

INHALT

1. KOOPERATIONSRELEVANTER WOHNUNGSBESTAND	3
Bestand Wohnungen (WE)	3
Aufteilung nach Bezirken	3
Aufteilung nach Raumzahl.....	3
Bestand nach Lage im Stadtgebiet.....	3
2. VERÄNDERUNG DES KOOPERATIONSRELEVANTEN BESTANDES	3
Veränderung in WE gesamt.....	3
Veränderung aus Neubaufertigstellungen bzw. Projektentwicklungen.....	3
Veränderung aus angekauften Beständen.....	4
Sonstige Veränderungen	4
3. WOHNUNGSBAU AUF SACHWERTEINLAGEN	4
4. MODULARE UNTERKÜNFTE FÜR GEFLÜCHTETE MENSCHEN (MUF) / STUDENTISCHE WOHNUNTERKÜNFTE	5
5. NEUBAUBESTAND	5
Neubaubestand Bestand.....	5
Aufteilung nach Bezirken	5
Aufteilung nach Raumanzahl	6
Aufteilung nach Mietspiegel-Größenklassen	6
Mietendurchschnitt im Neubaubestand	6
Mietstruktur freifinanzierter Neubauwohnungsbestand	6
6. MIETSTRUKTUR IM KOOPERATIONSRELEVANTEN WOHNUNGSBESTAND.....	6
Durchschnittliche Bestandsmiete.....	6
Mietenstruktur in Größenklassen.....	6
Nettokaltmieten bei Neuvermietungen inkl. Erst-/und Wiedervermietungen	7
Asbestfreie Hauptstadt 2030	7
Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen	7
Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten.....	7
7. WIEDERVERMIETUNGEN BESTANDSWOHNUNGEN	8
Wiedervermietungen	8
Wiedervermietungen nach Bezirken.....	8
Aufteilung nach Raumanzahl	8

Aufteilung nach Mietspiegel-Größenklassen	8
8. WIEDERVERMIETUNGEN BESTANDSWOHNUNGEN AN WBS-/ WOHNBERECHTIGTE	8
Wiedervermietungen an WBS-/Wohnberechtigte	8
Wiedervermietungen an WBS-/Wohnberechtigte nach Bezirken	8
Wiedervermietungen an WBS-/ Wohnberechtigte nach Einkommensstruktur.....	9
Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen	9
9. WIEDERVERMIETUNGEN IN BESONDEREN QUARTIEREN MIT ABWEICHENDEN VEREINBARUNGEN.....	10
10. MIETSTRUKTUR DER ERST- UND WIEDERVERMIETUNGEN IM NEUBAU.....	11
Erst- und Wiedervermietungen Neubau.....	11
Erst-/Wiedervermietung nach Bezirken	11
Erst-/Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen.....	11
Mietenstufen Erst-/Wiedervermietung.....	11
Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubau	11
Erst-/Wiedervermietung freifinanzierter Neubau	11
11. ERST- UND WIEDERVERMIETUNGEN IM BELEGUNGSGBUNDENEN NEUBAUBESTAND AN WBS- / WOHNBERECHTIGTE	12
Erst-/Wiedervermietungen im belegungsgebundenen Neubau an WBS-/ Wohnberechtigte	12
Erst-/Wiedervermietungen an WBS-Mieter nach Bezirken.....	12
Anzahl Erst-/Wiedervermietungen nach WBS-Struktur	12
12. WOHNUNGSTAUSCH/WOHNUNGSWECHSEL	12
Neue Mietverträge mit Bestandsmietern aus Wohnungswechsel.....	12
Neue Mietverträge aus Wohnungstausch zwischen Bestandsmietern	12
Zum Wohnungstausch angebotene Wohnungen nach Raumzahl.....	13
Tauschgründe.....	13
13. KÜNDIGUNGEN UND RÄUMUNGEN	13
14. MIETENDENVERTRETUNGEN	14
Anzahl Mieterbeiräte	14
Mierräte und wahlberechtigte Haushalte.....	14

