LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGSNEUBAU UND SOZIALE WOHNRAUM-VERSORGUNG

Bericht zur Kooperationsvereinbarung und über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2025

ZUHAUSE IN BERLIN

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

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 freifinanzierten 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 8
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.

	Ziel Roadmap 2026
degewo	88.400
GESOBAU	52.010
Gewobag	72.600
HOWOGE	75.200
STADT UND LAND	55.500
WBM	39.400
Gesamt	**383.110**

Im vergangenen Jahr war folgendes Wachstum zu verzeichnen:

	Zugänge durch Neubau		Ankauf		kooperationsrelevanter Gesamtbestand[1] Wohnungen	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
degewo	986	1.126	0	0	**79.405**	**80.533**
GESOBAU	664	312	162	118	**48.354**	**48.784**
Gewobag	108	935	0	0	**74.609**	**75.542**
HOWOGE	446	1.182	55	4.491	**76.837**	**82.515**
STADT UND LAND	845	529	21	0	**52.069**	**52.600**
WBM	227	635	0	0	**33.887**	**34.498**
Gesamt	**3.276**	**4.719**	**238**	**4.609**	**365.161**	**374.472**

Der kooperationsrelevante Bestand der LWU ist innerhalb eines Jahres um rund 2,6 % gewachsen. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen ist erstmals wieder gestiegen auf 4.692 Wohnungen. Die Ankaufsziele der Roadmap wurden bereits vorfristig in 2022 erfüllt. Im vergangenen Jahr sind unter anderem durch einen Paketankauf bei der HOWOGE weitere 4.609 Wohnungen zum kooperationsrelevanten Bestand hinzugekommen. Der größte Teil der Fertigstellungen entfällt in 2025 auf degewo, Gewobag und HOWOGE.

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 ab 01.07.2017 mietpreis- und belegungsgebunden anzubieten.

Der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bei den Neubauwohnungen stellte sich in 2024 und 2025 wie folgt dar:

	2025			2024		
	WE gesamt	Geförderte WE	In %	WE gesamt	Geförderte WE	In %
degewo	1.126	775	68,8	986	430	43,6
GESOBAU	312	153	49,0	664	315	47,4
Gewobag	935	846	90,5	108	27	25,0
HOWOGE	1.182	572	48,4	446	261	58,5
STADT UND LAND	529	261	49,3	845	370	43,8
WBM	635	317	49,9	227	36	15,9
Gesamt	**4.719**	**2.924**	**62,0**	**3.276**	**1.439**	**43,9**

Der Anteil von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in diesem Segment beträgt zum Ende des Berichtsjahres 62,0 %. Die Betrachtung nur einer Jahresscheibe greift dabei zu kurz. 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 %.

[1] 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.

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 den jeweils geltenden Landesfördervorschriften 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. In 2025 zeigt sich diese erfreuliche Entwicklung erstmals in den fertiggestellten Neubauwohnungen.

1.1.2 Mieten im freifinanzierten Neubau

Die KoopV berücksichtigt die deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten für den 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/m² monatlich nicht überschritten werden.

Um die Kostenentwicklung im Neubau wirtschaftlich abzufedern, wurde für 2025 eine Anpassung der freifinanzierten Erstbezugsmieten im Neubau in Höhe von 2,9 %, somit auf einen Durchschnittswert von 15,44 EUR/m², vereinbart.

	Durchschnitt Erstbezugsmiete freifinanzierte WE in €/m²/Monat
degewo	13,95
GESOBAU	15,25
Gewobag	15,43
HOWOGE	13,88
STADT UND LAND	15,89
WBM	16,72

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 31.12.2025 wurden insgesamt 161 Grundstücke zur Bebauung mit Wohnungen auf dem Wege der Sachwerteinlage an die LWU übertragen. Seit 2016 wurden auf diesem Weg 10.420 Wohnungen realisiert, weitere 3.078 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 2025	2024
Eingebrachte Grundstücke	29	38	25	24	22	23	161*	170
Anzahl der darauf errichteten Wohnungen	1.851	2.744	2.124	1.314	1.395	992	10.420	9.221
Miete bis max. 10,- €/m² (belegungsgebunden und freifinanziert)	1.179	1.696	1.414	726	940	455	6.410	5.937
gebundene Wohnungen als Kompensation aus der Einbringung	154	364	170	105	63	150	1.006	931
Miete ab 10,01 €/m² (freifinanziert)	672	1.048	710	588	455	537	4.010	3.284
Anzahl der darauf im Bau befindlichen Wohnungen	450	137	843	565	823	260	3.078	3.584
Wohnungen in Planung auf Einbringungsgrundstücken	735	378	560	1.494	792	810	4.769	4.671

