

LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGSNEUBAU UND SOZIALE WOHNRAUM- VERSORGUNG

Bericht zur Kooperationsvereinbarung und über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2023



0. Einleitung	3
1. Bestandwachstum bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen.....	3
1.1 Wohnungsneubau.....	3
1.1.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Neubau	4
1.1.2 Erstvermietungen im Neubau.....	5
1.1.3 Mieten im freifinanziertem Neubau	5
1.2 Neubau auf im Wege der Sachwerteinlage eingebrachten Grundstücken	6
1.3 Bestandsankäufe.....	7
2. Wohnungsbestand.....	7
2.1 Durchschnittmieten 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
2.7 Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen gemäß WoVG und KoopV	10
2.8 Wohnungswechsel und Wohnungstausch	11
2.9 Kündigungen und Räumungen	12
2.9.1 Kündigungen	13
2.9.2 Räumungen	13
3. Modernisierung	14
3.1 Asbestfreie Hauptstadt 2030	14
3.2 Mieterhöhungen nach Modernisierungen	14
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 Mietgestaltung 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. Die Kooperationsvereinbarung wurde durch drei Ergänzungsvereinbarungen, zuletzt im Dezember 2022, fortgeschrieben und ihre Gültigkeit bis zum 31.12.2023 verlängert. In Reaktion auf den Wegfall des MietenWoG Bln, die anhaltend angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt, die gestiegenen Energiekosten und die Folgeauswirkungen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine wurden eine Einschränkung für Mieterhöhungen („Mietendimmer“) und zusätzlich ein Moratorium für Kündigungen und letztlich ein Mietestopp beschlossen. Zusätzliche mietenpolitische Regelungen ergaben sich aus der Mitgliedschaft der LWU im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen.

Eine neue Kooperationsvereinbarung löste ab dem 01.01.2024 alle bisherigen Regelungen ab und passte diese an die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt an. Neben den sechs LWU gilt diese Vereinbarung auch für die klassischen Mietwohnungsbestände der berlinovo. Ziel der Aktualisierung der Kooperationsvereinbarung war, 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. Die Struktur eines zukünftigen Berichtswesens wird an der neuen Vereinbarung ausgerichtet.

1. Bestandswachstum bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

1.1 Wohnungsneubau

Gemäß der geltenden Roadmap für die Bestandsentwicklung der LWU (ohne Berlinovo) sollen deren durch die Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin abgedeckte (kooperationsrelevante) Bestände in bis 2026 auf rund 400.000 Wohnungen in Berlin 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
Gesamt	383.100

Im Jahr 2023 war folgende Entwicklung des kooperationsrelevanten Wohnungsbestands zu verzeichnen:

	Zugänge durch				kooperationsrelevanter	
	Neubau		Ankauf		Gesamtbestand ¹ Wohnungen	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Degewo	1.129	731	2.189	328	77.359	78.428
GESOBAU	1.150	1.086	21	184	46.259	47.529
Gewobag	1.009	538	93	0	74.264	74.502
HOWOGE	1.612	973	8.671	0	75.364	76.337
STADT UND LAND	929	809	0	0	50.391	51.202
WBM	140	462	670	0	33.153	33.638
Gesamt	5.969	4.599	11.644	512	356.790	361.636

Der kooperationsrelevante Bestand der LWU wuchs um insgesamt rund 1,4 %. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen ist auf 4.599 gesunken. Auch sind im betreffenden Jahr, im Vergleich zum Vorjahr, keine größeren Bestände angekauft worden. Der größte Teil der Fertigstellungen entfällt auf die GESOBAU. Die niedrigere Fertigstellungszahl spiegelt die anhaltend schwierigen, allgemeinen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wider.

1.1.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Neubau

Die LWU verpflichteten sich, für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % der Fläche im Wohnungsneubau mietpreis- und belegungsgebunden anzubieten.

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.

	<u>degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2023</u>	<u>2022</u>
Anzahl der Neubauwohnungen, die mit Baubeginn ab 01.07.2017 fertiggestellt worden sind	694	1.086	538	3.858	2.767	316	9.259	7.633
davon Anzahl der Neubauwohnungen mit Mietpreis- /Belegungsbindungen	412	434	265	1.843	1.396	125	4.475	3.710
Anzahl der Neubauwohnungen mit Mietpreis- /Belegungsbindungen in Prozent	59,4%	40,0%	49,3%	47,8%	50,5%	39,6%	48,3%	48,6%

Der Anteil von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in diesem Segment beträgt zum Ende des Berichtsjahres 48,3 %, also annähernd den angestrebten Anteil. Gründe für eine zeitweilige Unterschreitung zum Stichtag können z.B. die Realisierung von Projekten in mehreren Bauabschnitten sowie Projektankäufe von Bauträgern sein. Aus diesem Grund ist auch die kumulierte Betrachtung des gesamten Neubaubestands im Zeitraum seit 2017 sinnvoller als die Betrachtung der errichteten Wohnungen für das einzelne Kalenderjahr. Für Neubauvorhaben der Gesobau im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gilt eine abweichende Förderquote von 30 %.

1.1.2 Erstvermietungen im Neubau

Die Anzahl der erstvermieteten Neubauwohnungen sank angesichts der Entwicklung der Fertigstellungen 2023 auf 4.307 Wohnungen. Darin enthalten ist der belegungsgebundene Neubau, im Umfang von insgesamt 2.012 Wohnungen.

