveau soll auch für das Folgejahr beibehalten werden.

### 1.1.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Neubau

Die LWU haben sich seit der ersten Kooperationsvereinbarung verpflichtet, in der Regel mindestens 50 % der Fläche im Wohnungsneubau mit Baubeginnen am 01. Juli 2027 mietpreis- und belegungsgebunden anzubieten.

Der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bei den Neubauwohnungen stellte sich in 2023 und 2024 wie folgt dar:

	2024			2023		
	WE gesamt	Geförderte WE	In %	WE gesamt	Geförderte WE	In %
degewo	986	430	43,6	731	368	50,3
GESOBAU	664	315	47,4	1.086	433	39,9
Gewobag	108	27	25,0	538	237	44,1
HOWOGE	446	261	58,5	973	296	30,4
STADT UND LAND	845	370	43,8	809	333	41,2
WBM	227	36	15,9	462	111	24,0
<b>Gesamt</b>	<b>3.276</b>	<b>1.439</b>	<b>43,9</b>	<b>4.599</b>	<b>1.778</b>	<b>38,7</b>

Der Anteil von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in diesem Segment beträgt zum Ende des Berichtsjahres 43,9 %. Die Betrachtung nur einer Jahresscheibe greift dabei zu kurz.

<sup>1</sup> Kooperationsrelevanter Wohnungsbestand: Dieser umfasst Wohnungen der LWU im Eigenbestand innerhalb des Landes Berlin. Wohnungen im Fondsbestand oder von den Unternehmen lediglich verwaltete oder außerhalb von Berlin gelegene Wohnungen unterliegen nicht der Kooperationsvereinbarung.

Stichtagsbetrachtungen können z.B. die Realisierung von Projekten in mehreren Bauabschnitten sowie Projektankäufe von Bauträgern nicht widerspiegeln. Für Neubauvorhaben der GESOBAU im Bezirk Marzahn-Hellersdorf galt zudem eine abweichende Förderquote von 30 %.

Aus diesem Grund ist auch die kumulierte Betrachtung des Neubaubestands über einen Zeitraum von mehreren Jahren sinnvoller als die Betrachtung der errichteten Wohnungen für das einzelne Kalenderjahr. Das trifft ganz besonders auf die Anzahl der geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu, deren Bewilligung nicht nach Fertigstellungsjahr, sondern nach Programmjahr erfolgt.

In den Wohnungsbauprogrammjahren 2022 bis 2024 haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) gemeinsam rund 12.437 neue Wohnungen projektiert, davon für 8.654 Wohnungen eine Bewilligung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) erhalten, d.h. diese Wohnungen werden mit Mietpreis- und Belegungsbindung für WBS-Haushalte errichtet und anschließend vermietet. Dies entspricht einer Förderquote von 69,6 % über den Dreijahreszeitraum. Besonders erfreulich sind dabei die Förderquoten von nahezu 80 % im Programmjahr 2023 (79,4 %) und 78,0 % im Jahr 2024. Aufgrund der mehrjährigen Laufzeiten größerer Bauvorhaben verteilt sich die Fertigstellung der Wohnungen auf die kommenden Jahre.

### 1.1.2 Mieten im freifinanziertem Neubau

Die KoopV berücksichtigt die deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten für Wohnungsbau, sodass auch Anpassungen bei den Vorgaben zur Erstvermietung von Wohnungsneubau erfolgten. Ab 2024 soll die durchschnittliche Neuvertragsmiete der freifinanzierten Wohnflächen von 15,00 EUR/m<sup>2</sup> monatlich nicht überschritten werden.

Zukünftig darf eine jährliche Anpassung dieses Wertes in Höhe der jeweils aktuellen, letzten Steigerung des Berliner Mietspiegelmittelwerts erfolgen.

	<b>Durchschnitt Erstbezugsmiete freifinanzierte WE in €/m<sup>2</sup>/Monat</b>
degewo	12,36
GESOBAU	14,36
Gewobag	15,24
HOWOGE	14,09
STADT UND LAND	14,46
WBM	14,81

Die ausgewiesenen Durchschnittswerte überschreiten den Zielwert teilweise. Ursächlich dafür ist, dass teilweise auch Quadratmetermieten von Wiedervermietungen und von Sonderwohnformen (z.B. Trägerwohnen) eingerechnet wurden, welche unter andere Regelungen fallen.

## 1.2 Neubau auf im Wege der Sachwerteinlage eingebrachten Grundstücken

Bis zum 31.12.2024 wurden insgesamt 170 Grundstücke zur Bebauung mit Wohnungen auf dem Wege der Sachwerteinlage an die LWU übertragen. Seit 2016 wurden auf diesem Weg 9.221 Wohnungen realisiert, weitere 3.584 Wohnungen befinden sich im Bau und weitere ca. 4.700 Wohnungen in Planung. Der Vermögenszuwachs durch diese Einbringungen wird bei den LWU in Form von Mietpreis- und Belegungsbindungen kompensiert.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2024	2023
Eingebrachte Grundstücke	29	39	29	26	23	24	170	158
Anzahl der darauf errichteten Wohnungen	1.851	2.744	1.879	598	1.395	754	9.221	8.332
Miete bis max. 10,- €/m <sup>2</sup> (belegungsgebunden und freifinanziert)	1.346	1.669	1.283	352	940	320	5.937	5.299
gebundene Wohnungen als Kompensation aus der Einbringung	153	364	169	64	63	118	931	811
Miete ab 10,01 €/m <sup>2</sup> (freifinanziert)	505	1.048	596	246	455	434	3.284	3.033
Anzahl der darauf im Bau befindlichen Wohnungen	0	137	1.025	1.101	823	498	3.584	4.081
Wohnungen in Planung auf Einbringungsgrundstücken	1.203	378	500	1.253	808	529	4.671	4.419

## 1.3 Bestandsankäufe

Im Berichtsjahr wurden nachfolgende Ankäufe getätigt:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2024	2023
Angekaufte Wohnungen	0	162	0	55	21	0	238	512
davon geförderte WE	0	0	0	0	0	0	0	0

Das ursprüngliche Ziel der Roadmap, bis 2026 mindestens 10.000 Wohnungen anzukaufen, haben die Wohnungsunternehmen bereits in 2022 durch verschiedene Paketankäufe übererfüllt. In den Jahren 2023 und 2024 wurden vorhandene Investitionsmittel vorrangig für eigenen Neubau oder Projektankäufe verwendet.