* Rückgang der Anzahl durch Grundstückszusammenlegung

1.3 Bestandsankäufe

Im Berichtsjahr wurden nachfolgende Ankäufe getätigt:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Angekaufte Wohnungen	0	118	0	4.491	0	0	4.609	238
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. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE hat im Frühjahr 2024 die PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH von der Vonovia SE übernommen. Seit dem 1. Januar 2025 ist die HOWOGE offizieller Vermieter für rund 4.500 ehemalige Vonovia-Wohnungen, die sich vorwiegend in Berlin-Lichtenberg befinden.

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 Ombudsstelle 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 Ombudsstelle 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 lagen mit 7,09 €/m² trotzdem noch deutlich unterhalb der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel 2026, die durchschnittlich 7,71 €/m² betrug.

	degewo	**GESOBAU**	**Gewobag**	**HOWOGE**	**STADT UND LAND**	**WBM**	**Gesamt 2025**	**2024**
Durchschnittsmieten €/m²/Monat	7,16	7,18	6,97	7,00	7,05	7,31	7,09	6,76

2.2 Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen

Auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels in Verbindung mit § 558 BGB wurden insgesamt 127.555 Mieterhöhungen durchgeführt. Maßgeblich für die LWU ist dabei die Einhaltung der vorgegebenen maximalen Erhöhung um 2,9 % über den Gesamtbestand und eine umfangreiche soziale Abfederung der Mieterhöhungen durch das gegebene Leistbarkeitsversprechen.

	Mieterhöhung in % (Gesamtbestand)
degewo	2,88
GESOBAU	2,75
Gewobag	2,69
HOWOGE	2,75
STADT UND LAND	1,99
WBM	2,82

Zudem bestehen größenabhängige Kappungsgrenzen für die maximale monatliche Erhöhung. In Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 65 m² beträgt die Erhöhung der monatlichen

Nettokaltmiete insgesamt maximal 50,- EUR, bis zu 100 m² maximal 75,- EUR und bis zu 125 m² maximal 100,- EUR.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM*	Gesamt 2025	2024
Mieterhöhungen nach § 558 BGB	23.926	13.477	23.315	28.673	27.829	10.335	127.555	131.520
Anzahl an Kappungen gemäß KoopV*	1.472	1.838	1.060	2.900	1.550	674	9.494	9.271

* 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 die 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 einen Endenergieverbrauchswert größer als 170 kWh/m² 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.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Anträge auf Erlass/Teilerlass von Mieten/Mieterhöhungen	84	102	156	161	27	32	562	786
bewilligt	16	17	10	37	6	3	126	126
nicht bewilligt	68	30	146	111	21	4	380	513
noch nicht final beschieden*	0	55	0	13	0	25	93	147

* zum Zeitpunkt der Datenerhebung

2.4 Neuvertragsmieten

Die Neuvertragsmieten (Nettokaltmiete, Soll) bei den kooperationsrelevanten Wohnungsbeständen (inkl. Erst- und Wiedervermietung im Neubau) liegen im Geschäftsjahr 2025 in einer Bandbreite zwischen 8,93 €/m² (Gewobag) und 10,25 €/m² (WBM). Die durchschnittliche Neuvertragsmiete, einschließlich der Erstvermietung im Neubau beträgt 9,31 €/m² nach einem Durchschnittswert von 8,81 €/m² im Vorjahr, was einer Steigerung von 5,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Laut IBB Wohnungsmarktbericht lag die mittlere Angebotsmiete in Berlin im Jahr 2025 dagegen bei 15,78 €/m² und damit nur 0,3 % höher als 2024 (2023: 13,99 €/m² und 2022: 11,54 €/m²).