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2023</u>	<u>2022</u>
Erstvermietung	842	1.140	567	919	587	252	4.307	5.210
Erstvermietungen im belegungsgebundenen Neubau an WBS- Berechtigte	493	466	291	447	295	20	2.012	2.602

1.1.3 Mieten im freifinanziertem Neubau

Die im April 2021 getroffene Ergänzungsvereinbarung hielt Vorgaben für die Erstvermietung von Neubauwohnungen fest. Zuletzt wurde in der zweiten Ergänzung vereinbart, dass eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 11,50 EUR/m² monatlich nicht überschritten werden darf. Dieser Wert konnte jährlich um bis zu 2 % ansteigen, so dass für 2023 ein Wert von 11,73 EUR/m² monatlich angestrebt wurde.

	Durchschnitt Erstbezugsmiete freifinanzierte WE in €/m²/Monat
Degewo	11,56
GESOBAU	11,69
Gewobag	12,93
HOWOGE	11,30
STADT UND LAND	10,89
WBM	11,79

Die erfassten Durchschnittswerte überschreiten den Zielwert teilweise. Gründe hierfür liegen u.a. in unterschiedlichen Erfassungssystemen, in denen teilweise auch Quadratmetermieten von Wiedervermietungen und von Sonderwohnformen eingerechnet wurden, welche unter andere Regelungen fallen. Die ab 2024 geltende Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Erstvermietungsmiete der freifinanzierten Wohnflächen den durchschnittlichen Wert von 15,- EUR pro m² Wohnfläche monatlich nettokalt nicht überschreiten darf, um eine wirtschaftlich nachhaltige Finanzierung nicht zu gefährden. Eine jährliche Anpassung dieses Wertes kann dann in Höhe der jeweils aktuellen, letzten Steigerung des Berliner Mietspiegelmittelwerts erfolgen.

1.2 Neubau auf im Wege der Sachwerteinlage eingebrachten Grundstücken

Insgesamt 158 Grundstücke wurden bis Ende 2023 auf dem Wege der Sachwerteinlage an die LWU übertragen. Auf diesen Grundstücken wurden zusammen 8.332 Wohnungen errichtet. 4.081 Wohnungen befinden sich im Bau und rund 4.400 weitere Wohnungen in Planung. Der aus der Einbringung resultierende Vermögenszuwachs wird in Form von Mietpreis- und Belegungsbindungen kompensiert.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
Eingebrachte Grundstücke	27	34	32	21	23	21	158	147
Anzahl der darauf errichteten Wohnungen	1.671	2.612	1.884	335	1.102	728	8.332	6.606
Miete bis max. 10,- €/m ² (belegungsgebunden und freifinanziert)	1.292	1.627	1.280	198	590	312	5.299	4.551
gebundene Wohnungen als Kompensation aus der Einbringung	104	344	166	25	57	115	811	662
Miete ab 10,01 €/m ² (freifinanziert)	379	985	604	137	512	416	3.033	2.055
Anzahl der darauf im Bau befindlichen Wohnungen	246	223	918	1.273	1.116	305	4.081	4.207
Wohnungen in Planung auf Einbringungsgrundstücken	943	46	830	1.041	806	753	4.419	5.784

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
--	--------	---------	---------	--------	----------------------	-----	----------------	------

1.3 Bestandsankäufe

Im Berichtsjahr wurden nachfolgende Ankäufe getätigt:

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
Angekaufte Wohnungen	328	184	0	0	0	0	512	11.644
davon geförderte WE	0	0	0	0	0	0	0	4.204

Die Bilanz der Ankäufe im Vorjahr war wesentlich durch die Paketankäufe der Degewo und der HOWOGE an Beständen der Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE geprägt. Das ursprüngliche Ziel der Roadmap, bis 2021 mindestens 10.000 Wohnungen anzukaufen, haben die Wohnungsunternehmen bereits übererfüllt.

2. Wohnungsbestand

Der nachfolgende Berichtsteil behandelt den sogenannten kooperationsrelevanten Bestand, welcher den Eigenbestand der LWU sowie gepachtete und verpachtete Wohneinheiten im Land Berlin umfasst.

2.1 Durchschnittsmieten in kooperationsrelevanten Wohnungen

Die Bestandsmieten stiegen im Durchschnitt um rund 1,1 % an, und lagen mit 6,46 €/m² unterhalb der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel 2024, die durchschnittlich 7,21 €/m² betrug.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
Durchschnittsmieten €/m ² /Monat	6,54	6,47	6,40	6,42	6,41	6,58	6,46	6,39

Die aufgeführte Mietentwicklung umfasst auch Mieten aus Erstvermietung im Neubau und Ankauf, wenige Modernisierungsumlagen.

2.2 Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen

2022 war die Mietentwicklung im Bestand der LWU zusätzlich durch die vom Senat am 01.06.2021 beschlossenen „Regelungen des Mieterschutzes bei den LWU aufgrund des Wegfalls des Mietspiegel Bln“ eingeschränkt. Ende 2022 beschloss der Senat einen Mietestopp für Bestandsmietverträge der LWU mit Wirksamkeit ab dem 01.11.2022 und bis zum 31.12.2023.