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
1. KOOPERATIONSRELEVANTER WOHNUNGSBESTAND								
Bestand Wohnungen (WE)								
Anzahl kooperationsrelevanter Wohnungen	77.359	46.259	74.264	75.364	50.391	33.153	356.790	339.246
davon								
Sozialwohnungen im Sinne SozBau ¹ oder Soziale Wohnraumförderung ²	11.343	3.288	13.461	6.367	7.884	2.344	44.687	43.132
Anteil am Bestand (%)	14,7	7,1	18,1	8,4	15,6	7,1	12,5	12,7
Sonstige belegungsgebundene Wohnungen ³	733	6.993	7.484	288	9.940	1.058	26.496	26.663
Anteil am Bestand (%)	0,9	15,1	10,1	0,4	19,7	3,2	7,4	7,9
Aufteilung nach Bezirken								
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.460	1.601	8.895	158	171	650	15.935	15.761
Friedrichshain-Kreuzberg	1.325	0	7.277	2.194	0	16.353	27.149	24.957
Lichtenberg	624	0	3.367	56.661	318	0	60.970	58.693
Marzahn-Hellersdorf	19.372	2.227	226	2.906	18.291	0	43.022	41.210
Mitte	8.000	6.412	2.276	766	52	12.135	29.641	28.935
Neukölln	8.527	0	4.392	1.968	8.763	428	24.078	21.982
Pankow	964	18.180	13.184	4.027	0	56	36.411	35.971
Reinickendorf	994	17.824	8.323	1.481	27	0	28.649	26.776
Spandau	2.645	0	17.971	155	0	3.136	23.907	22.421
Steglitz-Zehlendorf	4.453	15	870	1.336	1.010	236	7.920	6.303
Tempelhof-Schöneberg	10.535	0	6.952	656	7.212	0	25.355	24.221
Treptow-Köpenick	15.460	0	531	3.056	14.547	159	33.753	32.016
Aufteilung nach Raumzahl								
1-Raum-Wohnungen	16.319	16.879	15.594	12.239	6.833	5.467	73.331	68.941
1,5 und 2 Raum-Wohnungen	34.209	7.296	26.919	23.779	18.286	11.857	122.346	116.317
2,5 und 3-Raum-Wohnungen	20.041	16.917	23.590	28.050	18.446	11.336	118.380	113.805
3,5 und 4-Raum-Wohnungen	5.744	4.637	6.857	10.235	6.140	4.069	37.682	35.473
5 Räume und größer	1.046	530	1.304	1.061	686	424	5.051	4.710
Bestand nach Lage im Stadtgebiet								
Bestand innerhalb S-Bahn-Rings	10.916	1.841	25.754	2.891	8.846	28.956	79.204	76.442
Bestand außerhalb S-Bahn-Rings	66.443	44.418	48.510	72.473	41.545	4.197	277.586	262.804

2. VERÄNDERUNG DES KOOPERATIONSRELEVANTEN BESTANDES

Veränderung in WE gesamt	3.240	1.169	1.107	10.288	930	810	17.544	6.329
Wachstum zum Vorjahr (%)	4,4	2,6	1,5	15,8	1,9	2,5	5,2	1,9
Veränderung aus Neubaufertigstellungen bzw. Projektentwicklungen								
Veränderungen Anzahl WE	1.129	1.150	1.009	1.612	929	140	5.969	3.307
davon geförderte WE	628	440	464	798	438	63	2.831	1.483
Anteil geförderte WE (%)	55,6	38,3	46,0	49,5	47,1	45,0	47,4	44,8

¹ 1. Förderweg

² Neubau mit WFB-Förderung

³ z. B. ModInst-Förderung, BelBindG, EOZ-Förderung/2. Förderweg

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
davon								
auf Einbringungsgrundstücken	465	764	619	0	238	0	2.086	1.601 ⁸
Veränderung aus angekauften Beständen								
Veränderungen Anzahl WE	2.189	21	93	8.671	0	670	11.644	3.067
Ankäufe nach Bezirken								
Charlottenburg-Wilmersdorf	81	0	61	30	0	0	172	127
Friedrichshain-Kreuzberg	0	0	0	1.566	0	626	2.192	640
Lichtenberg	0	0	0	1.132	0	0	1.132	235
Marzahn-Hellersdorf	1	0	0	0	0	0	1	0
Mitte	0	0	0	558	0	0	558	184
Neukölln	0	0	0	1.926	0	0	1.926	558
Pankow	0	0	32	194	0	0	226	399
Reinickendorf	198	21	0	1.429	0	0	1.648	80
Spandau	909	0	0	0	0	44	953	0
Steglitz-Zehlendorf	191	0	0	1.291	0	0	1.482	46
Tempelhof-Schöneberg	809	0	0	130	0	0	939	798
Treptow-Köpenick	0	0	0	415	0	0	415	0
davon								
geförderte Wohnungen⁴ aus								
Ankauf/Vorkauf	214	0	93	3.320	0	577	4.204	1.207
davon gebundene WE ⁵	0	0	0	19	0	0	19	0
davon über Vorkauf erworbene WE	0	0	32	0	0	0	32	107
Sonstige Veränderungen								
Saldo sonstige Veränderungen	-78	-2	5	5	1	0	-69	-45
davon								
sonstigen Zugänge ⁶	14	0	6	5	1	0	26	29
sonstige Abgänge ⁷	-92	-2	-1	0	0	0	-95	-74