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²/Monat	9,08	9,91	8,93	9,17	9,15	10,25	9,31	8,81
Veränderung zum Vorjahr in €/m²/Monat	0,32	0,87	0,42	0,38	0,59	0,56	0,50	1,16
Veränderung zum Vorjahr (%)	3,7	9,6	4,9	4,3	6,9	5,8	5,7	15,2

2.5 Wiedervermietung von Bestandswohnungen

Für mehrere Jahre war die Anzahl der zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen konstant rückläufig und ist erstmals seit 2024 wieder um rund 400 auf 12.789 Wohnungen gestiegen.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Wiedervermietungen	2.950	1.678	2.369	2.672	2.099	1.021	12.789	12.398
Anteil am Bestand (%)	4,1%	4,0%	3,4%	3,7%	3,6%	3,3%	3,8%	3,8%

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.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte	1.924	986	1.517	1.717	1.339	649	8.132	8.189
Quote Wiedervermietungen WBS-/ Wohnberechtigte	65,2%	58,8%*	64,0%	64,3%	63,8%	63,5%	63,6%	66,1%

* unter Berücksichtigung von Quartieren mit Sonderregelungen

Seit 2024 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.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
WBS mit Einkommen bis 140%-Grenze nach §9 WoFG	979	496	731	989	1.082	353	4.630	5.016
Quote an WBS mit 140%-Grenze	50,9%	50,3%	48,2%	57,6%	80,8%	54,4%	56,9%	61,3%
WBS mit Einkommen bis 220%-Grenze nach §9 WoFG	945	490	786	728	257	296	3.502	3.173
Quote an WBS mit 220%-Grenze	49,1%	49,7%	51,8%	42,4%	19,2%	45,6%	43,1%	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 ist mangelndes Wissen über die Einkommensgrenzen. Hier ist weiterhin Aufklärungsarbeit durch die LWU sowie den Senat 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 hinweisen.

Bei der GESOBAU gelten wie in den Vorjahren mit Ausnahme für 2024 mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vereinbarte Sonderquoten zur Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte für die Quartiere Märkisches Viertel und Hellersdorf. In diesen Quartieren sind 40 % (statt lt. Ergänzungsvereinbarung 63 %) der freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte und davon wiederum 25 %, also insgesamt 10 % aller freiwerdenden Wohnungen, an besondere Bedarfsgruppen (inkl. Studierende und Transferleistungsbeziehende) zu vermieten. Grund für diese geringeren Quoten ist die Einstufung der Siedlungen im Monitoring Soziale Stadt. Mit den verminderten Wiedervermietungsquoten an WBS-berechtigte Haushalte wird eine Stabilisierung der sozialen Mischung angestrebt.

	Vermietung an WBS-Berechtigte	Quote in %	Vermietung an besonderen Bedarfsgruppen	Quote in %
Quartier Märkisches Viertel	207	42,2	86	17,5
Quartier Hellersdorf	10	55,6	8	44,4

GESOBAU ohne MV und Hellersdorf	769	65,8	256	21,9

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 Wohnraumfördergesetz 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 LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
12,4%	11,3%	12,8%	11,1%	15,5%	12,1%	14,1%	14,1%

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 Kooperations-vereinbarung ergänzt also die Vorgaben des WoVG.

Die Quote liegt trotz einem leichten Rückgang von 29,3 % auf 26,0 % weiterhin deutlich über der Zielvorgabe von 15,75 %.

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
23,7%	20,9%	28,8%	27,1%	24,9%	33,6%	26,0%	29,3 %

Die Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen verteilen sich wie folgt:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
„Geschütztes Marktsegment" (GMS)	198	136	193	197	150	83	957	956
"Wohnungen für Flüchtlinge" (WfF)	49	29	57	4	40	22	201	212
Flüchtlinge / Asylbewerber	19	8	23	54	18	5	127	217
Schülerinnen/Schüler, Studierende, Auszubildende	172	83	66	130	15	141	607	658

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Transferleistungsbeziehende	161	77	309	290	182	79	1.098	1.202
sonstige vergleichbare Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen[2]	101	17	30	42	118	13	321	357
Juristische Personen bzw. Träger der Wohlfahrtspflege*	0	0	5	8	0	0	13	24
Gesamt	**700**	**350**	**683**	**725**	**523**	**343**	**3.324**	**3.626**

* wurde neu in den Kreis der Bedarfsgruppen aufgenommen.