Aufgrund der dritten Ergänzungsvereinbarung vom 20.12.2022 haben die LWU daher keine Mieterhöhungen nach § 558 BGB mit Wirksamkeit im Jahr 2023 versendet.

2.3 Mietabsenkung und Kappung von Mieterhöhungen in Bestandsverträgen

Für die Mieterinnen und Mieter der LWU bestand die Möglichkeit, einen Antrag zur Begrenzung der Nettokaltmiete auf 30% des anrechenbaren Haushaltseinkommens zu stellen. Möglich ist auch eine Mietabsenkung, wenn die Belastungsgrenze bereits überschritten ist, sowie die entsprechende Begrenzung von Mieterhöhungen oder Modernisierungsumlagen. Über die Regelungen der Kooperationsvereinbarung hinaus sieht das Wohnraumversorgungsgesetz die Möglichkeit vor, im Fall einer Mieterhöhung nach § 558 BGB die Miete auf 27 % des Haushaltsnettoeinkommens zu begrenzen, wenn das Gebäude gemäß Energieausweis einen Endenergieverbrauchswert größer als 170 kWh/m² hat (§ 2 (4c) WoVG). Ab dem Jahr 2024 sieht die Kooperationsvereinbarung insgesamt eine Belastungsgrenze von 27 % des Haushaltseinkommens innerhalb der maßgeblichen Einkommens- und Wohnflachengrenzen vor.

Auch wenn im Berichtsjahr grundsätzlich keine Mieterhöhungen vorgenommen wurden, zeigt die im Verhältnis zur Größe des Bestands geringe Anzahl von Anträgen, dass die Bestandsmieten für die Mieterinnen und Mieter leistbar sind.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
Anzahl Mietabsenkungen im Bestandsvertrag								
beantragt	8	8	17	0	8	0	41	59
genehmigt	6	7	7	0	7	0	27	43
Anzahl Mietkappungen bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB (laufender Mietvertrag)								
beantragt	3	5	13	0	1	1	23	245
genehmigt	0	1	8	0	1	0	10	74
Modernisierungsumlage-Kappungen bei Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung)								
beantragt	0	0	0	0	1	0	1	9
genehmigt	0	0	0	0	0	0	0	2

2.4 Neuvertragsmieten

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete der LWU, einschließlich der Erstvermietung im Neubau, lag im Jahr 2023 bei 7,65 €/m², was einer Steigerung von 2,6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Laut IBB Wohnungsmarktbericht lag die mittlere Angebotsmiete in Berlin im Jahr 2023 dagegen bei 13,99 €/m² (2022: 11,54 €/m²).

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2023</u>	<u>2022</u>
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ² /Monat	7,50	7,99	7,59	7,37	7,94	7,47	7,65	7,44
Veränderung zum Vorjahr in €/m ² /Monat	0,12	0,45	0,19	-0,08	0,37	0,24	0,21	0,25
Veränderung zum Vorjahr (%)	1,6%	5,6%	2,5%	-1,1%	4,7%	3,2%	2,7%	3,6

2.5 Wiedervermietung von Bestandswohnungen

Im Berichtsjahr ist die Zahl der zur Wiedermietung auf den Markt gekommenen Bestandswohnungen der sechs LWU um rund 8,6 % gesunken. Geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sind während der Dauer ihrer Bindungen an Haushalte mit WBS zu vermieten. U.a. aufgrund laufender Projektfinanzierungen gelten die Regelungen der Kooperationsvereinbarung für eine soziale Bestandsbewirtschaftung für ab 2012 errichtete Neubauwohnungen nicht.

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2023</u>	<u>2022</u>
Wiedervermietungen	3.190	1.932	2.439	3.053	1.824	1.033	13.471	14.740
Anteil am Bestand (%)	4,4%	4,6%	3,5%	4,4%	4,0%	3,3%	4,1%	4,5%

Seit Unterzeichnung der KoopV werden mindestens 60 %, seit Unterzeichnung der ersten Ergänzungsvereinbarung mindestens 63 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen der LWU an Haushalte vermietet, welche die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein 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 2023</u>	<u>2022</u>
Wiedervermietungen	2.026	1.095	1.537	1.956	1.167	691	8.472	9.348
Quote Wiedervermietungen WBS-/ Wohnberechtigte (%)	63,5%	64,2% ²	63,0%	64,1%	64,0%	66,9%	62,9% ²	63,4%

Bei der GESOBAU gelten wie in den Vorjahren 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

² ohne Berücksichtigung von Quartieren mit Sonderregelung, Quote für Gesamtbestand 56,7%

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	268	41,7	164	25,5
Quartier Hellersdorf	3	60,0	3	60,0
Quote ohne MV und Hellersdorf	824	64,2	470	36,6

2.7 Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen gemäß WoVG und KoopV

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung sollen 55 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte vermietet werden. Von diesen 55 % sind wiederum 20 % (also 11 % aller freiwerdenden Wohnungen) an besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Wohnungslose oder Geflüchtete sowie aus betreuten Wohnformen zu vergeben. Die übrigen Vermietungen sollen vorrangig an Haushalte erfolgen, deren Einkommen sich im Bereich von 80 % bis 100 % der Einkommensgrenze nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bewegen. Die Erweiterung der besonderen Bedarfsgruppen durch die Kooperationsvereinbarung setzt die Regelung nach dem WoVG nicht außer Kraft, weshalb dieser Bericht beide Regelungen getrennt darstellt.