3. WOHNUNGSBAU AUF SACHWERTEINLAGEN

Eingebrachte Grundstücke	24	33	32	18	20⁸	20	147⁸	138
davon ⁹								
fertig bebaute Grundstücke	17	19	16	1	5 ⁸	2	60 ⁸	45
Anzahl der darauf errichteten								
Wohnungen	1.482	2.083	1.562	105	882	492	6.606	4.520
Miete bis max. 10,- €/m ²								
(belegungsgebunden; freifinanziert)	1.179	1.475	1.090	69	471	267	4.551	3.509
davon								
gebundene Wohnungen als								
Kompensation aus der Einbringung	60	339	129	12	21	101	662	623
Miete ab 10,01 €/m ² (freifinanziert)	303	608	472	36	411	225	2.055	1.011

⁴ Sozialwohnungen im Sinne SozBau oder Soziale Wohnraumförderung

⁵ z. B. 2. Förderweg, ModInst-Förderung, BelBindG

⁶ z.B. Veränderungen aus Umwandlungen im Bestand oder aus Beteiligungsveränderungen

⁷ z.B. WE-Minderungen wegen Grundrissveränderungen oder Gewerbeumwandlungen und wegen Mieterkauf

⁸ Gegenüber dem "Sachstandsbericht zu den an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Übereinstimmung mit dem Konzept zur transparenten Liegenschaftspolitik übertragenen Grundstücke" korrigierte Zahl.

⁹ Durch mehrere Bauabschnitte und unterschiedliche Nutzungen auf einigen Grundstücken lassen sich nicht alle Grundstücke trennscharf einer der hier genannten Kategorien zuordnen. Da einige Grundstücke damit mehreren Teilmengen zugeordnet werden können, entspricht die Summe der Teilmengen nicht zwingend der oben genannten Gesamtzahl der Grundstücke.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
davon								
in 2022 fertiggestellte Wohnungen	465	764	619	0	238	0	2.086	1.601 ⁸
Grundstücke in Bau	6	6	6	5	3	7	33	37
Anzahl der darauf im Bau befindlichen Wohnungen	634	708	366	1.076	1.161	262	4.207	4.861
Grundstücke im Planungsprozess ¹⁰	7	7	9	11	7	6	47	49
Wohnungen in Planung auf Einbringungsgrundstücken	1.160	46	1.725	1.986	398	469	5.784	5.492
Flächen für MUF ¹¹	4	3	2	1	3	2	15	15
Grundstücke ohne aktuelle Planungen	0	1	0	1	5	6	13	10

4. MODULARE UNTERKÜNFTE FÜR GEFLÜCHTETE MENSCHEN (MUF) / STUDENTISCHE WOHNUNTERKÜNFTE

Anzahl der fertiggestellten Modularen Unterkünfte für geflüchtete Menschen (MUF) - Anzahl WE	0	0	0	77	0	0	77	123
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen für Studierende	0	0	0	0	0	0	0	66

5. NEUBAUBESTAND

Neubaubestand Bestand

Anzahl WE ¹²	5.864	4.322	3.928	6.678	4.742	2.083	27.617	21.549
davon								
Anzahl mietpreis- und belegungsgebundener Neubauwohnungen aus WFB-Förderung ¹³	2.404	1.503	1.680	2.415	1.787	550	10.339	7.563
davon								
sonstige gebundene Neubauwohnungen ¹⁴	181	339	175	162	38	101	996	917
davon								
"barrierefrei" im Sinne der Bauordnung	1.683	1.811	1.261	1.735	1.310	577	8.377	5.512

Aufteilung nach Bezirken

Charlottenburg-Wilmersdorf	77	19	0	0	0	0	96	127
Friedrichshain-Kreuzberg	0	0	118	244	0	515	877	640
Lichtenberg	0	0	1.488	4.345	211	0	6.044	235
Marzahn-Hellersdorf	1.481	1.892	0	167	2.484	0	6.024	0
Mitte	618	416	186	139	0	292	1.651	184
Neukölln	789	0	17	0	101	0	907	558
Pankow	0	1.291	266	136	0	0	1.693	399
Reinickendorf	152	704	162	0	0	0	1.018	80
Spandau	754	0	1.308	0	0	1.117	3.179	0

¹⁰ Grundstücke im Planungsprozess können auch bereits bebaute Flächen beinhalten, die hinsichtlich möglicher Nachverdichtungspotenziale untersucht werden oder die in unterschiedlichen Bauabschnitten errichtet werden, so dass auf einem Teil des Grundstücks bereits Wohnungen fertiggestellt wurden.

¹¹ MUF werden teilweise auch auf für den Wohnungsbau genutzten Grundstücken errichtet.

¹² Alle Wohnungen mit Baujahr oder Bezugsfertigkeit ab 2012 werden für Erst- und Wiedervermietungen über 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit als Neubauwohnungen statistisch erfasst und unterliegen in diesem Zeitraum den Vermietungsregelungen für den Neubau.