## 2 Wohnungsbestand

Das nachfolgende Kapitel umfasst Berichte zum kooperationsrelevanten Wohnungsbestand, welcher alle im Einflussbereich der LWU stehenden Wohneinheiten im Land Berlin inkl. den gepachteten und verpachteten Wohnungsbestand einschließt.

Für die Mieterinnen und Mieter der sechs LWU wurde durch die „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung – Anstalt öffentlichen Rechts“ (SiWo) eine Ombudstelle eingerichtet, welche eine Beratung zu den Regelungen und Vereinbarungen aus der KoopV und dem Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln) anbietet. Dabei stehen die Themen Leistbarkeitsversprechen, Mieterhöhungen sowie Wohnungstausch im Fokus. Die Ombudstelle unterstützt alle Mieterinnen und Mieter auch bei der Kommunikation mit den LWU und führt darüber hinaus im Konfliktfall auch Schlichtungsverfahren durch.

### 2.1 Durchschnittsmieten in kooperationsrelevanten Wohnungen

Die Bestandsmieten stiegen im Durchschnitt um rund 4,6 % an, und lagen mit 6,76 €/m<sup>2</sup> trotzdem noch deutlich unterhalb der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel 2024, die durchschnittlich 7,21 €/m<sup>2</sup> betrug.

	<u>degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2024</u>	<u>2023</u>
Durchschnittsmieten €/m <sup>2</sup> /Monat	6,85	6,80	6,68	6,69	6,69	6,91	6,76	6,46

Die aufgeführte Mietentwicklung umfasst auch Mieten aus Erstvermietung in Neubau und Ankauf sowie Modernisierungsumlagen.

### 2.2 Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen

Der beschlossene Mietestopp des Berliner Senats für die LWU wurde zum 31.12.2023 aufgehoben. Infolge dessen haben die LWU in 2024 wieder Mieterhöhungen bei ihren freifinanzierten Wohnungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sowie den Regelungen der gültigen Kooperationsvereinbarung durchgeführt. Die Erträge gewährleisten die wirtschaftliche Stabilität der Gesellschaften unter Beibehaltung des Wachstumskurses.

Auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels in Verbindung mit § 558 BGB wurden insgesamt 131.520 Mieterhöhungen durchgeführt. Maßgeblich für die LWU ist dabei die Einhaltung der vorgegebenen maximalen Erhöhung um 2,9 % über den Gesamtbestand.

	<b>Mieterhöhung in % (Gesamtbestand)</b>
degewo	2,56
GESOBAU	2,78
Gewobag	2,09
HOWOGE	2,73
STADT UND LAND	2,76
WBM	2,87

Zudem bestehen größenabhängige Kappungsgrenzen für die maximale monatliche Erhöhung. In Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 65 m<sup>2</sup> beträgt die Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete insgesamt maximal 50,- EUR, bis zu 100 m<sup>2</sup> maximal 75,- EUR und bis zu 125 m<sup>2</sup> maximal 100,- EUR.

	<b>degewo</b>	<b>GESOBAU</b>	<b>Gewobag</b>	<b>HOWOGE</b>	<b>STADT UND LAND</b>	<b>WBM*</b>	<b>Gesamt 2024</b>	<b>2023</b>
Mieterhöhungen nach § 558 BGB	24.366	15.427	27.577	25.329	26.749	12.072	131.520	0
Anzahl an Kappungen gemäß KoopV	200	192	107	14	8	8.750*	9.271	0

\* Ein Großteil der Kappungen ergab sich bereits durch die begrenzten Erhöhungsmöglichkeiten von 11% gemäß BGB.

### 2.3 Mietabsenkung und Kappung von Mieterhöhungen in Bestandsverträgen

Die LWU geben in der Kooperationsvereinbarung 2024 ein sogenanntes Leistbarkeitsversprechen. Inhalt der Kooperationsvereinbarung ist Kappung der Bestandsmiete auf eine Belastungsgrenze von 27 % des Haushaltseinkommens innerhalb der maßgeblichen Einkommens- und Wohnflächengrenzen. Damit stellt sie nochmals eine Verbesserung für alle Haushalte gegenüber der Regelung des § 2 (4c) WUAusrStärkG BE dar, welche nur Mietabsenkungen nach Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB und nur für Gebäude mit einem Endenergieverbrauchswert größer als 170 kWh/m<sup>2</sup> vorsieht. Die Prüfung entsprechender Anträge erfolgt nach entsprechenden Vorgaben durch die LWU, welche ihre Mieterinnen und Mieter auch regelmäßig über die entsprechenden Möglichkeiten informieren.

Trotz der umfangreichen Mieterhöhungen im Berichtsjahr im Bereich der freifinanzierten Wohnungen zeigt die im Verhältnis zur Größe des Bestands geringe Anzahl von Anträgen, dass die Bestandsmieten für die Mieterinnen und Mieter weiterhin leistbar sind.