Alle sechs Unternehmen übertreffen bei der Versorgung von besonders benachteiligten Haushalten seit Inkrafttreten des Wohnraumversorgungsgesetzes das gesetzlich definierte Ziel von 11 % zum Teil sehr deutlich.

Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
13,0%	16,1%	16,2%	13,0%	16,0%	26,7%	15,5%	15,4%

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

Mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung wurde neben dem Anteil der Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte auch der Anteil der Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen auf 25 % (WoVG 20 %) erhöht. Seit der im April 2021 in Kraft getretenen Erhöhung der Wiedervermietungsquote auf 63 % beträgt der für besondere Bedarfsgruppen bestimmte Anteil 15,75 %. Mit der Erhöhung der Wiedervermietungsquote wurde der Kreis der besonderen Bedarfsgruppen aus dem WoVG um die Gruppe der Studierenden, Schülerinnen und Schüler und Auszubildenden sowie um die Gruppe der Transferleistungsbeziehenden erweitert. Die Definition von Transferleistungsbeziehenden ist weiter gefasst und beinhaltet auch Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld und anderen Mietzuschüssen sowie BAföG, sofern diese Personen nicht in die Gruppe der Studierenden, Schülerinnen und Schüler und Azubis fallen. Darüber hinaus zählen alle Mieterinnen

und Mieter, die eine Geldleistung zur Deckung der Kosten der Unterkunft (KdU) erhalten, zur besonderen Bedarfsgruppe der Transferleistungsbeziehenden. Auch sogenannte Trägerwohnungen werden auf die Wiedervermietungsquote angerechnet. Trägerwohnungen werden von juristischen Personen öffentlichen Rechts oder anerkannten Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie dann für einen bestimmten Zeitraum Personen mit einem dringenden Wohn- und Unterstützungsbedarf zur Verfügung zu stellen.

Die Quote liegt mit 33,4 % weiterhin deutlich über der Zielvorgabe von 15,75 %.

Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
37,8%	33,0%	16,9%	39,7%	29,4%	47,2%	33,4%	36,9 %

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

Die Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen verteilen sich wie folgt:

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
„Geschütztes Marktsegment“ (GMS)	163	160	194	189	154	102	962	982
"Wohnungen für Flüchtlinge" (WfF)	54	48	63	103	40	25	333	345
Flüchtlinge / Asylbewerber	89	62	58	72	33	130	444	547
Schülerinnen/Schüler, Studierende, Auszubildende	348	159	10	271	11	119	918	1.103
Transferleistungsbeziehende	442	167	5	546	234	93	1.487	2.055
sonstige vergleichbare Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen	110	41	81	32	65	19	348	400
Gesamt	1.206	637	411	1.213	537	488	4.492	5.432

2.8 Wohnungswechsel und Wohnungstausch

Mieterinnen und Mieter der LWU können nach Möglichkeit Wohnungen wechseln oder tauschen. Bei einem Wohnungswechsel ziehen Haushalte in eine freie Wohnung innerhalb des jeweiligen Wohnungsunternehmens um. Bei einem Wohnungstausch entscheiden sich zwei Haushalte ihre Wohnungen zu tauschen. Dies kann sowohl innerhalb eines Unternehmens, als auch über Unternehmensgrenzen hinweg erfolgen. Insgesamt konnten im Berichtsjahr 1.147 neue Mietverträge aufgrund eines Wechsels bzw. Tausches von Wohnungen bei den sechs LWU abgeschlossen werden.

Um den Wohnungstausch zu erleichtern, wurde im Herbst 2018 das Wohnungstauschportal www.inberlinwohnen.de in Betrieb genommen. Mit 233 Mietverträgen wurde der Großteil der 250 durch Wohnungstausch abgeschlossenen Mietverträge über das Wohnungstauschportal initiiert. Neue Mietverträge in getauschten Bestandswohnungen, die keiner Bindung unterliegen, werden nicht auf die

Wiedervermietungsquoten für WBS-Berechtigte und besondere Bedarfsgruppen angerechnet, da es sich anders als beim Wohnungswechsel nicht um eine Wiedervermietung handelt.

Die Struktur des landeseigenen Wohnungsbestands, der nur zu ca. 12 % aus Wohnungen mit mehr als drei Räumen und zu knapp 55 % aus Wohnungen mit bis zu zwei Räumen besteht, bedingt das Ungleichgewicht, dass Wechselwünsche in eine größere Wohnung gegenüber Wünschen nach einer flächenmäßigen Verkleinerung überwiegen.

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2023</u>	<u>2022</u>
Anzahl neuer Mietverträge durch Tausch zwischen Bestandsmietern	25	46	66	61	17	35	250	237
davon unternehmensübergreifend	11	9	26	11	15	12	84	88

2023 kamen insgesamt 897 neue Mietverträge durch Wohnungswechsel innerhalb der Unternehmen zustande.