2.7 Wohnungswechsel und Wohnungstausch

Die Fluktuationsquote der LWU von durchschnittlich 3,8 % liegt 2025 erneut auf einem historisch geringen Niveau. Das entspricht 12.789 neu vermieteten Wohnungen im kooperationsrelevanten Bestand. Die Ursachen sind im angespannten Wohnungsmarkt und im besonderen Schutz des Wohnens bei den LWU zu sehen. Um dennoch auf unterschiedliche Wohnbedarfe zu reagieren, haben die LWU umfangreiche Angebote zum Wohnungswechsel, zur Wohnungsverkleinerung und zum Wohnungstausch entwickelt. Das zusätzliche Angebot auf Wohnungsverkleinerung startete am 01.09.2025. Die Wohnungsverkleinerung (mindestens ein Zimmer und mindestens 10 m²) erfolgt ohne Berücksichtigung der üblichen WBS-Vorgaben (sofern es sich nicht um eine belegungsgebundene Wohnung handelt).

Bei einem Wohnungswechsel ziehen Haushalte innerhalb ihres jeweiligen Wohnungsunternehmens in eine freie Wohnung. Im vergangenen Jahr kamen über diesen Weg 554 neue Mietverträge zustande.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel	132	138	10	107	124	43	554	716

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 in Betrieb genommen. Tatsächlich wurden 314 der 348 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.

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

[2] Gemäß WUAusrStärkG BE

Verkleinerung besteht. Insgesamt konnte im Jahr 2025 348 Tauschwünschen, auch unternehmensübergreifend, entsprochen werden. Das sind 6,4 % mehr als in 2024.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Anzahl neuer Mietverträge durch Tausch zwischen Bestandsmietern	74	91	90	57	9	27	348	327
davon unternehmensübergreifend	34	18	23	15	9	17	116	144

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 die finale 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 78 % das Beratungsangebot angenommen. Das ist eine Verbesserung um 1 %-Punkt gegenüber dem Vorjahr. Bei etwas mehr als der Hälfte der betroffenen Haushalte konnte durch Beratung oder andere Maßnahmen und dem Vereinbaren von Ausgleichszahlungen der Mietrückstände die fristlosen Kündigungen zurückgenommen werden. Insgesamt ging die Anzahl an fristlosen Kündigungen gegenüber dem Vorjahr um rund 8 % zurück.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen	971	779	627	985	762	328	4.452	4.805
Fälle nach fristloser Kündigung, mit interner oder externer Mieterberatung	971	347	627	972	238	328	3.483	3.702

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Fälle von Kündigungs-rücknahmen aufgrund einer Vereinbarung	703	663	561	71	395	25	2.418	2.530

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 auch im zweiten Jahr nach Auslaufen des Kündigungsmoratoriums nochmals um 11 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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 2025	2024
Räumungen unbewohnter Wohnungen	69	57	44	90	79	1	340	303
Räumungen bewohnter Wohnungen	57	37	34	50	34	33	245	238

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). Durch den Abschluss des Klimapaktes haben die LWU bis 2045 einen einstelligen Milliardenbetrag für die Erreichung der Klimaschutzziele in ihre Planungen aufgenommen.

Die Investitionen in die Bestände betrugen in 2025 im Durchschnitt aller sechs LWU 30,73 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 1,40 EUR je m² gesunken. In den kommenden Jahren werden Spitzenwerte von über 40 EUR je m² 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 nahezu beibehalten.

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
622	282	2.119*	107	82	68	3.360*	3.666*

*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 m² Wohnfläche über sechs Jahre gestattet. Zudem greift das Leistbarkeitsversprechen der LWU, nach dem die Mieterinnen und Mieter eine Absenkung der Modernisierungsumlage beantragen können.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Mieterhöhungen nach Modernisierung*	1.349	544	77	1.360	263	846	4.439	7.807
davon Modernisierungs-vereinbarungen	0	476	49	2	112	0	639	190

* 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.

Im Vergleich zum Vorjahr werden wieder erheblich mehr Wohnungen von Mieterbeiräten repräsentiert. Das ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von nahezu 28.500 Wohnungen. Es ist ein positives Zeichen, dass das Instrument der Mieterbeiräte stärker in den Fokus tritt und auch mehr Mieterinnen und Mieter das Amt als Mieterbereit übernehmen.

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Anzahl Mieterbeiräte	17	27	17	12	16	13	107	101
Mitglieder	92	80	67	56	69	69	433	398
Anzahl vertretener Wohnungen	25.602	33.467	45.343	53.739	22.252	24.363	204.766	176.208
Abdeckungsgrad (%)	31,8%	68,6%	60,0%	65,1%	42,0%	71,0%	54,7%	48,3%

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 UND LAND	WBM	Gesamt 2025	2024
Wahlbezirke	4	7	5	4	7	3	30	30
Anzahl der Mitglieder	12	7	10	10	7	5	51	51

Da alle Mitglieder der Mieterräte ihr Amt in 2025 weitergeführt haben, gibt es keine zahlenmäßige Veränderung gegenüber 2024.