	<b>degewo</b>	<b>GESOBAU</b>	<b>Gewobag</b>	<b>HOWOGE</b>	<b>STADT UND LAND</b>	<b>WBM</b>	<b>Gesamt 2024</b>	<b>2023</b>
Anträge auf Erlass/Teilerlass von Mieten/Mieterhöhungen bewilligt	80	168	58	349	34	97	786	64
nicht bewilligt	19	26	9	50	19	3	126	37
nicht bewilligt noch nicht final beschieden*	60	101	49	278	15	9	513	27
	1	41	0	21	0	85	147	0

\* zum Zeitpunkt der Datenerhebung

## 2.4 Neuvertragsmieten

Die Neuvertragsmieten (Nettokaltmiete, Soll) bei den kooperationsrelevanten Wohnungsbeständen (ohne Erst- und Wiedervermietung im Neubau) liegen im Geschäftsjahr 2024 in einer Bandbreite zwischen 8,51 €/m<sup>2</sup> (Gewobag) und 9,69 €/m<sup>2</sup> (WBM). Die durchschnittliche Neuvertragsmiete, einschließlich der Erstvermietung im Neubau, beträgt 8,81 €/m<sup>2</sup> nach einem Durchschnittswert von 7,65 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr, was einer Steigerung von 15,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Laut IBB Wohnungsmarktbericht lag die mittlere Angebotsmiete in Berlin im Jahr 2024 dagegen bei 14,50 €/m<sup>2</sup> (2023: 13,99 €/m<sup>2</sup> und 2022: 11,54 €/m<sup>2</sup>).

	<u>degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2024</u>	<u>2023</u>
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat	8,76	9,04	8,51	8,79	8,56	9,69	8,81	7,65
Veränderung zum Vorjahr in €/m <sup>2</sup> /Monat	1,26	1,05	0,92	1,42	0,62	2,22	1,16	0,21
Veränderung zum Vorjahr (%)	16,8	13,1	12,1	19,3	7,8	29,7	15,2	2,7

## 2.5 Wiedervermietung von Bestandswohnungen

Seit mehreren Jahren ist die Anzahl der zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen konstant rückläufig und ist gegenüber dem Jahr 2023 nochmals um rund 8 % auf 12.398 Wohnungen gesunken.

	<u>degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2024</u>	<u>2023</u>
Wiedervermietungen	2.874	1.737	2.526	2.584	1.666	1.011	12.398	13.471
Anteil am Bestand (%)	4,4%	4,1%	3,6%	3,8%	3,7%	3,3%	3,8%	4,1%

Die Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass mindestens 63 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an Haushalte vermietet werden, welche die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erfüllen. Die Vorgabe wurde seit Abschluss der Kooperationsvereinbarung für jedes Berichtsjahr erfüllt.

	<u>degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2024</u>	<u>2023</u>
Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte	1.877	1.126	1.786	1.670	1.075	655	8.189	8.472
Quote Wiedervermietungen WBS-/ Wohnberechtigte	65,3%	64,8%	70,7%	64,6%	64,5%	64,8%	66,1%	62,9%

Erstmals sieht die Kooperationsvereinbarung zusätzlich gestaffelte Wiedervermietungsquoten bei WBS-Berechtigten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen anhand der Bundeseinkommensgrenzen vor. Demnach werden die jährlich zur Wiedervermietung kommenden, für WBS-berechtigte Haushalte vorgesehene Wohnungen zu je 50 % an Haushalte mit einem Einkommen bis einschließlich 140 % und an Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 140 % und bis zu 220 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG vergeben.

	<u>degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt</u>	
							<u>2024</u>	<u>2023</u>
WBS mit Einkommen bis 140%-Grenze nach §9 WoFG	968	564	1.029	1.151	960	344	5.016	-
Quote an WBS mit 140%-Grenze	51,6%	50,1%	57,6%	68,9%	89,3%	52,5%	61,3%	-
WBS mit Einkommen bis 220%-Grenze nach §9 WoFG	909	562	757	519	115	311	3.173	-
Quote an WBS mit 220%-Grenze	48,4%	49,9%	42,4%	31,1%	10,7%	47,5%	38,7%	-

Um einen unnötig langen Leerstand von Wohneinheiten zu vermeiden, werden bei Nichtvorliegen von geeigneten Wohnungsbewerbenden in den vorgegebenen Einkommensgrenzen auch Vermietungen an WBS-berechtigte Haushalte mit geringeren Einkommensgrenzen vorgenommen. Ursächlich für das Vorliegen von zu wenigen Bewerbenden aus der Kategorie Wohnberechtigungsschein mit Einkommen bis 220 % -Grenzen nach § 9 WoFG liegt im mangelnden Wissen über die Einkommensgrenzen. Hier ist weiterhin Aufklärungsarbeit durch die LWU bei potentiellen Wohnungsbewerbenden notwendig. Zudem verfolgen die LWU einen diskriminierungsfreien Vermietungsprozess, welche an die Anforderungen der DSGVO angepasst ist. Zu diesem Zweck erfolgt die Einkommensprüfung erst nach erfolgter Wohnungsbesichtigung.

In einzelnen Quartieren liegen zudem besondere Anforderungen an die Vermietung an WBS-Berechtigte vor, wie beispielsweise im Kosmos-Viertel der STADT UND LAND.

Für die kommenden Jahre ist davon auszugehen, dass der Quoten annähernd erfüllt werden, da die LWU bei der Wohnungsbewerbung vermehrt auf den WBS bis 220 % der Bundeseinkommensgrenzen hinweist.

Für die GESOBAU bestanden in 2024 keine vereinbarten Sonderquoten zur Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte für die Quartiere Märkisches Viertel und Hellersdorf. Auf Basis der neuen Kooperationsvereinbarung und eines internen Reportings wurden jedoch für die genannten Quartiere für das Jahr 2025 wieder Ausnahmegenehmigungen beantragt und zum Jahresbeginn 2025 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bewilligt.

## 2.6 Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen gemäß WoVG und KoopV

Zur Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen muss zwischen dem Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (WUAusrStärkG BE) und den Regelungen der Kooperationsvereinbarung unterschieden werden.

Entsprechend dem WUAusrStärkG BE sollen 20% der insgesamt 55% Neuvermietungen an WBS-berechtigte Haushalte an besondere Bedarfsgruppen wie Wohnungslose und Geflüchtete vergeben werden. Die übrigen Wohnungen sollen vorrangig an Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 80 -100 % der Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz vergeben werden.