	<u>Degewo</u>	<u>GESOBAU</u>	<u>Gewobag</u>	<u>HOWOGE</u>	<u>STADT UND LAND</u>	<u>WBM</u>	<u>Gesamt 2023</u>	<u>2022</u>
Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel	133	315	30	268	121	30	897	765

2.9 Kündigungen und Räumungen

Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz wurden die sechs LWU gesetzlich dazu verpflichtet, außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen durch Information, Beratung, Mediation und ähnliche Maßnahmen, wie beispielsweise die Vereinbarung von Ratenzahlungen, so weit wie möglich zu vermeiden (Art. 2 § 4 (1) WoVG). Trotz dieser Maßnahmen, kann es jedoch in Ausnahmefällen zu einer fristlosen Kündigung kommen. Erweist sich diese als unvermeidbar, bieten alle Unternehmen den betroffenen Haushalten eine qualifizierte Beratung an, um Räumungen zu vermeiden. Schließlich muss sichergestellt werden, dass dem gekündigten Haushalt zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten wird, sodass die Mieterinnen und Mieter bei Durchführung der Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht von Obdachlosigkeit bedroht sind (Art. 2 § 4 (3) WoVG).

Darüber hinaus beschloss der Berliner Senat, dass die LWU keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aufgrund von zu zahlenden Energiekostensteigerungen aussprechen sollen. Mit diesem Kündigungsmoratorium waren die Unternehmen dazu angehalten, ihre bisherige Praxis, nach der bei Mietrückständen individuelle und kulante Lösungen unter Berücksichtigung auch von Stundungen und Mietverzichten vereinbart werden, fortzuführen. Bis Ende 2023 sollten sie keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aussprechen und auch keine Räumungen bewohnter Wohnungen veranlassen.

2.9.1 Kündigungen

Mit 4.399 fristlosen Kündigungen wurden 487 Kündigungen mehr als im Vorjahr ausgesprochen. Mit jeder fristlosen Kündigung wird von den sechs Unternehmen eine individuelle Beratung durch das Unternehmen selbst oder durch eine beauftragte externe Beratungseinrichtung angeboten. Im Berichtsjahr wurde diese Beratung in rund 86 % der Fälle in Anspruch genommen. Mit mehr als zwei Dritteln der beratenen Haushalte konnte eine Vereinbarung abgeschlossen werden, so dass es in 2.648 Fällen zur Rücknahme der Kündigung kam. Im Rahmen der Prozesse der HOWOGE führt das Beratungsangebot in der Regel zu einem Ausgleich der Mietrückstände, wodurch die ausgesprochenen Kündigungen unwirksam werden. Eine Rücknahme oder der Abschluss einer Vereinbarung sind in diesem Fall nicht notwendig.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen	929	772	718	1.052	628	300	4.399	3.912
Fälle nach fristloser Kündigung, mit interner oder externer Mieterberatung	929	300	718	1.018	509	300	3.774	3.453
Fälle von Kündigungs- rücknahmen aufgrund einer Vereinbarung	694	665	663	93	300	233	2.648	2.154

2.9.2 Räumungen

Die Zahl der Räumungen aufgrund von Mietrückständen oder wegen anderer Gründe lag im Berichtsjahr niedriger als im vorausgehenden Jahr. Hierbei wird unterschieden zwischen bewohnten (physischen) und unbewohnten (formellen) Räumungen. Bei bewohnten Räumungen werden zum Zeitpunkt der Räumung Personen oder Möblierung in der Wohnung angetroffen, was darauf schließen lässt, dass die Wohnung noch bewohnt sein könnte. Bei unbewohnten Räumungen sind die Mieterinnen und Mieter hingegen augenscheinlich schon ausgezogen und haben lediglich keine Schlüssel abgegeben oder Restmöblierungen und Müll hinterlassen, die durch das Wohnungsunternehmen geräumt werden mussten.

Im Berichtsjahr konnten fünf Haushalte nach einer Kündigung mit zumutbarem Ersatzwohnraum versorgt werden. Da in den meisten Fällen bei Räumungsterminen niemand anwesend ist, haben die LWU meist keine Kenntnisse darüber, in welcher Form sich Mieterinnen und Mieter mit anderweitigem Ersatzwohnraum versorgen konnten. Nach Aussage der LWU erfolgen Räumungen aufgrund von Mietrückständen sowie aufgrund von sonstigem vertragswidrigem Verhalten nur bei trotz Beratungsangebot mangelnder Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter.

	Degewo	GEOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
Räumungen unbewohnter Wohnungen	78	45	36	74	64	18	315	345
Räumungen bewohnter Wohnungen	37	10	26	47	39	5	164	227

3. Modernisierung

Die Modernisierung des Wohnungsbestands dient sowohl der Erfüllung von Klimaschutzzielen, als auch der notwendigen Asbestsanierung sowie der Anpassung an die Anforderungen von mobilitätseingeschränkten Menschen (Barrierefreiheit). Bei der Durchführung der Maßnahmen sind sowohl ordnungsrechtliche und technische und die Förderung betreffende Auflagen als auch eine langfristige Wirtschaftlichkeit der Investitionen zu berücksichtigen.

3.1 Asbestfreie Hauptstadt 2030

Im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ sollen landeseigene Wohnungen mit Asbestbelastungen schrittweise saniert werden. Dazu stellt jedes LWU gemäß KoopV einen langfristigen Sanierungsplan auf. Insgesamt setzen alle sechs LWU ihre Strategie der systematischen Verringerung von Asbestbelastungen in Wohnungen vor allem nach Auszug von Mieterinnen und Mieter fort.