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 2025 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 24,7 % (-0,1%-Punkte) über alle LWU gehalten werden.

Für 2025 weisen die sechs LWU gemeinsam einen Jahresüberschuss von 298,9 Mio. EUR aus (Vorjahr 273,0 Mio. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um 25,9 Mio. EUR bzw. um 9,5 %. Trotz positiver Ergebnisse haben auch in 2025 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.

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 2025 kam es insgesamt zu einem deutlichen Anstieg der Korrekturposten von 73,8 Mio. EUR auf 143,6 Mio. EUR. Das bereinigte Jahresergebnis stieg um 29,1 % auf 442,4 Mio. EUR.

Der Wert des EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) erhöhte sich in 2025 in Summe um 11,3% auf 1.301,4 Mio. EUR. Im Folgejahr wird bei der Mehrzahl der Konzerne eine Reduzierung des EBITDA erwartet. Mit einem leichten Zuwachs wird bei der HOWOGE gerechnet. Ab dem Planungsjahr 2027 steigen die Ergebnisse bei allen Konzernen an.

Im Geschäftsjahr 2025 kam es bei den sechs Konzernen erneut jeweils zu einem Anstieg des EBITDAM (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization and Maintenance*), insgesamt stieg das EBITDAM um 8,6 % auf 1.828,4 Mio. EUR. Im Planungsjahr 2026 wird das EBITDAM jedoch gemäß den zugrundeliegenden Wirtschaftsplanungen zunächst in der Tendenz leicht sinken. In den Folgejahren ab 2027 bis 2030 wird aber bei allen Konzernen ein deutlicherer Anstieg des EBITDAM erwartet.

Dem Spartenergebnis Hausbewirtschaftung werden alle Erträge und Aufwendungen zugerechnet, die bei den Konzernen durch die Bewirtschaftung des eigenen und des gepachteten Objektbestandes entstanden sind. Im Geschäftsjahr 2025 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 2025 bleibt mit 24,7 % annähernd auf dem Niveau des Vorjahresstichtages. Im Durchschnitt wird sich die Eigenkapitalquote der sechs Konzerne gemäß den zugrundeliegenden Wirtschaftsplanungen von 24,7 % Ende 2025 auf 22,3 % Ende 2030

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 3,7% auf 833,37 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 803,88 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche). Im Verlauf der Planjahre bis 2030 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 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche ausgehend von einem bereits erhöhten Niveau.

Der Kapitalbedienungsgrad (ohne Berücksichtigung von Sondertilgungen) beträgt 2025 durchschnittlich 33,4 % nach 32,0 % im Vorjahr. Für die Planjahre 2026 bis 2030 wird in der Tendenz mit einem deutlichen Anstieg des Kapitalbedienungsgrades auf bis zu 45 % gerechnet.

Die Konzerne haben ihre Ausgaben bezüglich der Ist-Instandhaltungskosten zuzüglich aktivierter Modernisierungskosten (jeweils inkl. Verwaltungsgemeinkosten) im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,09 EUR verringert auf durchschnittlich 31,04 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche. Im Durchschnitt sollen die Werte in den Folgejahren 2026 bis 2030 wieder ansteigen und im Planjahr 2028 sogar Durchschnittswerte von fast 50,00 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche erreichen.

Die Immobilienwerte je m² Wohn- und Nutzfläche sind im Jahr 2025 durch umfangreiche Mieterhöhungen in allen LWU um 4,9 %-Punkte auf 1.259,03 EUR/m² gestiegen. Die WBM weißt dabei weiterhin durch die höchsten Durchschnittsmieten und den umfangreichsten Gewerbebestand mit 1.425,22 EUR/m² die Höchstwerte gegenüber den anderen LWU aus, welche sich auf einem vergleichbaren Niveau um rund 1.250 EUR/m² 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 41,9 % und 81,9 %. Der Durchschnittswert sank um 0,3 %-Punkte auf 61,1 %.

Gegenüber der Vorjahresprognose ist der kumulierte Schuldendienstdeckungsgrad, leicht gesunken von 1,79 auf 1,78.