Die LWU haben auch im Berichtsjahr wieder die Quoten für besonders benachteiligte Haushalte in der Versorgung mit Wohnraum von 11 % teils deutlich übertroffen.

Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND		Gesamt	
				LAND	WBM	2024	2023
11,9%	11,9%	15,0%	11,0%	19,2%	20,9%	14,1%	15,5%

Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2023 nach Vorgabe WoVG in %

Die Kooperationsvereinbarung sieht eine Wiedervermietungsquote von 63% an WBS-berechtigte Haushalte sowie davon eine Quote von 25% an besondere Bedarfsgruppen vor. Das entspricht einem Anteil von 15,75 % an der Gesamtvermietung. Durch die Erhöhung des Vermietungsanteils wurde parallel der Kreis der besondere Bedarfsgruppe um Schüler & Studenten & Auszubildende sowie Transferleistungsbezieher und Trägerwohnungen erweitert. Die Regelung der Kooperationsvereinbarung ergänzt also die Vorgaben des WoVG.

Die Quote liegt trotz einem leichten Rückgang von 33,4 % auf 29,3 % weiterhin deutlich über der Zielvorgabe von 15,75 %.

Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND		Gesamt	
				LAND	WBM	2024	2023
23,5%	23,8%	29,9%	31,5%	31,5%	44,2%	29,3%	33,4 %

Die Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen verteilen sich wie folgt:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND		Gesamt	
					LAND	WBM	2024	2023
„Geschütztes Marktsegment“ (GMS)	158	145	206	189	159	99	956	962
"Wohnungen für Flüchtlinge" (WfF)	42	32	63	10	41	24	212	333
Flüchtlinge / Asylbewerber	60	10	53	50	18	26	217	444
Schülerinnen/Schüler, Studierende, Auszubildende	165	100	84	160	12	137	658	918
Transferleistungsbeziehende	167	100	285	358	193	99	1.202	1.487

	<u>degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2024</u>	<u>2023</u>
sonstige vergleichbare Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen <sup>2</sup>	82	20	56	36	101	62	357	348
Juristische Personen bzw. Träger der Wohlfahrtspflege*	0	6	7	10	1	0	24	0
<b>Gesamt</b>	<b>674</b>	<b>413</b>	<b>754</b>	<b>813</b>	<b>525</b>	<b>447</b>	<b>3.626</b>	<b>4.492</b>

\* wurde neu in den Kreis der Bedarfsgruppen aufgenommen.

## 2.7 Wohnungswechsel und Wohnungstausch

Im Laufe eines Lebens werden unterschiedliche Bedürfnisse an das eigene Zuhause gestellt. Insbesondere die Anforderungen an Größe und Anzahl der Zimmer variiert bei den meisten Mieterinnen und Mietern, wenn sich Lebenssituationen verändern.

Aktuell ist die Fluktuationsquote auf einem sehr geringen Niveau von durchschnittlich 3,8 % bei den LWU. Das entspricht 12.398 Wohnungen im kooperationsrelevanten Bestand pro Jahr. In den vergangenen Jahren ist diese Quote kontinuierlich weiter gesunken von ehemals rund 10 %. Ein Grund für die geringe Umzugsbereitschaft der Berliner Mieterinnen und Mieter sind die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Angebotsmieten auf dem Berliner Wohnungsmarkt vor allem im Neubaubereich.

Die LWU verfolgen seit einigen Jahren zwei Strategien, um die Versorgung mit angemessenen Wohnraum für ihre Mieterinnen und Mieter zu verbessern: Wohnungswechsel und Wohnungstausch.

Bei einem Wohnungswechsel ziehen Haushalte innerhalb ihres jeweiligen Wohnungsunternehmens in eine freie Wohnung. Im vergangenen Jahr kamen über diesen Weg 716 neue Mietverträge zustande.

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2024</u>	<u>2023</u>
Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel	161	187	18	184	132	34	716	897

Der Wohnungstausch ermöglicht es, dass zwei Haushalte unternehmensübergreifend ihre Wohnungen tauschen können. Damit sich Tauschinteressenten entsprechend vernetzen können, wurde bereits in 2018 das Wohnungstauschportals der LWU unter [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) in Betrieb genommen. Tatsächlich wurden 309 der 327 durch Wohnungstausch abgeschlossenen Mietverträge durch das Tauschportal initiiert.

Der Wohnungstausch wird dabei von den LWU nicht auf die Wiedervermietungsquoten für WBS-Berechtigte und besondere Bedarfsgruppen angerechnet, da es sich nicht um eine klassische Wiedervermietung handelt.

<sup>2</sup> Gemäß WUAusrStärkG BE

Nur ca. 12 % aller Wohnungen der LWU haben 3,5 Zimmer oder mehr. Dieser Zustand führt dazu, dass ein Ungleichgewicht zwischen Wechselwünschen in eine größere Wohnung und dem Wunsch nach Verkleinerung besteht. Insgesamt konnte im Jahr 2024 327 Tauschwünschen, auch unternehmensübergreifend, entsprochen werden. Das sind 30,8 % mehr als noch in 2023.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2024	2023
Anzahl neuer Mietverträge durch Tausch zwischen Bestandsmietern	75	83	78	50	25	16	327	250
davon unternehmensübergreifend	43	22	36	23	11	9	144	84

## 2.8 Kündigungen und Räumungen

Das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) sieht umfangreiche Regelungen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern und zum Erhalt der Wohnung vor. Demnach sind die LWU gemäß Art. 2 § 4 (1) WoVG verpflichtet, im Zuge von außerordentlichen Kündigungen jedem Haushalt umfangreiche Beratungsangebote, Mediation oder ähnliche Maßnahmen anzubieten.

Infolge unvermeidbarer außerordentlicher Kündigungen bieten die LWU den betroffenen Haushalten eine intern oder extern organisierte fachkundige Beratung an, um final die Räumung zu vermeiden. Auch das Anbieten von Ersatzwohnraum zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist ein Baustein der Bemühungen (Art. 2 § 4 (3) WoVG).