Anzahl Asbestsanierter Wohnungen

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
592	157	2.696*	111	99	36	3.691*	4.613

*saniert oder nach einer Schadstoffbeprobung als befreit gekennzeichnet

3.2 Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Mit der Kooperationsvereinbarung wurde eine über die Regelungen des BGB hinausgehende Festlegung zur Begrenzung der aus Modernisierungsmaßnahmen resultierenden Mieterhöhungen getroffen. Damit sollen insbesondere die langfristige Leistbarkeit der Mieten nach Modernisierung gesichert sowie eine Steigerung der Vergleichsmiete durch Modernisierungsmieterhöhungen abgemildert werden. Darüber hinaus ist bei allen Modernisierungsmieterhöhungen der LWU die Regelung zur Sicherung der individuellen Leistbarkeit der Kaltmiete durch die von Modernisierung betroffenen Haushalte zu beachten (Härtefallregelung). Deshalb weisen die Unternehmen stets auf die Möglichkeit der Antragstellung auf Reduzierung der angekündigten Modernisierungsmieterhöhung hin.

Die LWU sind nach der KoopV aufgefordert, individuelle Vereinbarungen bei einer Modernisierung anzubieten bei der die Haushalte und das Wohnungsunternehmen eine freiwillige vertragliche

Vereinbarung abschließen, in der die durchzuführenden Maßnahmen und die künftig zu zahlende Miete festgehalten werden. Im Jahr 2023 erfolgten aufgrund des geltenden Mietenstopps lediglich acht Erhöhungen durch Modernisierungen, für die Modernisierungsvereinbarungen mit den Mieterinnen und Mietern geschlossen worden waren.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
Mieterhöhungen ohne RWM	0	0	0	8	0	0	8	5.947
davon mit individueller Modernisierungs- vereinbarung	0	0	0	8	0	0	8	421

4. Vertretung der Mieterinnen und Mieter

Um die Interessen der Mieterinnen und Mieter bei den Entscheidungen der LWU stärker zu berücksichtigen, wurde die Struktur der Mietendenvertretung in den LWU durch die Einrichtung von Mieterräten gesetzlich ergänzt.

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 Mieterräte agieren quartiersübergreifend und vertreten die Interessen der Mieterschaft auf Unternehmensebene. Schließlich mündet die Mitbestimmung im Aufsichtsrat des jeweiligen Wohnungsunternehmens, in den der Mieterrat ein stimmberechtigtes Mitglied und ein Gastmitglied entsendet.

4.1 Mieterbeiräte

Insgesamt werden 194.385 Wohnungen durch Mieterbeiräte repräsentiert. Als Probleme beim Ausbau der Vertretung durch Mieterbeiräte wird von den LWU die Schwierigkeit benannt, eine ausreichende Anzahl von Kandidatinnen und Kandidaten für die Wahl eines Mieterbeirats zu finden und eine ausreichende Wahlbeteiligung zu erreichen. Zudem erschwert Streubesitz, also Bestände ohne Quartierszusammenhang, die flächendeckende Einrichtung von Mieterbeiräten.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
Anzahl Mieterbeiräte	33	32	13	28	20	14	140	132
Mitglieder	138	59	58	63	77	83	478	593
Anzahl vertretener Wohnungen	43.076	21.982	35.462	48.365	20.073	25.427	194.385	238.890
Abdeckungsgrad (%)	54,9%	46,2%	47,6%	63,4%	39,2%	75,6%	53,8%	67,0%

4.2 Mieterräte

Die Mieterräte sind die unternehmensweite Vertretung der Mieterinnen und Mieter. Sie bündeln Anregungen sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse und tragen diese an die Unternehmen heran. Darüber hinaus können sie über die Vertretung im Aufsichtsrat auch Unternehmensentscheidungen beeinflussen.

Die Wahlperioden wurden 2024 angeglichen, so dass 2027 in einem gemeinsamen Wahltermin in allen sechs LWU ein neuer Mieterat gewählt wird.

	Degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt 2023	2022
Wahlbezirke	4	7	5	4	7	3	30	30
Anzahl der Mitglieder	11	7	9	10	7	5	49	50

5. Wirtschaftliche Lage der LWU

Die sechs LWU sind wirtschaftlich gut aufgestellt und befinden sich auf einem nachhaltigen Kurs. In den wirtschaftlichen Kennzahlen für das Jahr 2023 spiegeln sich die Bemühungen, welche die LWU beim Wohnungsbau unter anspruchsvollen Bedingungen, bei Investitionen in Modernisierung und die nachhaltige Ertüchtigung des Wohnungsbestands sowie im Rahmen ihres umfassenden Auftrags für eine Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum unternehmen.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2023 in Summe ein Jahresüberschuss von 217,3 Mio. EUR (Vorjahr: 315,3) erzielt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 98 Mio. EUR bzw. um 31,1 %. Im Wesentlichen wiesen alle einbezogenen LWU positive Ergebnisse auf. Das negative Ergebnis eines LWU resultierte aus im Geschäftsjahr 2023 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Immobilienvermögen aufgrund gesunkener Immobilienwerte. Für das Jahr 2024 wird für die Mehrzahl der LWU ein Rückgang der Jahresüberschüsse prognostiziert. Grundsätzlich werden in den Jahren 2024 bis 2028 jedoch bei allen LWU gemäß der zugrundeliegenden Wirtschaftsplanungen Jahresüberschüsse 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 2023 kam es insgesamt zu einem Rückgang dieses bereinigten Ergebnisses. Dieses verringerte sich von 335,8 Mio. EUR in 2022 auf 321,4 Mio. EUR in 2023. Nach Eliminierung der Korrekturposten in den Jahren 2019 bis 2023 sowie in den zukünftigen Planjahren 2024 bis 2028 zeigen die sechs LWU positive Ergebnisse. Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten alle Konzerne