¹³ mit Bezugsfertigkeit ab 2012

¹⁴ ohne WFB-Förderung; Bindungen z.B. aufgrund Projektvertrag oder Sachwerteinlage) mit Bezugsfertigkeit ab 2012

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
Steglitz-Zehlendorf	366	0	0	0	0	0	366	46
Tempelhof-Schöneberg	134	0	285	238	126	0	783	798
Treptow-Köpenick	1.493	0	98	1.409	1.820	159	4.979	0
<u>Aufteilung nach Raumanzahl</u>								
1-Raum-Wohnungen	1.406	906	932	1.362	499	306	5.411	3.784
1,5 und 2-Raum-Wohnungen	1.717	1.600	1.396	2.754	1.895	868	10.230	8.066
2,5 und 3-Raum-Wohnungen	1.719	880	877	1.646	1.642	607	7.371	6.175
3,5 und 4-Raum-Wohnungen	875	810	532	781	598	274	3.870	2.968
5 Räume und größer	147	126	191	135	108	28	735	556
<u>Aufteilung nach Mietspiegel-Größenklassen</u>								
Wohnungen bis unter 40 m ²	623	290	350	927	82	187	2.459	1.713
Wohnungen von 40 bis unter 60 m ²	2.172	2.068	1.653	2.779	1.929	843	11.444	8.783
Wohnungen von 60 bis unter 90 m ²	2.325	1.553	1.472	2.294	2.293	810	10.747	8.474
Wohnungen ab 90 m ²	744	411	453	678	438	243	2.967	2.569
<u>Mietendurchschnitt im Neubaubestand</u>								
Mietendurchschnitt aller Neubau- wohnungen ¹⁵ in €/m ² /Monat (Vorjahreswert)	9,01 (8,75)	8,98 (8,82)	9,67 (9,10)	9,46 (9,56)	9,38 (9,33)	9,80 (9,65)		
Mietendurchschnitt aller mietpreis-/ belegungsgebundenen Neubau- wohnungen ¹⁵ in €/m ² /Monat (Vorjahreswert)	6,73 (6,53)	6,75 (6,69)	7,61 (6,51)	6,93 (6,72)	6,73 (6,61)	7,29 (6,61)		
Mietendurchschnitt aller freifinanzierten Neubauwohnungen ¹⁵ in €/m ² /Monat (Vorjahreswert)	10,37 (10,09)	10,30 (10,06)	11,17 (10,83)	10,74 (10,62)	10,82 (10,60)	10,73 (10,68)		
<u>Mietstruktur freifinanzierter Neubauwohnungsbestand</u>								
Anzahl WE mit Mieten bis einschließlich 10 €/m ² /Monat	1.377	1.120	622	755	701	531	5.106	5.190
Anzahl WE mit Mieten von 10,01 €/m ² /Monat bis 12 €/m ²	1.634	1.219	1.034	2.964	1.849	552	9.252	6.749
Anzahl WE mit Mieten ab 12,01 €/m ² /Monat	268	141	417	382	367	350	1.925	1.130

6. MIETSTRUKTUR IM KOOPERATIONSRELEVANTEN WOHNUNGSBESTAND

Durchschnittliche Bestandsmiete

Bestandsmiete in €/m ² /Monat	6,48	6,35	6,36	6,36	6,30	6,55	6,39	6,29
--	------	------	------	------	------	------	------	------

Mietenstruktur in Größenklassen

Anzahl Wohnungen mit Nettokalt- Mieten von								
bis zu 5,00 €/m ² /Monat	2.726	3.323	4.930	1.035	2.060	922	14.996	17.788
von 5,01 bis 6,00 €/m ² /Monat	23.001	14.900	23.410	28.773	17.636	10.452	118.172	123.488
von 6,01 bis 7,00 €/m ² /Monat	31.236	17.424	27.018	28.993	21.027	13.092	138.790	129.563
von 7,01 bis 8,00 €/m ² /Monat	13.076	5.565	13.178	10.197	5.312	4.826	52.154	43.801
von 8,01 bis 9,00 €/m ² /Monat	2.766	2.156	2.842	1.583	1.269	1.653	12.269	9.091
von 9,01 bis 10,00 €/m ² /Monat	1.863	1.344	1.264	1.046	816	978	7.311	6.338
von 10,01 bis 11,00 €/m ² /Monat	1.414	507	678	2.174	1.131	524	6.428	4.948