Übersicht

Kennziffer	Einheit	Vorjahr 01.01. - 31.12.2024	Berichtsjahr 01.01. - 31.12.2025	Veränderung in %
Jahresergebnisse				
Jahresergebnis	Tsd. EUR	**272.961,9**	**298.858,7**	**9,5%**
+/- Korrekturposten	Tsd. EUR	69.810,0	143.569,9	105,7%
Jahresergebnis nach Korrekturposten[1)]	Tsd. EUR	**342.771,9**	**442.428,6**	**29,1%**
EBITDA[2)]	Tsd. EUR	1.169.791,5	1.301.448,2	11,3%
EBITDA/Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m²	48,26	52,41	8,6%

Kennziffer	Einheit	Vorjahr 01.01. - 31.12.2024	Berichtsjahr 01.01. - 31.12.2025	Veränderung in %
EBITDAM[3)]	Tsd. EUR	1.683.469,7	1.828.431,4	8,6%
EBITDAM/ Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m²	69,45	73,63	6,0%
Spartenergebnis Hausbewirtschaftung (eigenes Risiko)	Tsd. EUR	359.568,6	341.251,1	-5,1%
Spartenergebnis Hausbewirtschaftung (eigenes Risiko) - ohne Sondereinflüsse -	Tsd. EUR	448.927,2	509.050,7	13,4%
Spartenergebnis Hausbewirtschaftung (eigenes Risiko) - ohne Sondereinflüsse - / Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m²	18,52	20,50	10,7%
Bestandszahlen				
Kooperationsrelevanter Wohnungsbestand[4)]	WE	365.161	374.472	2,5%
Wohneinheiten				
- Eigenbestand (eigenes Risiko)	WE	366.410	375.791	2,6%
	m²	23.063.397	23.662.646	2,6%
Gewerbeeinheiten				
- Eigenbestand (eigenes Risiko)	GE	9.047	9.129	0,9%
	m²	1.325.031	1.342.792	1,3%
Wichtige Kennzahlen				
Eigenkapitalquote	%	24,8	24,7	-0,4%
Langfristige Passiva / Langfristige Aktiva	%	99,6	98,8	-0,8%
Finanzverbindlichkeiten / m² Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m²	803,88	833,37	3,7%
Liquidität (liquide Mittel - Kontokorrente)	Tsd. EUR	840.858,3	563.063,5	-33,0%
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (gem. DRS 21) nach Zins und planmäßiger Tilgung	Tsd. EUR	459.770,6	567.178,3	23,4%
Zinsaufwand / Nettokaltmiete (Ist) + Mietzuschüsse	%	14,7	15,4	4,8%
Zinsaufwand + Tilgung (ohne Sondertilgungen) / Nettokaltmiete (Ist) + Mietzuschüsse	%	32,0	33,4	4,4%
Instandhaltungskosten (inkl. Verwaltungs-gemeinkosten) / m² Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m²	22,46	22,11	-2,9%
Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m²	32,13	31,04	-4,4%
Immobilienwert (Umsatzerlöse aus Sollmieten x 14)	Tsd. EUR	29.269.219,6	31.474.734,2	7,5%
Immobilienwert (Umsatzerlöse aus Sollmieten x 14) / m² Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m²	1.200,44	1.259,03	4,9%
Loan-To-Value Gesamtbestand:[5)] Finanzverbindlichkeiten per 31.12.Gj / Immobilienwert per 31.12.Gj	%	61,4	61,1	-0,5%
Loan-To-Value Neubau[6)] Finanzverbindlichkeiten Neubau per 31.12.Gj /	%	107,6	105,8	-1,7%

Kennziffer	Einheit	Vorjahr 01.01. - 31.12.2024	Berichtsjahr 01.01. - 31.12.2025	Veränderung in %
Immobilienwert Neubau per 31.12 Gj (Faktor 18[7])				
Loan-To-Value Bestand ohne Neubau				
Finanzverbindlichkeiten ohne Neubau per 31.12.Gj /Immobilienwert ohne Neubau per 31.12 Gj (Faktor 14[7])	%	47,4	43,9	-7,6%
Schuldendienstdeckungsgrad:[8]				
EBITDA /(Zinsaufwand + planmäßige Tilgungsleistung)	x-fache	1,79	1,78	-0,7%

- 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 "Leistbare 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 Liquider 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**