zunächst einen Rückgang ihrer Überschüsse. Bei den Umsatzerlösen aus Mieten wird ein Zuwachs erwartet, der jedoch durch gegenüber dem Vorjahr rückläufige sonstige betriebliche Erträge sowie einen Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen, der Personalaufwendungen sowie der Zinsaufwendungen kompensiert wird. Bei mehreren Konzernen tragen zusätzlich noch höhere Sachaufwendungen zu einem Rückgang des bereinigten Jahresergebnisses bei.

Der Wert des EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) erhöhte sich in 2023 in Summe. Im Planjahr 2024 wird bei allen Konzernen eine Reduzierung erwartet. Ab dem Planungsjahr 2025 steigen die Ergebnisse bei allen Konzernen an. Im Geschäftsjahr 2023 kam es bei den sechs Konzernen im Vergleich zum Vorjahr jeweils zu einem Anstieg des EBITDAM (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization and Maintenance*). Im Planungsjahr 2024 wird sich das EBITDAM gemäß den zugrundeliegenden Wirtschaftsplanungen zunächst in der Tendenz verringern. In den Folgejahren ab 2025 bis 2028 wird bei allen Konzernen ein 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. In den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 wurden von den sechs Konzernen ausschließlich positive Hausbewirtschaftungsergebnisse erzielt. Im Berichtsjahr 2023 erreichten fünf von sechs Konzernen positive Ergebnisse. 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. Ohne Sondereinflüsse wurden in den vergangenen vier Geschäftsjahren sowie im Berichtsjahr 2023 von den allen sechs Konzernen positive Ergebnisse erzielt. Im Durchschnitt geht dieses operative Hausbewirtschaftungsergebnis bezogen auf die Wohn-/ Nutzfläche in 2023 im Vergleich zum Vorjahr zurück. Auch für das Planungsjahr 2024 werden bei allen Konzernen rückläufige Werte prognostiziert. In den Planjahren 2025 und 2026 geht das operative HBW-Ergebnis bezogen auf die Wohn-/ Nutzfläche im Durchschnitt gedämpft zurück und soll dann wieder leicht ansteigen.

Die Eigenkapitalquote der sechs LWU zum 31. Dezember 2023 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag leicht von 24,5 % auf 24,7 %. Im Durchschnitt soll sich die Eigenkapitalquote der sechs Konzerne gemäß den zugrundeliegenden Wirtschaftsplanungen von 24,7 % Ende 2023 auf 23,0 % Ende 2028 verringern. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den vorgesehenen Investitionen der nächsten fünf Jahre, die zu einem großen Teil fremdfinanziert werden sollen.

Werden die Finanzverbindlichkeiten auf die Wohn- und Nutzfläche der im Eigentum befindlichen Immobilien bezogen, ergibt sich per 31. Dezember 2023 im Durchschnitt der sechs Konzerne ein Wert von € 774,52 je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: € 762,95 je m² Wohn- und Nutzfläche). Im Verlauf der Planjahre bis 2028 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 ausgehend von einem bereits erhöhten Niveau. Dabei zeigen sich bei den einzelnen LWU unterschiedliche Trends.

Der Kapitalbedienungsgrad (ohne Berücksichtigung von Sondertilgungen) beträgt 2023 durchschnittlich 33,3 % nach 32,7 % im Vorjahr. Für das Planjahr 2024 wird im Durchschnitt mit einem leicht rückläufigen Kapitalbedienungsgrad gerechnet. Dieser soll sich dann auf 32,8 % verringern.

Die Konzerne haben bezüglich der Ist-Instandhaltungskosten zuzüglich aktivierter Modernisierungskosten (jeweils inkl. Verwaltungsgemeinkosten) im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich € 29,26 je m² Wohn- und Nutzfläche aufgewendet und lagen damit über dem Vorjahreswert von € 26,55 je m² (€ +2,71 je m²). Im Durchschnitt sollen die Werte im Planjahr 2024 auf € 35,74 je m² ansteigen und dann in den Folgejahren bis 2028 leicht oberhalb dieses Niveaus liegen.

Die höchsten Immobilienwerte je m² Wohn- und Nutzfläche weist bei dieser Betrachtung der Konzern WBM wegen der lagebedingt hohen Mieten und des verhältnismäßig hohen Gewerbebestandes auf. Die Werte der fünf weiteren Konzerne bewegen sich innerhalb einer vergleichsweise engen Bandbreite zueinander.