### 2.8.1 Kündigungen

Zur Wahrung ihrer Ansprüche insbesondere bei Mietrückständen, die zwei Nettokaltmieten übersteigen, sind die LWU gehalten, eine fristlose Kündigung auszusprechen. Diese schließt das Angebot der vom Unternehmen selbst oder einer externen Beratungseinrichtung durchgeführten umfangreichen Beratung ein.

Von den 4.805 betroffenen Haushalten haben lediglich 77 % das Beratungsangebot angenommen. Im Vorjahr betrug die Quote noch 86 %. Bei 52 % konnten durch Beratung oder andere Maßnahmen und dem Vereinbaren von Ausgleichszahlungen der Mietrückstände die fristlosen Kündigungen zurückgenommen werden.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2024	2023
fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen	982	783	698	1.184	908	250	4.805	4.399
Fälle nach fristloser Kündigung, mit interner oder externer Mieterberatung	982	334	698	1.172	266	250	3.702	3.774

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2024	2023
Fälle von Kündigungsrücknahmen aufgrund einer Vereinbarung	703	667	643	82	422	13	2.530	2.648

## 2.8.2 Räumungen

Räumungen erfolgen aufgrund von Mietrückständen oder anderen Gründen, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zulassen. Sie werden von den LWU in letzter Konsequenz nur durchgeführt, wenn eine mangelnde oder keine Mitwirkung zum Abstellen des Räumungsgrundes der betroffenen Mieterinnen und Mieter erkennbar wird.

Insgesamt ist die Anzahl an Räumungen im Berichtsjahr um 13 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ursächlich dafür kann das Auslaufen des Kündigungsmoratoriums zum 31.12.2023 vom Berliner Senat sein. Demnach waren fristlosen Kündigungen und als letzte Instanz Räumen aufgrund von Mietrückständen bei gestiegenen Energiekosten untersagt.

Bei Räumungen wird zwischen bewohnten (noch möblierter Wohnungen) und unbewohnten (bereits beräumten Wohnungen) Räumungen unterschieden.

Da bei Räumungen überwiegend keine Mieterinnen und Mieter anwesend sind, liegen den LWU zumeist keine Informationen vor, ob sich die Mieterinnen und Mieter mit Ersatzwohnraum versorgen konnten.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2024	2023
Räumungen unbewohnter Wohnungen	71	59	27	72	67	7	303	315
Räumungen bewohnter Wohnungen	39	36	34	67	35	27	238	164

## 3 Modernisierung

Die LWU haben neben ihren Neubauzielen auch die Bestandserhaltung zu gewährleisten. Dazu zählen insbesondere die Erfüllung der Klimaschutzziele, Durchführung notwendiger Asbestsanierungen sowie Umbauten für mobilitätseingeschränkte Personen (Barrierefreiheit).

Die Investitionen in die Bestände betragen in 2024 im Durchschnitt aller sechs LWU 32,13 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und sind damit abermals gegenüber dem Vorjahr gestiegen. In den kommenden Jahren werden Spitzenwerte von über 40 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche prognostiziert.

### 3.1 Asbestfreie Hauptstadt 2030

Die LWU verfolgen weiterhin die auf der Basis der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ entwickelten langfristigen Sanierungspläne zur Verringerung von landeseigenen Wohnungen mit Asbestbelastung. Dazu werden vorrangig Wohnungen nach Auszug der Mieterinnen und Mieter umfangreich saniert. Insgesamt konnten die sechs LWU das Sanierungsniveau vom Vorjahr beibehalten.

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2024	2023
745	232	2.322*	92	101	174	3.666*	3.691*

\*saniert oder nach einer Schadstoffbeprobung als befreit gekennzeichnet

### 3.2 Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Im Vergleich zur Investitionssumme in die Bestände entspricht nur ein geringer Anteil der Ausgaben der LWU den Anforderungen an eine Modernisierung, welche im Nachgang eine Modernisierungsumlage für Mieterinnen und Mieter zur Folge hat.

Die Kooperationsvereinbarung beinhaltet Regelungen zur Begrenzung der aus Modernisierungsmaßnahmen resultierenden Mieterhöhungen, die über die Regelungen des § 559 BGB hinausgehen. Demnach ist nach Abschluss einer Modernisierung eine maximale Umlage von 2,- EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche über sechs Jahre gestattet. Zudem greift das Leistbarkeitsversprechen der LWU, nachdem die Mieterinnen und Mieter eine Absenkung der Modernisierungsumlage beantragen können.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2024	2023
Mieterhöhungen nach Modernisierung*	3.554	213	1.166	1.068	178	1.628	7.807	8
davon Modernisierungs- vereinbarungen	0	71	95	2	22	0	190	8

\* aus Modernisierungsvereinbarung oder Umlage von Modernisierungskosten nach §559 BGB

## 4 Vertretung der Mieterinnen und Mieter

Mieterbeiräte und Mieterräte als Mietendenvertretungen existieren in den Wohnungsunternehmen seit der gesetzlichen Ergänzung durch das Wohnraumversorgungsgesetz im Jahr 2016. Damit sollen die Interessen von Mieterinnen und Mietern bei Entscheidungen der LWU stärker berücksichtigt werden.

### 4.1 Mieterbeiräte

Auf Ebene der Wohnquartiere vertreten Mieterbeiräte die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber dem Wohnungsunternehmen in allen das Wohnquartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohner betreffenden Fragen.

Die LWU haben überwiegend nur in ihren Kernlagen Mieterbeiräte eingerichtet. Wohnanlagen im Streubesitz, also ohne Quartierszusammenhang, sind aktuell davon ausgenommen, da hier die Einrichtung mit einer ausreichenden Anzahl von Kandidatinnen und Kandidaten zur Wahl sich noch schwieriger als es bereits in größeren zusammenhängenden Quartieren gestaltet.