¹⁵ Baujahr/Bezugsfertigkeit ab 2012

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
von 11,01 bis 12,00 €/m ² /Monat	570	857	482	1.123	756	255	4.043	2.573
ab 12,00 €/m ² /Monat	707	183	462	440	384	451	2.627	1.656
Nettokalmmieten bei Neuvermietungen inkl. Erst-/und Wiedervermietungen								
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ² /Monat	7,38	7,54	7,40	7,45	7,57	7,23	7,44	7,25
Veränderung zum Vorjahr in €/m ² /Monat	0,03	0,42	0,32	0,33	0,36	-0,54	0,19	0,25
Veränderung zum Vorjahr (%)	0,4	5,9	4,5	4,6	5,0	-6,9	2,6	3,6
Asbestfreie Hauptstadt 2030								
Asbestsanierte Wohnungen	855	206	3.010	135	131	276	4.613	4.895
Mieterhöhungen bei Bestandmietverträgen								
Anzahl der versandten Mieterhöhungen nach § 558 BGB im Berichtszeitraum ¹⁶	44.789	25.900	39.406	34.910	19.085	17.348	181.438	0
davon								
Mieterhöhungen von Mieten unter 75 % der Durchschnittsmiete	1.340	1.617	2.514	0	4	0	5.475	0
Anzahl der versandten Mieterhöhungen aus Modernisierungsvereinbarung oder Umlage von Modernisierungskosten nach § 559 BGB	4.534	169	1.157	384	368	1.240	7.852	40
davon								
Anzahl Mieterhöhungen auf Grundlage einer Modernisierungs- vereinbarung	0	151	183	11	76	0	421	40
Anzahl Mieterhöhungen für Rauchwarnmelder	0	0	872	0	0	1.033	1.905	0
Anzahl der versandten Mieterhöhungen ¹⁷ im sozialen Wohnungsbau	30	1.097	8.481	393	4.207	32	14.240	0
Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten								
Anzahl Mietabsenkungen im Bestandsvertrag								
beantragt	24	4	15	3	13	0	59	71
genehmigt	17	3	8	3	12	entfällt	43	54
Anzahl Mietkappungen bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB (laufender Mietvertrag)								
beantragt	127	50	32	26	7	3	245	10
genehmigt	8	32	10	14	7	3	74	10
Modernisierungsumlage-Kappungen bei Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung)								
beantragt	5	2	1	0	0	1	9	4
genehmigt	0	1	0	entfällt	entfällt	1	2	2

¹⁶ bezogen auf den Erhöhungszeitpunkt - auch im Neubau / ohne sozialen Wohnungsbau

¹⁷ abgestellt auf den Erhöhungszeitpunkt

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
7. WIEDERVERMIETUNGEN BESTANDSWOHNUNGEN								
Wiedervermietungen								
Anzahl Wiedervermietungen ¹⁸	3.358	1.803	3.018	3.035	2.180	1.346	14.740	15.385
Quote Wiedervermietungen gesamstädtisch (%)	4,7	4,3	4,3	4,4	4,8	4,3	4,5	4,8
Entwicklung der Bestandsmieten (%)	0,66	0,19	0,54	0,80	0,29	0,50	0,50	-0,47
Wiedervermietungen nach Bezirken								
Charlottenburg-Wilmersdorf	124	58	246	2	8	27	465	631
Friedrichshain-Kreuzberg	35	0	237	56	0	707	1.035	926
Lichtenberg	41	0	122	2.260	3	0	2.426	2.813
Marzahn-Hellersdorf	951	26	13	151	855	0	1.996	2.190
Mitte	352	143	75	32	5	474	1.081	1.013
Neukölln	244	0	189	80	326	20	859	914
Pankow	39	849	535	225	0	2	1.650	1.596
Reinickendorf	41	727	373	78	3	0	1.222	1.299
Spandau	64	0	949	8	0	108	1.129	1.007
Steglitz-Zehlendorf	199	0	26	52	39	8	324	265
Tempelhof-Schöneberg	453	0	240	11	249	0	953	984
Treptow-Köpenick	815	0	13	80	692	0	1.600	1.747
Aufteilung nach Raumanzahl								
1-Raum-Wohnungen	725	300	938	677	419	335	3.394	3.546
1,5 und 2-Raum-Wohnungen	1.353	830	1.194	1.178	944	568	6.067	6.304
2,5 und 3-Raum-Wohnungen	723	569	740	937	661	358	3.988	4.094
3,5 und 4-Raum-Wohnungen	454	90	138	225	147	82	1.136	1.266
5 Räume und größer	103	14	8	18	9	3	155	175
Aufteilung nach Mietspiegel-Größenklassen								
Wohnungen bis unter 40 m ²	581	195	691	616	414	291	2.788	3.007
Wohnungen von 40 bis unter 60 m ²	1.369	764	1.020	1.220	870	545	5.788	5.988
Wohnungen von 60 bis unter 90 m ²	1.233	743	1.192	1.100	831	467	5.566	5.767
Wohnungen ab 90 m ²	175	101	115	99	65	43	598	623