Für die Kennzahl Loan-to-value Gesamtbestand ergeben sich im Geschäftsjahr 2023 Werte zwischen 40,8 % und 82,2 % bei einem Durchschnittswert von 63,5 %. Gegenüber dem Vorjahr (63,6 %) verringerte sich damit der Durchschnittswert marginal um 0,1 %-Punkte. In den Planjahren 2024 bis 2026 ist im Trend zunächst ein weiterer Anstieg des „LTV Gesamtbestand“ festzustellen. Für die Planjahre 2027 und 2028 wird ein Rückgang des LTV prognostiziert.

Im Jahr 2023 errechnet sich für den Schuldendienstdeckungsgrad ein Durchschnittswert von 1,79, der sich gegenüber dem Vorjahr um 0,05 vermindert hat (2022: 1,84). Für das Planjahr 2024 zeigt sich im Trend gegenüber 2023 ein Rückgang des Schuldendienstdeckungsgrades.

Übersicht

Kennziffer	Einheit	Berichtsjahr		Veränderung in %
		Vorjahr 01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	
Jahresergebnisse				
Jahresergebnis	Tsd. EUR	315.337,2	217.302,9	-31,1%
+/- Korrekturposten	Tsd. EUR	20.473,4	104.064,0	408,3%
Jahresergebnis nach Korrekturposten¹⁾	Tsd. EUR	335.810,6	321.366,9	-4,3%
EBITDA ²⁾	Tsd. EUR	1.113.325,1	1.151.149,1	3,4%
EBITDA/Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m ²	47,27	48,13	1,8%
EBITDAM ³⁾	Tsd. EUR	1.560.379,0	1.630.811,3	4,5%
EBITDAM/ Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m ²	66,25	68,19	2,9%
Spartenergebnis Hausbewirtschaftung (eigenes Risiko)	Tsd. EUR	435.960,6	331.217,9	-24,0%
Spartenergebnis Hausbewirtschaftung (eigenes Risiko) - ohne Sondereinflüsse -	Tsd. EUR	485.409,8	439.178,1	-9,5%
Spartenergebnis Hausbewirtschaftung (eigenes Risiko) - ohne Sondereinflüsse - / Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m ²	20,62	18,37	-10,9%

Kennziffer	Einheit	Berichtsjahr		Veränderung in %
		Vorjahr 01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	
Bestandszahlen				
Kooperationsrelevanter Wohnungsbestand ⁴⁾ Wohneinheiten	WE	356.790	361.636	1,4%
- Eigenbestand (eigenes Risiko)	WE	357.287	362.135	1,4%
Gewerbeeinheiten	m ²	22.492.382	22.780.720	1,3%
- Eigenbestand (eigenes Risiko)	GE	8.743	8.921	2,0%
	m ²	1.262.707	1.293.256	2,4%
Wichtige Kennzahlen				
Eigenkapitalquote	%	24,5	24,7	0,8%
Langfristige Passiva / Langfristige Aktiva	%	98,4	98,4	0,1%
Finanzverbindlichkeiten / m ² Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m ²	762,95	774,52	1,5%
Liquidität (liquide Mittel - Kontokorrente)	Tsd. EUR	494.818,7	529.293,9	7,0%
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (gem. DRS 21) nach Zins und planmäßiger Tilgung	Tsd. EUR	493.525,0	478.805,7	-3,0%
Zinsaufwand / Nettokaltmiete (Ist) + Mietzuschüsse	%	13,5	14,2	5,2%
Zinsaufwand + Tilgung (ohne Sondertilgungen) / Nettokaltmiete (Ist) + Mietzuschüsse	%	32,7	33,3	1,8%
Instandhaltungskosten (inkl. Verwaltungs- gemeinkosten) / m ² Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m ²	20,14	21,05	4,5%
Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten / m ² Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m ²	26,55	29,26	10,2%
Immobilienwert (Umsatzerlöse aus Sollmieten x 14)	Tsd. EUR	26.697.682,0	27.584.081,1	3,3%
Immobilienwert (Umsatzerlöse aus Sollmieten x 14) / m ² Wohn- bzw. Nutzfläche	EUR/m ²	1.124,24	1.146,10	1,9%
Loan-To-Value Gesamtbestand: ⁵⁾ Finanzverbindlichkeiten per 31.12.Gj / Immobilienwert per 31.12.Gj	%	63,6	63,5	-0,2%
Loan-To-Value Neubau ⁶⁾ Finanzverbindlichkeiten Neubau per 31.12.Gj / Immobilienwert Neubau per 31.12 Gj (Faktor 18 ⁷⁾)	%	112,4	111,8	-0,5%
Loan-To-Value Bestand ohne Neubau Finanzverbindlichkeiten ohne Neubau per 31.12.Gj / Immobilienwert ohne Neubau per 31.12 Gj (Faktor 14 ⁷⁾)	%	49,6	50,6	2,1%
Schuldendienstdeckungsgrad: ⁸⁾ EBITDA / (Zinsaufwand + planmäßige Tilgungsleistung)	x-fache	1,84	1,79	-2,7%

- 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

$$\frac{\text{EBITDA}}{\text{(Zinsaufwand + planmäßige Tilgungsleistung)}}$$

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 vom 27. April 2017**
Ergänzungsvereinbarung vom 11. März 2021
Zweite Ergänzungsvereinbarung vom 31. März 2022
Dritte Ergänzungsvereinbarung vom 20. Dezember 2022
2. **Kooperationsvereinbarung mit Gültigkeit ab 2024**