Seit den letzten Wahlen werden lediglich noch rund 176.000 Wohnungen von Mieterbeiräten repräsentiert. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr von nahezu 18.000 Wohnungen. Ursächlich ist das Auslaufen von bestehenden Mieterbeiräten bzw. das Fehlen von Kandidaten für die notwendige Neuwahl von Mieterbeiräten.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT		Gesamt	
					UND LAND	WBM	2024	2023
Anzahl Mieterbeiräte	18	32	13	11	14	13	101	140
Mitglieder	107	69	50	53	59	60	398	478
Anzahl vertretener Wohnungen	28.892	24.000	39.478	40.019	19.456	24.363	176.208	194.385
Abdeckungsgrad (%)	36,4%	49,6%	52,9%	52,1%	37,4%	71,9%	48,3%	53,8%

## 4.2 Mieterräte

Auf Unternehmensebene wurden bei den LWU Mieterräte als Vertretung der Mieterinnen und Mieter eingerichtet. Sie bündeln Anregungen sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse und tragen diese an die Unternehmen heran.

Schließlich mündet die Mitbestimmung im Aufsichtsrat des jeweiligen Wohnungsunternehmens, in den der Mieterrat ein stimmberechtigtes Mitglied und ein Gastmitglied entsendet.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT		Gesamt	
					UND LAND	WBM	2024	2023
Wahlbezirke	4	7	5	4	7	3	30	30
Anzahl der Mitglieder	12	7	10	10	7	5	51	49

In 2027 werden die Mieterräte in allen sechs LWU in einem gemeinsamen Wahltermin neu gewählt.

## 5 Wirtschaftliche Lage der LWU

Die sechs LWU haben zur Aufgabe, in Berlin guten und sicheren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Maßgeblich ist dabei, dass die LWU ihre wirtschaftliche Stabilität wahren. Auf Basis des Berichtsjahres und in Hinblick auf die Planungen der Folgejahre ist die Stabilität gewährleistet.

Auch in 2024 spiegelt sich in den ausgewiesenen Kennzahlen die Bemühungen, den vorhandenen Bestand durch Investitionen in Modernisierung und klimagerechte Sanierung zu erhalten sowie den notwendigen Wohnungsneubau unter anspruchsvollen Bedingungen fortzuführen. Trotz umfangreicher

Investitionen in den Neubaubereich konnte die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant bei 24,8 % über alle LWU gehalten werden.

Für 2024 weisen die sechs LWU gemeinsam einen Jahresüberschuss von 273,0 Mio. EUR aus (Vorjahr 217,3 Mio. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um 55,7 Mio. EUR bzw. um 25,6 %. Trotz positiver Ergebnisse haben auch in 2024 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Immobilienvermögen aufgrund gesunkener Immobilienwerte die Ergebnisse bei drei LWU teils erheblich beeinflusst. Für die nächsten fünf Folgejahre werden auf Basis der zugrundeliegenden Wirtschaftsplanungen grundsätzlich positive Jahresergebnisse erwartet. Lediglich beim Konzern HOWOGE wird für das Jahr 2028 im Bereich Wohnen laut Wirtschaftsplanung ein Fehlbetrag in Höhe von -9,7 Mio. EUR angesetzt.

Bei den sechs LWU waren die Jahresergebnisse in den letzten Jahren in bedeutendem Umfang durch zwei Sonderfaktoren geprägt: durch außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen sowie durch Erträge aus Wertaufholungen im Anlagevermögen. Um die Ertragskraft eines Unternehmens beurteilen zu können, sollte das Jahresergebnis um außerordentliche und einmalige Effekte bereinigt werden. Daher wurden einheitlich für alle Konzerne mehrere Größen definiert, die in den vergangenen Jahren die Ergebnisse unterschiedlich stark beeinflusst haben (siehe Fußnoten in der Tabelle). Im Geschäftsjahr 2024 kam es insgesamt zu einem Rückgang der Korrekturposten von 104,1 Mio. EUR auf 69,8 Mio. EUR. Das bereinigte Jahresergebnis stieg um 6,7 % auf 342,8 Mio. EUR.

Der Wert des EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) erhöhte sich in 2024 in Summe entgegen dem Vorjahr um 1,6% auf 1.169,9 Mio. EUR. Im wird bei der Mehrzahl der Konzerne eine Reduzierung des EBITDA erwartet. Mit einem leichten Zuwachs wird bei den Konzernen HOWOGE und WBM gerechnet. Ab dem Planungsjahr 2026 steigen die Ergebnisse bei allen Konzernen an.

Im Geschäftsjahr 2024 kam es bei den sechs Konzernen erneut jeweils zu einem Anstieg des EBITDAM (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization and Maintenance*). Im Planungsjahr 2025 wird das EBITDAM jedoch gemäß den zugrundeliegenden Wirtschaftsplanungen zunächst in der Tendenz leicht zunehmen. In den Folgejahren ab 2026 bis 2029 wird aber bei allen Konzernen ein deutlicherer Anstieg des EBITDAM erwartet.

Dem Spatenergebnis Hausbewirtschaftung werden alle Erträge und Aufwendungen zugerechnet, die bei den Konzernen durch die Bewirtschaftung des eigenen und des gepachteten Objektbestandes entstanden sind. In den Geschäftsjahren 2020 bis 2022 wurden von den sechs Konzernen ausschließlich positive Hausbewirtschaftungs-Ergebnisse erzielt. Im Geschäftsjahr 2023 erreichten fünf der Konzerne ebenfalls positive Ergebnisse. Der Konzern Gewobag wies dagegen einen negativen Wert in Höhe von Mio. € -18,6 aus. Dieser resultierte im Wesentlichen aus den in 2023 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Immobilienvermögen aufgrund gesunkener Immobilienwerte in einem Volumen von Mio. € 97,7. Im Geschäftsjahr 2024 werden in der Sparte Hausbewirtschaftung ausschließlich Überschüsse erreicht. Dies wird ebenfalls in den fünf Planjahren erwartet. Die Entwicklung weist jedoch ein uneinheitliches Bild auf. Auch diese Ergebnisse sind bei den einzelnen Konzernen von Sondereinflüssen gekennzeichnet. Um einen aussagekräftigeren Vergleich zu ermöglichen, wurde daher eine Bereinigung um bestimmte Sondereinflüsse vorgenommen.