8. WIEDERVERMIETUNGEN BESTANDSWOHNUNGEN AN WBS-/WOHNBERECHTIGTE

Wiedervermietungen an WBS-/Wohnberechtigte

Anzahl Wiedervermietungen ¹⁸	2.142	1.028	1.958	1.959	1.399	862	9.348	9.622
Quote Wiedervermietungen gesamstädtisch an WBS-/ Wohnberechtigte (%)	63,8	57,0 ¹⁹	64,9	64,5	64,2	64,0	63,4	62,5

Wiedervermietungen an WBS-/Wohnberechtigte nach Bezirken

Charlottenburg-Wilmersdorf	76	32	157	1	5	19	290	368
Friedrichshain-Kreuzberg	16	0	153	19	0	471	659	599
Lichtenberg	20	0	75	1.488	3	0	1.586	1.833
Marzahn-Hellersdorf	625	11	13	93	555	0	1.297	1.397

¹⁸ ohne Erst-/Wiedervermietungen im Neubau mit/ohne WBS (Baujahr/Bezugsfertigkeit ab 2012, Folgevermietungen mind. 20 Jahre ab Befristung)

¹⁹ ohne Quartiere mit Ausnahmegenehmigung (vgl. Punkt 9 Wiedervermietungen in besonderen Quartieren mit abweichenden Vereinbarungen) liegt die Quote bei 65,2% (Vorjahr 64,9%)

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
Mitte	243	100	53	20	5	277	698	650
Neukölln	160	0	138	47	218	20	583	607
Pankow	24	553	345	159	0	0	1.081	1.021
Reinickendorf	26	332	261	52	1	0	672	663
Spandau	35	0	592	2	0	69	698	623
Steglitz-Zehlendorf	121	0	16	34	20	6	197	143
Tempelhof-Schöneberg	280	0	147	5	150	0	582	627
Treptow-Köpenick	516	0	8	39	442	0	1.005	1.091

Wiedervermietungen an WBS- / Wohnberechtigte nach Einkommensstruktur

Wohnberechtigung mit Einkommen bis

100%-Grenze nach § 9 WoFG **1.513** **714** **830** **1.640** **658** **645** **6.000** **6.318**

davon

Inhaber eines gültigen WBS 534 309 530 1.116 322 566 3.377 3.098

Inhaber eines gültigen WBS mit besonderem Wohnbedarf 320 61 101 364 223 51 1.120 1.300

Eigenprüfung des anrechenbaren Einkommens 659 344 199 160 113 28 1.503 1.920

Wohnberechtigung mit Einkommen

101 % bis 140 %-Grenze nach § 9 WoFG **629** **314** **1.128** **319** **741** **217** **3.348** **3.304**

davon

Inhaber eines gültigen WBS 127 83 743 141 473 200 1.767 1.441

Inhaber eines gültigen WBS mit besonderem Wohnbedarf 45 5 105 151 128 4 438 479

Eigenprüfung des anrechenbaren Einkommens 457 226 280 27 140 13 1.143 1.384

Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen

Anzahl Wiedervermietungen²⁰ 467 342 384 399 393 289 2.274 2.078

Anteil Wiedervermietungen (%) 13,9 19,0 12,7 13,1 18,0 21,5 15,4 13,5

Anzahl Wiedervermietungen²¹ 1.244 617 1.029 1.154 688 700 5.432 5.600

Anteil Wiedervermietungen (%) 37,0 34,2 34,1 38,0 31,6 52,0 36,9 36,4

davon Anzahl der Neuvermietungen in den Segmenten

„Geschütztes Marktsegment“ (GMS) 182 145 200 198 157 100 982 1.012

"Wohnungen für Flüchtlinge" (WfF) 50 41 67 96 76 15 345 301

Flüchtlinge / Asylbewerber 95 105 80 79 69 119 547 275

Schülerinnen/Schüler, Studierende und Auszubildende 348 133 137 296 29 160 1.103 1.309

Transferleistungsbeziehende sonstige vergleichbare Neuvermietungen an besondere

Bedarfsgruppen 140 51 37 26 91 55 400 490

²⁰ enge Definition gem. WoVG (ohne Studierende und Transferdienstleistungsbeziehende)

²¹ erweiterte Definition nach KoopV

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
10. MIETSTRUKTUR DER ERST- UND WIEDERVERMIETUNGEN IM NEUBAU								
Erst- und Wiedervermietungen Neubau								
Anzahl WE gesamt	1.369	1.106	1.121	1.675	1.230	255	6.756	5.755
davon								
Erstvermietung	1.071	840	943	1.301	915	140	5.210	4.112
Wiedervermietungen	298	266	178	374	315	115	1.546	1.643
Wiedervermietungsrate Neubau - Fluktuation (%)	6,2	7,6	6,0	7,0	8,2	5,9	6,9	9,4
Erst-/Wiedervermietung nach Bezirken								
Charlottenburg-Wilmersdorf	1	0	0	0	0	0	1	77
Friedrichshain-Kreuzberg	0	0	7	10	0	38	55	87
Lichtenberg	0	0	451	1.060	25	0	1.536	1.133
Marzahn-Hellersdorf	558	532	0	15	600	0	1.705	1.407
Mitte	26	120	10	5	0	158	319	183
Neukölln	92	0	9	0	2	0	103	79
Pankow	0	200	27	65	0	0	292	151
Reinickendorf	16	254	13	0	0	0	283	438
Spandau	40	0	489	0	0	49	578	1.014
Steglitz-Zehlendorf	265	0	0	0	0	0	265	10
Tempelhof-Schöneberg	10	0	102	27	55	0	194	246
Treptow-Köpenick	361	0	13	493	548	10	1.425	930
Erst-/Wiedervermietung nach Mietspiegel-Größenklassen								
Wohnungen bis unter 40 m ²	162	106	69	283	34	14	668	587
Wohnungen von 40 bis unter 60 m ²	573	438	478	776	487	170	2.922	2.377
Wohnungen von 60 bis unter 90 m ²	544	482	504	496	602	62	2.690	2.310
Wohnungen ab 90 m ²	90	80	70	120	107	9	476	481
Mietenstufen Erst-/Wiedervermietung								
Anzahl Neubau-WE mit Erst-/Wieder- vermietungs-mieten bis einschließlich 6,50 €/m ² netto kalt	372	321	289	278	270	64	1.594	1.876
Anzahl Neubau-WE mit Erst- /Wiedervermietungs-mieten von 6,51 bis 8,00 €/m ² netto kalt	206	119	148	288	154	16	931	628
Anzahl Neubau-WE mit Erst- /Wiedervermietungs-mieten von 8,01 bis 10,00 €/m ² netto kalt	521	240	272	311	301	46	1.691	1.196
Anzahl Neubau-WE mit Erst-/ Wiedervermietungs-mieten ab 10,01 €/m ² netto kalt	270	426	412	798	505	129	2.540	2.055
Erst-/Wiedervermietung belegungsgebundener Neubau								
Mietendurchschnitt in €/m ² netto kalt (Vorjahreswert)	6,75 (6,55)	6,66 (6,55)	6,94 (6,48)	6,98 (6,74)	6,95 (6,74)	6,41 (6,70)		
Erst-/Wiedervermietung freifinanzierter Neubau								
Mietendurchschnitt in €/m ² /Monat (Vorjahreswert)	10,48 (11,04)	10,72 (10,11)	11,55 (10,98)	10,91 (10,60)	11,19 (10,46)	11,41 (10,70)		

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
--	--------	---------	---------	--------	----------------------	-----	----------------	---------

11. ERST- UND WIEDERVERMIETUNGEN IM BELEGUNGS- GEBUNDENEN NEUBAUBESTAND AN WBS-/ WOHNBERECHTIGTE

Erst-/Wiedervermietungen im belegungsgebundenen Neubau an WBS-/ Wohnberechtigte

Anzahl WE gesamt	656	456	568	701	540	88	3.009	2.529
davon								
Anzahl Erstvermietungen	543	388	514	626	468	63	2.602	2.206
Anzahl Wiedervermietungen	113	68	54	75	72	25	407	323

Erst-/Wiedervermietungen an WBS-Mieter nach Bezirken

Charlottenburg-Wilmersdorf	0	0	0	0	0	0	0	0
Friedrichshain-Kreuzberg	0	0	0	7	0	7	14	50
Lichtenberg	0	0	228	450	4	0	682	468
Marzahn-Hellersdorf	277	193	0	3	276	0	749	604
Mitte	12	55	9	5	0	67	148	81
Neukölln	36	0	5	0	1	0	42	26
Pankow	0	82	4	33	0	0	119	42
Reinickendorf	2	126	1	0	0	0	129	237
Spandau	9	0	242	0	0	12	263	364
Steglitz-Zehlendorf	138	0	0	0	0	0	138	1
Tempelhof-Schöneberg	6	0	78	27	26	0	137	209
Treptow-Köpenick	176	0	1	176	233	2	588	447

Anzahl Erst-/Wiedervermietungen nach WBS-Struktur

WBS mit Einkommen bis 100%- Grenze nach §9 WoFG	351	193	191	316	242	37	1.330	1.055
WBS mit Einkommen bis 140%- Grenze nach §9 WoFG	86	124	213	67	136	24	650	516
Wohnberechtigung mit Einkommen oberhalb 140%-Grenze	19	4	20	144	12	7	206	178
WBS mit besonderem Wohnbedarf	200	135	144	174	150	20	823	780