Die Eigenkapitalquote der sechs LWU zum 31. Dezember 2024 bleibt mit 24,8 % annähernd auf dem Niveau des Vorjahresstichtages. Im Durchschnitt wird sich die Eigenkapitalquote der sechs Konzerne gemäß den zugrundeliegenden Wirtschaftsplanungen von 24,8 % Ende 2024 auf 21,3 % Ende 2029 verringern. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den vorgesehenen Investitionen der nächsten fünf Jahre, die zu einem großen Teil fremdfinanziert werden sollen.

Der Wachstumspfad der sechs LWU bedingt weiter steigende Finanzverbindlichkeiten auf die Wohn- und Nutzfläche im Durchschnitt um 3,8% auf € 803,88 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: € 774,52 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche). Im Verlauf der Planjahre bis 2029 kommt es im Durchschnitt der Konzerne aufgrund von geplanten - zu einem großen Teil fremdfinanzierten - Investitionen in Bestandsaufbau durch Neubau und Ankauf sowie in Bestandserhaltung durch Instandsetzung und Modernisierung zu einem weiteren Anstieg der Verschuldung auf rund € 1.000,00 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche ausgehend von einem bereits erhöhten Niveau.

Der Kapitalbedienungsgrad (ohne Berücksichtigung von Sondertilgungen) beträgt 2024 durchschnittlich 32,0 % nach 33,3 % im Vorjahr. Für die Planjahre 2025 bis 2029 wird in der Tendenz mit einem deutlichen Anstieg des Kapitalbedienungsgrades gerechnet

Die Konzerne haben ihre Ausgaben bezüglich der Ist-Instandhaltungskosten zuzüglich aktivierter Modernisierungskosten (jeweils inkl. Verwaltungsgemeinkosten) im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr nochmals um € 2,87 gesteigert auf durchschnittlich € 32,13 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Im Durchschnitt sollen die Werte in den Folgejahren 2025 bis 2029 weiter ansteigen und in den Planjahren 2026 bis 2028 sogar Werte über € 40,00 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erreichen.

Die Immobilienwerte je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche sind im Jahr 2024 durch umfangreiche Mieterhöhungen in allen LWU um 4,7 %-Punkte auf 1.200,44 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Die WBM weißt dabei weiterhin durch die höchsten Durchschnittsmieten und den umfangreichsten Gewerbebestand mit 1.363,19 EUR/m<sup>2</sup> die Höchstwerte gegenüber den anderen LWU aus, welche sich auf einem vergleichbaren Niveau um rund 1.180 EUR/m<sup>2</sup> bewegen.

Infolge der Anpassungen zu den Steuerungskennzahlen durch die Senatsverwaltung für Finanzen ist die Kennzahl Loan-to-value Gesamtbestand keine relevante Steuerungskennzahl auf Unternehmensebene mehr. Sie wird jedoch weiterhin nachrichtlich ausgewiesen. Für das vergangene Geschäftsjahr ergeben sich Werte zwischen 42,3 % und 81,7 %. Der Durchschnittswert sank um 2,1 %-Punkte auf 61,4 %.

Gegenüber der Vorjahresprognose ist der kumulierte Schuldendienstdeckungsgrad, nicht gesunken, sondern unverändert bei 1,79 geblieben.

## Übersicht

Kennziffer	Einheit	Vorjahr 01.01. - 31.12.2023	Berichtsjahr 01.01. - 31.12.2024	Veränderung in %
<b>Jahresergebnisse</b>				
<b>Jahresergebnis</b>	Tsd. EUR	<b>217.302,9</b>	<b>272.961,9</b>	<b>25,6%</b>
+/- Korrekturposten	Tsd. EUR	104.064,0	69.810,0	-32,9%
<b>Jahresergebnis nach Korrekturposten<sup>1)</sup></b>	Tsd. EUR	<b>321.366,9</b>	<b>342.771,9</b>	<b>6,7%</b>
EBITDA <sup>2)</sup>	Tsd. EUR	1.151.149,1	1.169.791,6	1,6%
EBITDA/Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	48,13	48,26	0,3%
EBITDAM <sup>3)</sup>	Tsd. EUR	1.630.811,3	1.683.469,7	3,2%
EBITDAM/ Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	68,19	69,45	1,8%
Spartenergebnis Hausbewirtschaftung (eigenes Risiko)	Tsd. EUR	331.217,9	359.568,6	8,6%
Spartenergebnis Hausbewirtschaftung (eigenes Risiko) - ohne Sondereinflüsse -	Tsd. EUR	439.178,1	448.927,2	2,2%
Spartenergebnis Hausbewirtschaftung (eigenes Risiko) - ohne Sondereinflüsse - / Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	18,37	18,52	0,8%
<b>Bestandszahlen</b>				
Kooperationsrelevanter Wohnungsbestand <sup>4)</sup> Wohneinheiten	WE	361.636	365.161	1,0%
- Eigenbestand (eigenes Risiko)	WE m <sup>2</sup>	362.135 22.780.720	366.410 23.063.397	1,2% 1,2%
Gewerbeeinheiten - Eigenbestand (eigenes Risiko)	GE m <sup>2</sup>	8.921 1.293.256	9.047 1.325.031	1,4% 2,5%
<b>Wichtige Kennzahlen</b>				
Eigenkapitalquote	%	24,7	24,8	0,4%
Langfristige Passiva / Langfristige Aktiva	%	98,4	99,6	1,1%
Finanzverbindlichkeiten / m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	774,52	803,88	3,8%
Liquidität (liquide Mittel - Kontokorrente)	Tsd. EUR	529.293,9	840.858,3	58,9%
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (gem. DRS 21) nach Zins und planmäßiger Tilgung	Tsd. EUR	478.805,7	459.770,6	-4,0%
Zinsaufwand / Nettokaltmiete (Ist) + Mietzuschüsse	%	14,2	14,7	3,5%
Zinsaufwand + Tilgung (ohne Sondertilgungen) / Nettokaltmiete (Ist) + Mietzuschüsse	%	33,3	32,0	-3,9%
Instandhaltungskosten (inkl. Verwaltungs- gemeinkosten) / m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	21,05	22,46	6,7%
Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten / m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	29,26	32,13	9,8%
Immobilienwert	Tsd. EUR	27.584.081,1	29.269.219,6	6,1%