12. WOHNUNGSTAUSCH/WOHNUNGSWECHSEL

Neue Mietverträge mit Bestandsmietern aus Wohnungswechsel

Anzahl Verträge gesamt	199	98	45	224	167	32	765	965
------------------------	-----	----	----	-----	-----	----	-----	-----

Neue Mietverträge aus Wohnungstausch zwischen Bestandsmietern

Anzahl neuer Mietverträge zwischen Bestandsmietern ²³	27	50	66	41	19	34	237	240
davon								
Anzahl neuer Mietverträge aus Tauschvorgängen ²⁴ mit einer anderen Gesellschaft	10	11	27	13	11	16	88	86
Anzahl neuer Mietverträge, die durch das WTP ²⁵ initiiert worden sind	27	48	62	32	19	34	222	226
Anzahl neuer Mietverträge, die durch sonstigen Kontakt initiiert worden sind	0	2	4	9	0		15	14

²³ ohne Anrechnung auf die WBS-Vergabequoten

²⁴ entspricht einem neuen Mietvertrag

²⁵ Wohnungstauschportal

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
Zum Wohnungsaustausch angebotene Wohnungen nach Raumzahl								
bis 1 Raum (%)							15,0	16,2
Mehr als 1 bis 2 Räume (%)							41,5	43,2
Mehr als 2 bis 3 Räume (%)							33,1	30,8
Mehr als 3 bis 4 Räume (%)							8,8	8,0
Mehr als 4 Räume (%)							0,9	1,3
Raumanzahl unbekannt							0,6	0,5
Tauschgründe²⁶								
Suche nach größerer Wohnung (%)							44,5	45,3
Ortsveränderung (%)							17,1	16,8
mehrere Gründe (%)							12,3	11,1
Suche nach kleinerer Wohnung (%)							6,9	9,6
Ausstattung (%)							6,4	6,8
Sonstige Gründe (%)							10,0	10,3

13.KÜNDIGUNGEN UND RÄUMUNGEN

Anzahl der fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen (im Sinne des Artikel 2, § 4 Absatz 1 WoVG)	865	870	513	942	537	185	3.912	2.682
Anzahl der Fälle nach fristloser Kündigung, wo eine interne oder externe Mieterberatung tätig geworden ist	865	421	513	890	579	185	3.453	2.456
Anzahl der Fälle nach Kündigung, wo die Kündigung aufgrund einer Vereinbarung zurückgenommen wurde	654	719	433	49	198	101	2.154	1.440
Anzahl physischer Räumungen ²⁷ .	48	43	45	44	43	4	227	98
Anzahl unbewohnter / formeller Räumungen	78	45	49	86	72	15	345	280

²⁶ Datengrundlage: 22.383 Nennungen seit 15.12.2018

²⁷ ohne Ansehung des Rechtsgrundes, d.h. neben Mietrückständen können auch andere Gründe ursächlich sein

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2022	Vorjahr
14. MIETENDENVERTRETUNGEN								
Anzahl Mieterbeiräte	36	31 ²⁸	17 ²⁹	8	20	20	132	135
Anzahl Mitglieder	197	57	67	65	91	116	593	599
Anzahl verteilter Wohnungen	51.763	21.876	38.887	68.202	37.910	20.252	238.890	233.364
Abdeckungsgrad (%)	66,9	47,3	52,4	90,5	75,2	61,1	67,0	68,8
Mieterräte und wahlberechtigte Haushalte								
Wahlberechtigte Haushalte ³⁰	71.984	42.861	56.432	71.041	47.327	31.580	321.225	279.636
Anzahl der Mitglieder	12	7	9	10	7	5	50	47

²⁸ Bei der GESOBAU existiert mit der Seniorinnen-/ Seniorenvertretung eine zusätzliche Mieterinnen-/Mietervertretung

²⁹ Zusätzlich existieren bei der Gewobag zwei weitere Mieterinnen-/Mietervertretungen der Mieterrat im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ) und der Mieterbeirat Karl-Marx-Allee (KMA). Aufgrund seines Zuständigkeitsbereichs auf Quartiersebene kann der Mieterrat NKZ mit einem Mieterbeirat verglichen werden und unterscheidet sich deshalb von den Mieterräten nach dem WoVG. Als Modellprojekt mit eigener Kooperationsvereinbarung fällt er jedoch nicht unter die hier gelisteten Mieterbeiräte. Der Mieterbeirat KMA wird von der Gewobag hier nicht als Mieterbeirat gelistet, da er auch Mieter*innen anderer Eigentümer*innen vertritt

³⁰ Stichtag für die Zahl der wahlberechtigten Haushalte ist der Zeitpunkt der Wahl. Die Wahl des Mieterrats der Gewobag fand im Frühjahr 2019 statt, die der übrigen Unternehmen im Frühjahr 2022