<b>Kennziffer</b>	<b>Einheit</b>	<b>Vorjahr 01.01. - 31.12.2023</b>	<b>Berichtsjahr 01.01. - 31.12.2024</b>	<b>Veränderung in %</b>
(Umsatzerlöse aus Sollmieten x 14)	aus			
Immobilienwert (Umsatzerlöse aus Sollmieten x 14) / m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	1.146,10	1.200,44	4,7%
Loan-To-Value Gesamtbestand: <sup>5)</sup> Finanzverbindlichkeiten per 31.12.Gj / Immobilienwert per 31.12.Gj	%	63,5	61,4	-3,2%
Loan-To-Value Neubau: <sup>6)</sup> Finanzverbindlichkeiten Neubau per 31.12.Gj / Immobilienwert Neubau per 31.12 Gj (Faktor 18 <sup>7)</sup> )	%	111,8	107,6	-3,8%
Loan-To-Value Bestand ohne Neubau				
Finanzverbindlichkeiten ohne Neubau per 31.12.Gj / Immobilienwert ohne Neubau per 31.12 Gj (Faktor 14 <sup>7)</sup> )	%	50,6	47,4	-6,2%
Schuldendienstdeckungsgrad: <sup>8)</sup> EBITDA / (Zinsaufwand + planmäßige Tilgungsleistung)	x-fache	1,79	1,79	0,1%

**- Fußnoten 1) bis 8) -**

1) Jahresergebnis nach Korrekturposten

Jahresergebnis

- Zuschreibungen Anlagevermögen

+ außerplanmäßige Abschreibungen Anlagevermögen

+ außerordentliche Aufwendungen § 285 Nr. 31 HGB

- außerordentliche Erträge § 285 Nr. 31 HGB

= Jahresergebnis nach Korrekturposten

Das Jahresergebnis wird um die angegebenen Aufwands- und Ertragsgrößen bereinigt, die die Ergebnisse einzelner Konzerne in außergewöhnlicher Weise beeinflusst haben.

2) und 3) EBITDAM / EBITDA

Eine in der finanzwirtschaftlichen Analyse verbreitete Methode Jahresergebnisse von Unternehmen besser vergleichbar zu machen, ist die Bereinigung der Jahresergebnisse um bestimmte Aufwands- und Ertragsgrößen, die aufgrund ihrer Außergewöhnlichkeit, ihrer Einmaligkeit oder ihrer eingeschränkten Beeinflussbarkeit den Unternehmensvergleich erschweren.

EBITDAM = Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization, Maintenance  
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen bzw. Zuschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände sowie Instandhaltungsaufwand.

EBITDA = Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization  
Ergebnis vor Zinsen, Steuern sowie Abschreibungen bzw. Zuschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände.

4) Kooperationsrelevanter Wohnungsbestand

Der kooperationsrelevante Bestand an Wohnungen ist der Bestand an denjenigen Wohneinheiten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, der in die Kooperationsvereinbarung "Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" vom 5. April 2017

einbezogen wird. Dabei handelt es sich um den Eigenbestand an Wohnungen zuzüglich angepachteter sowie verpachteter Einheiten ohne Wohnungen außerhalb Berlins.

5) Loan-To-Value (LTV) Gesamtbestand

Finanzverbindlichkeiten per 31.12. Gj  
Immobilienwert per 31.12. Gj. (Faktor 18)  
Ø Jahressollmiete bei Neubau; Faktor 14  
auf Ø Jahressollmiete bei Restbestand)

Die Kennzahl Loan-To-Value zeigt das Verhältnis von Finanzierung zum Wert eines Immobilienportfolios. Die Größe Finanzverbindlichkeiten umfasst die Bilanzposten "Anleihen", "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" sowie "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" abzüglich Liquidierender Mittel lt. Bilanz (ohne Treuhandguthaben). Der Immobilienwert wird vereinfacht überschlägig mit Hilfe des sogenannten Maklerfaktors ermittelt. Dazu werden auf die Dezember-Miete eines Jahres - multipliziert mit 12 Monaten - Faktoren angewendet. Bei Neubauten (siehe Fußnote 6) werden die Jahresumsatzerlöse mit dem Faktor 18 multipliziert, bei den Restbeständen ohne Neubau kommt der Faktor 14 zum Ansatz.

6) LTV Neubau

Neubau: selbst errichteter Neubau, Neubau aus Projektentwicklung, angekaufter Neubau jeweils mit Bezugsfertigkeit ab 1.1.2014

7) Die Ermittlung des Immobilienwertes erfolgt vereinfacht durch Anwendung eines Faktors ("Maklerfaktor") auf die Jahresmiete Dezember x 12.

8) Schuldendienstdeckungsgrad

EBITDA /  
(Zinsaufwand + planmäßige Tilgungsleistung)

Der Schuldendienstdeckungsgrad zeigt, inwieweit ein Schuldner in der Lage ist, durch den erwirtschafteten Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen die Mittel für Zins und planmäßige Tilgung für die bestehenden Darlehen aufzubringen.

Anhang:

**1. Kooperationsvereinbarung mit Gültigkeit ab 2024**